

# **TI\_GERICHTE 16.1998.113 vom 26. März 1999**

TI Tribunale d'appello, 1999-03-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.1998.113](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1998.113)

FR: TI\_GERICHTE 16.1998.113 du 26 mars 1999

IT: TI\_GERICHTE 16.1998.113 del 26 marzo 1999

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il 15 marzo 1994 \_\_\_\_\_ –per sé e per la figlia \_\_\_\_\_– ha concluso con la \_\_\_\_\_ un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento in uno stabile di proprietà di quest'ultima a \_\_\_\_\_ (doc. B). Il contratto, che ha avuto inizio il 1° aprile 1994, è stato disdetto dalla locatrice il 22 maggio 1996 per il successivo 30 giugno (doc. F). A motivo della disdetta essa ha addotto la mora delle conduttrici alle quali, prima di notificare la disdetta, aveva inviato tre solleciti di pagamento per le pigioni scadute -e più precisamente il 22 marzo 1996 (doc. C), il 24 aprile 1996 (doc. D) e il 22 maggio 1996 (doc. E)- rimasti senza risposta. È infatti solo con scritto 13 giugno 1996 (doc. G) che le conduttrici, pur aderendo alla disdetta, hanno contestato la mora allegando le pezze giustificative relative ai contestati scoperti. Esperite le necessarie verifiche la locatrice ha potuto accertare come effettivamente le conduttrici abbiano fatto fronte ai loro obblighi, dovendosi addebitare il disguido a un errore di contabilizzazione commesso dalla banca incaricata di ricevere le pigioni.

### **E. 2**

Con istanza 27 giugno 1996 la \_\_\_\_\_ ha adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno chiedendo che venisse accertata la nullità della propria disdetta 22 maggio 1996 siccome notificata per un motivo rivelatosi inesistente. La parte convenuta si è opposta alla richiesta ribadendo la validità della disdetta da lei accettata il 13 giugno 1996.

### **E. 3**

Con sentenza 22 agosto 1996 l'Ufficio di conciliazione, basandosi sul principio secondo il quale la disdetta è efficace dal momento che il suo destinatario la riceve e che da questo momento può essere ritirata solo con l'accordo delle parti, ha respinto l'istanza e ha quindi confermato la validità della disdetta del contratto notificata il 22 maggio 1996 per il successivo 30 giugno 1996.

### **E. 4**

Il 23 settembre 1996 la \_\_\_\_\_ ha sottoposto la vertenza al pretore chiedendo che venisse annullata la decisione dell'ufficio di conciliazione e che quindi venisse accertata la nullità della disdetta. A mente dell'istante la sua disdetta per mora delle conduttrici non poteva essere considerata valida siccome viziata da errore essenziale. Essa infatti ignorava che il proprio istituto bancario avesse accreditato le pigioni controverse su un altro conto. Le conduttrici hanno peraltro contribuito a creare questa situazione, non reagendo,

contrariamente a quanto imponeva la buona fede, al ricevimento dei tre solleciti di pagamento che hanno preceduto la disdetta. Le convenute si sono opposte alla richiesta avversaria ribadendo la validità della disdetta controversa, che spettava all'istante far precedere dalle necessarie verifiche in merito alla loro effettiva situazione debitoria. Esse hanno quindi addebitato all'istante le conseguenze della disdetta per mora alla quale hanno dato seguito riconsegnando l'ente locato per la fine di giugno 1996.

#### **E. 5**

A seguito del decesso di \_\_\_\_\_, avvenuto il 31 agosto 1997, alla stessa è subentrata in causa la figlia \_\_\_\_\_, unica erede, il tutto come risulta dal certificato ereditario 15 gennaio 1998 della Pretura della Giurisdizione di Locarno-Campagna.

#### **E. 6**

Con il querelato giudizio il pretore, accertata preliminarmente la legittimazione passiva di \_\_\_\_\_ nonché la validità dal punto di vista formale della disdetta per mora notificata dalla locatrice, ne ha confermato anche la validità sostanziale. Il primo giudice, non intravedendo nel comportamento delle conduttrici -che hanno regolarmente fatto fronte al loro obbligo di pagamento delle pigioni- un agire contrario alle regole della buona fede, ha invece posto a carico dell'istante le conseguenze dell'errore commesso dalla propria banca nell'accreditare i versamenti delle convenute. Trattandosi di un errore che l'istante avrebbe potuto facilmente individuare evitando quindi di notificare la disdetta per mora, il pretore ha considerato contrario alla buona fede il fatto per quest'ultima di prevalersi delle norme sull'errore essenziale.

