

Bundesgericht

Tribunal fédéral

Tribunale federale

Tribunal federal



CH-1000 Losanna 14
Incarto n. 211.1/13_2021

Losanna, 3 maggio 2021

Comunicato stampa del Tribunale federale

Sentenza del 23 marzo 2021 ([4A 571/2020](#))

Deposito di pigioni

In caso di difetti nei locali d'abitazione o commerciali, il conduttore può depositare solo le pigioni future con effetto di pagamento verso il locatore. Chi deposita pigioni che già sarebbero state da pagare (esigibili), rischia la disdetta a causa di mora nel pagamento. Il Tribunale federale respinge il ricorso di una conduttrice contro la decisione del Tribunale d'appello del Cantone di Basilea-Città.

Una conduttrice di un magazzino locato nella città di Basilea aveva chiesto nel settembre 2018 alla locatrice di rimediare ai difetti riscontrati. Nel caso in cui i difetti non fossero stati rimossi, essa aveva minacciato la locatrice di depositare la pigione presso l'autorità di conciliazione. Dopo che i difetti non sono stati eliminati, la conduttrice ha smesso di pagare la pigione. Essa ha depositato le pigioni di ottobre e novembre presso l'autorità di conciliazione solo dopo che quella di novembre era già scaduta e aveva ricevuto un sollecito di pagamento dalla locatrice. In dicembre, la locatrice ha disdetto il contratto di locazione dopo la scadenza del termine a causa degli arretrati di pagamento. Il Tribunale civile di Basilea-Città ha ordinato alla conduttrice di liberare il magazzino nel 2020. Il Tribunale d'appello del Cantone di Basilea-Città ha confermato la decisione.

Il Tribunale federale respinge il ricorso della conduttrice. In caso di difetti a un bene immobile dato in locazione, come locali d'abitazione o commerciali, il conduttore può

depositare la pigione presso l'autorità competente. Prima di farlo, il conduttore deve fissare per scritto al locatore un termine per rimediare al difetto e minacciargli il deposito. Anche il deposito deve essere annunciato. Il Tribunale federale non ha ancora chiarito la questione se la pigione già dovuta (che quindi il conduttore avrebbe già dovuto pagare) possa essere depositata anche con effetto di pagamento al locatore. Sulla base di un'interpretazione, esso giunge alla conclusione che ciò non è il caso. Però solo la pigione futura potrà essere depositata con effetto di pagamento. Nel caso specifico, la conduttrice non ha soddisfatto questo requisito, con la conseguenza che le pigioni non sono da reputare come pagate con il deposito. Poiché la pigione già depositata non è stata trasmessa alla locatrice entro il termine di pagamento stabilito e nemmeno pagata direttamente alla locatrice, la decisione impugnata non è criticabile.

Contatto: Peter Josi, Incaricato per i media
Tel. +41 (0)21 318 91 53; Fax +41 (0)21 323 37 00
E-mail: presse@bger.ch

Osservazione: Il comunicato stampa serve all'informazione del pubblico e dei media. Le formulazioni ivi contenute possono differire dal testo della sentenza. Per la giurisprudenza fa unicamente fede il testo della sentenza scritta.

La sentenza sarà consultabile a partire dalle ore 13:00 del 3 maggio 2021 sul sito www.tribunale-federale.ch: *Giurisprudenza > Giurisprudenza (gratuito) > Altre sentenze dal 2000 > inserendo [4A 571/2020](#).*