

BGer 4A_406/2011 vom 10. August 2011

Bundesgericht, 2011-08-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_406_2011

FR: TF 4A_406/2011 du 10 août 2011

IT: TF 4A_406/2011 del 10 agosto 2011

Erwägungen

E. 1

Il 31 agosto 2007 i coniugi A. _____ e B. _____ hanno acquistato dalla C. _____ in ragione di metà ciascuno due particelle a Cadro a cui è anche correlata la quota coattiva di una terza particella. Gli acquirenti hanno pure stipulato una società semplice da loro composta, con cui hanno concluso un "contratto di locazione" concernente tali fondi, che non può essere disdetto, per la durata di 15 anni e che prevede una "pigione" complessiva di fr. 120'000.-- per la moglie e di fr. 150'000.-- per il marito.

E. 2

Al pubblico incanto del 24 agosto 2010, tenutosi in seguito ad un'esecuzione in via di realizzazione del pegno, la C. _____ si è aggiudicata i due predetti fondi per fr. 820'000.--. I ricorsi inoltrati da A. _____ e B. _____ nell'ambito della procedura esecutiva sono stati dichiarati irricevibili dall'autorità cantonale di vigilanza con sentenza 24 settembre 2010. Il 22 ottobre 2010 A. _____ e B. _____ hanno risposto negativamente all'intimazione dell'aggiudicataria di liberare gli immobili, affermando di essere al beneficio di "un contratto di locazione sempre in vigore".

E. 3

Con sentenza 18 gennaio 2011 il Pretore del distretto di Lugano ha accolto l'azione possessoria con cui la C. _____ ha chiesto di ingiungere a A. _____ e B. _____ - con la comminatoria dell' art. 292 CP - di lasciare immediatamente le predette particelle.

E. 4

Adita dalla parte soccombente, la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha confermato la decisione di primo grado con sentenza 18 maggio 2011. La Corte cantonale ha considerato che "il contratto di locazione" invocato dagli appellanti non può definirsi tale perché una società semplice, non avendo personalità giuridica, non può fungere da locatrice e perché l'atto in questione non prevede la cessione in uso di un immobile, ma semplicemente la suddivisione dei locali e la disciplina dei vicendevoli rapporti giuridici, nonché le conseguenze in caso di cessata convivenza, morte di un comproprietario o scioglimento della società semplice. Sempre secondo i giudici cantonali nemmeno la "pigione" risulta essere un corrispettivo per l'utilizzo del bene, ma piuttosto un versamento per finanziare i costi e la manutenzione dei fondi. I Giudici cantonali hanno quindi ritenuto che - contrariamente a quanto sostenuto dagli appellanti - non vi è alcun contratto di locazione che è passato all'aggiudicataria in virtù dell' art. 261 CO e che impedirebbe alla nuova proprietaria di ottenere la liberazione dei fondi mediante un'azione possessoria.

E. 5

Con ricorso in materia civile del 27 giugno 2011 A._____ e B._____ chiedono al Tribunale federale, previo conferimento dell'effetto sospensivo al rimedio, di riformare la sentenza di appello nel senso che l'azione possessoria sia respinta e che sia accertata la validità del contratto di locazione del 31 luglio 2007. In via subordinata postulano l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio della causa all'autorità inferiore per nuova decisione nel senso dei considerandi e in via ancora più subordinata che l'incarto sia rinviato alla Pretura di Lugano affinché indichi un esperimento di conciliazione. Sostengono in sostanza che la Corte cantonale sarebbe caduta nell'arbitrio e avrebbe violato gli art. 1 e 18 CO, negando che essi occupino a giusto titolo i fondi di Cadro perché al beneficio di un contratto di locazione.

L'8 luglio 2011 la C._____, dopo essere stata invitata a presentare una risposta sia alla domanda di conferimento dell'effetto sospensivo che al ricorso, ha chiesto la prestazione di una garanzia per le spese ripetibili, perché i ricorrenti si troverebbero in uno stato di insolvenza. Con decreto 12 luglio 2011 il Giudice presidente della Corte adita ha annullato il termine impartito all'opponente per determinarsi, invitando i ricorrenti a pronunciarsi sulla domanda di prestazione di garanzie. Quest'ultimi, dopo aver pagato l'anticipo per le spese presunte del processo, hanno proposto con osservazioni 28 luglio 2011 di rigettare tale domanda, chiedendo di essere posti al beneficio dell'assistenza giudiziaria nell'eventualità in cui il Tribunale federale dovesse ordinare la prestazione di una garanzia perché li ritiene insolventi.

E. 6

Il ricorso verte su una decisione cantonale che conferma l'accoglimento di un'azione possessoria. Quest'ultima concerne una misura cautelare nel senso dell' art. 98 LTF (DTF 133 III 638 consid. 2 pag. 638), motivo per cui i ricorrenti possono unicamente prevalersi della violazione di diritti costituzionali. Giusta l' art. 106 cpv. 2 LTF il Tribunale federale esamina la violazione di diritti fondamentali soltanto se tale censura è stata sollevata e motivata. La motivazione del ricorso deve essere esposta nell'allegato ricorsuale medesimo: il rinvio ad altri documenti non è ammissibile (DTF 134 I 303 consid. 1.3; 133 II 396 consid. 3.1).

Ne segue che il gravame si rivela di primo acchito inammissibile nella misura in cui "rinvia agli allegati di causa ed alle prove agli atti, in particolare a quanto esposto nell'appello".

E. 7

Nella fattispecie i ricorrenti - che formulano più che altro una critica appellatoria - non riescono ad inficiare l'esame del negozio giuridico fatto dalla Corte cantonale, la quale ha ritenuto che essi hanno inteso concludere un contratto di locazione con una società semplice da loro composta nel senso che quest'ultima sia la locatrice e loro i conduttori.

Nell'impugnativa in esame i ricorrenti riconoscono - a giusta ragione (DTF 71 I 179 consid. 1) - che una società semplice è sprovvista di personalità giuridica. In queste circostanze, contrariamente a quanto affermato nel ricorso, la decisione dei Giudici cantonali che nega l'esistenza di un valido contratto di locazione non solo non è arbitraria, ma resiste pure ad un libero esame, atteso che la mancanza di una personalità giuridica non permette ad una società semplice di fungere da locatrice e che nessuno può concludere un contratto con sé stesso (DTF 133 V 416 consid. 2.2). Contrariamente a quanto paiono ritenere i ricorrenti, l'atto da loro firmato non può nemmeno essere considerato un valido titolo per occupare i menzionati fondi per il solo motivo che esso sarebbe stato redatto per assicurare loro la

possibilità di continuare ad usufruire degli immobili. Ai fini del presente giudizio risulta poi del tutto irrilevante sapere se essi lo abbiano sottoscritto - come affermato nel ricorso - un mese prima della data indicata nella sentenza impugnata.

E. 8

In queste circostanze, non essendo manifestamente stato concluso alcun valido contratto di locazione, i ricorrenti non possono nemmeno essere seguiti laddove ritengono che la vertenza avrebbe dovuto fare oggetto di un tentativo di conciliazione innanzi alla competente autorità in materia di locazione.

E. 9

Da quanto precede discende che il ricorso dev'essere respinto nella ridotta misura in cui risulta ammissibile. Con l'evasione del gravame sia la domanda di conferimento dell'effetto sospensivo, sia quella con cui viene chiesto ai ricorrenti di prestare di una garanzia per le spese ripetibili sono divenute caduche. Quest'ultima perché il termine per presentare osservazioni è stato annullato e l'opponente non è così incorsa in spese per la procedura federale che giustificano l'assegnazione di ripetibili. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF).

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