#### **E. 7**

Con il presente tempestivo ricorso la \_\_\_\_\_ è insorta contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento. La ricorrente, basandosi sui titoli di cassazione di cui alle lettere f) e g) dell'art. 327 lett. g CPC, rimprovera al primo giudice di aver arbitrariamente valutato le risultanze istruttorie ed erroneamente applicato il diritto sostanziale e formale, in particolare per non aver accertato la nullità della disdetta siccome viziata da errore essenziale in merito all'esistenza della mora delle conduttrici. Con osservazioni 30 ottobre 1998 la controparte postula la reiezione del gravame.

#### **E. 8**

Giusta l'art. 327 lett. g CPC, disposto sotto il quale possono essere sussunte tutte le censure ricorsuali, una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità; arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, non sorretta da ragione oggettiva e lesiva di un diritto certo ( DTF 122 III 316 consid. 4a).

## **E. 9**

Prima di passare all'esame le censure della ricorrente, si osserva che l'azione promossa dalla \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è una pura azione di accertamento la cui ammissibilità deve essere esaminata d'ufficio dal giudice giusta l'art. 97 cifra 5 CPC ( Guldener , Schweizerisches Zivilprozessrecht, 3. ed., pag. 211; Sträuli/Messmer , ZPO, ad § 59 n. 11 ). A questa qualifica dell'azione nulla cambia la domanda formulata in via subordinata dall'istante che si è semplicemente riservata la possibilità di chiedere alla controparte il risarcimento dei danni, senza quantificare la sua pretesa. Secondo dottrina e giurisprudenza l'azione di accertamento di cui all'art. 71 CPC è retta esclusivamente dal diritto federale quando, come appare nella fattispecie sottoposta a giudizio, riguarda un rapporto giuridico di diritto privato regolato dalla Confederazione ( DTF 110 II 350). Essa presuppone, oltre ad un'incertezza di natura giuridica che l'accertamento mira a sciogliere, l'impossibilità di proporre un'azione condannatoria e l'interesse giuridico ed immediato all'accertamento richiesto ( Rep . 1990, 269; II CCA 15 febbraio 1996 in re Z.A./V.A.; Cocchi/Trezzini , CPC, ad art. 71 n. 2). La condizione di un interesse giuridico ed immediato all'accertamento presuppone una sua esplicita rilevanza e quindi l'esistenza di un pregiudizio attuale e concreto, e non già solo potenziale, che l'istante risentirebbe dall'incertezza del proprio diritto ( DTF 120 II 20 consid. 3a; O.Vogel , Grundriss des Zivilprozessrechts, 4. ed., pag. 183 n. 23 richiede esplicitamente che vi sia: "Unzumutbarkeit der Fortdauer dieser Rechtsungewissheit"). Questa è data quando per esempio il perdurare dell'incertezza ostacola l'istante nelle proprie decisioni o le crei svantaggi di altro genere.

## **E. 10**

Nel caso concreto, la \_\_\_\_\_, alla quale incombeva l'onere di provare un tale specifico interesse all'accertamento ( Leuch/Marbach/Kellerhals , Die Zivilprozessordnung für den Kanton Bern, 4.ed., ad art. 174 n. 3a, pag. 366/367 ), non ha fornito argomenti e prove che lo facessero apparire utile e degno di tutela. Al contrario, le risultanze istruttorie evidenziano l'inutilità e l'irrilevanza dell'accertamento della nullità della disdetta, e quindi della continuazione del contratto di locazione, per il fatto che questo in sostanza ha già preso fine con la restituzione dell'ente locato avvenuta il 30 giugno 1996. Aggiungasi che la locatrice non ha allegato nessun pregiudizio a dipendenza della riconsegna dell'appartamento per il 30 giugno 1996, data sino alla quale le pigioni sono state regolarmente pagate. Mancando un interesse degno di protezione, l'istanza e la domanda di accertamento avrebbe dovuto essere dichiarata irricevibile con la conseguenza che il ricorso nei confronti della sentenza pretorile che, ancorché per motivi diversi, respinge tale domanda, non può essere accolto. L'incertezza sollevata dall'istante in merito alla validità ed all'efficacia della sua disdetta, avrebbe dovuto se del caso essere risolta nell'ambito di un'azione condannatoria.

## **E. 11**

Alla luce di quanto sopra esposto il ricorso, che non ha evidenziato il titolo di cassazione invocato, deve essere respinto. Tassa di giustizia e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC la LTG pronuncia: 1. Il ricorso per cassazione 21 settembre 1998 della \_\_\_\_\_ assicurazioni è respinto. 2. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 200.– b) spese fr. 100.– Totale fr. 300.– già anticipate dalla ricorrente, rimangono a suo carico con l'obbligo di

rifondere alla controparte fr. 400.– a titolo di ripetibili di questa sede. 3. Intimazione a:  
\_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Città. Per la  
Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte  
Originaltext. Quellen-URL siehe oben.