

BGer 4A_79/2024 vom 25. April 2025

Bundesgericht, 2025-04-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_79_2024

FR: TF 4A_79/2024 du 25 avril 2025

IT: TF 4A_79/2024 del 25 aprile 2025

Erwägungen

E. 1

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 46 cpv. 1 lett. b e 100 cpv. 1 LTF combinati) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF), che ha statuito dopo una decisione di rinvio del Tribunale federale, in una causa civile in materia di diritto di locazione (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall' art. 74 cpv. 1 lett. a LTF . Esso si rivela quindi da questo profilo ammissibile.

E. 2

Giusta l' art. 99 cpv. 1 LTF possono essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore, ciò che le parti devono debitamente esporre nei propri allegati (DTF 143 V 19 consid. 1.2). L'esclusione di fatti e di mezzi di prova nuovi è la regola. Questa conosce un'eccezione se la decisione dell'autorità inferiore ha reso per la prima volta rilevanti questi fatti o mezzi di prova (DTF 139 III 120 consid. 3.1.2). Può trattarsi di fatti o di mezzi di prova in relazione alla regolarità della procedura innanzi all'autorità inferiore (ad esempio concernenti una violazione del diritto di essere sentito) o che sono determinanti per stabilire l'ammissibilità del ricorso innanzi al Tribunale federale (ad esempio la data di notifica della decisione impugnata) o ancora che sono idonei a confutare un'argomentazione dell'autorità inferiore oggettivamente imprevedibile per le parti prima della ricezione della sentenza impugnata. Le parti non possono per contro allegare fatti o produrre mezzi di prova che hanno omesso di allegare o esibire innanzi all'autorità inferiore (DTF 136 III 123 consid. 4.4.3; sentenza 4A_85/2024 del 9 gennaio 2025 consid. 2.2 con rimandi).

In concreto sia il ricorrente che l'opponente producono dei documenti con i loro allegati. Fra questi si rivelano di primo acchito irricevibili, perché sono dei cosiddetti veri nova, sia gli e-mail del gennaio 2024 concernenti il - mancato - pagamento delle pigioni prodotti dal ricorrente sia l'istanza di conciliazione datata 13 marzo 2024 con la relativa convocazione allegata alla risposta. Anche irricevibili si palesano il riconoscimento di debito sottoscritto da C._____ il 14 giugno 2004 e il rogito con cui quest'ultimo ha venduto un altro appartamento, pure acclusi alla risposta, atteso che non è la sentenza impugnata che ha dato adito alla loro produzione, ma alcuni argomenti sollevati nel ricorso. Per contro gli estratti della sentenza della CARP del 18 agosto 2014 presentati dal ricorrente erano già negli atti cantonali.

E. 3

Il Tribunale federale applica il diritto d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Nondimeno, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione posto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , la cui

mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, il Tribunale federale esamina di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (DTF 149 II 337 consid. 2.2, con rinvii). Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto (DTF 148 IV 205 consid. 2.6). Per le violazioni di diritti fondamentali e di disposizioni di diritto cantonale e intercantonale le esigenze di motivazione sono più severe; la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato i diritti che sono stati violati e spiegare in cosa consista la violazione (art. 106 cpv. 2 LTF ; DTF 148 I 104 consid. 1.5). Il Tribunale federale non è vincolato né dagli argomenti sollevati nel ricorso né dai motivi adottati dall'autorità inferiore, può accogliere un gravame per motivi diversi da quelli invocati dalla parte insorgente e respingerlo adottando un'argomentazione differente da quella esposta nel giudizio impugnato (DTF 150 II 346 consid. 1.5.1, con rinvii).

E. 4.1

La Corte cantonale ha constatato, sulla base della deposizione del notaio amico di famiglia e degli altri elementi dell'incarto, che C. _____ ha stipulato con il ricorrente un contratto a favore di terzi perfetto nel senso dell' art. 112 cpv. 2 CO per assicurare all'opponente l'abitazione in cui risiede. I Giudici d'appello hanno ritenuto che tale contratto non doveva solo permettere il trapasso della proprietà dell'appartamento, ma anche consentire all'opponente di rimanervi finché non avesse chiesto al fratello di venderglielo, una volta in grado di ottenere un credito ipotecario a proprio nome. Hanno quindi considerato che la permanenza dell'inquilina nell'unità di proprietà per piani "era una condizione perno", ragione per cui una disdetta della locazione (che era un contratto al servizio della volontà del padre) non era possibile perché contraria agli accordi. La Corte cantonale ha aggiunto che la causa avrebbe avuto il medesimo esito, se essa avesse potuto accertare un coinvolgimento diretto dell'attrice nelle pattuizioni iniziali e ritenere, come preteso da quest'ultima, che fosse stato concluso un pactum fiduciae nel senso che il fratello acquisisse l'appartamento occupato dalla sorella con l'obbligo di rivenderglielo in seguito, concedendole la possibilità di abitarvi nel frattempo.

E. 4.2

Il ricorrente nega di avere concluso con il padre un contratto a favore di terzi perfetto prima di comperare i due appartamenti, contestando sia l'ammissibilità di talune prove sia il loro apprezzamento effettuato dalla Corte cantonale per giungere alla controversa constatazione. Egli lamenta poi una violazione del diritto federale, affermando di avere sottoscritto il contratto di locazione con la sorella circa due settimane dopo la compravendita e sostiene che se le parti avessero voluto garantire all'opponente una permanenza nell'abitazione superiore a due anni lo avrebbero specificato nel contratto.

E. 4.3

Con un contratto a favore di terzi perfetto il promissario stipula con il promittente una prestazione in vantaggio di un terzo (art. 112 cpv. 1 CO) che può chiedere direttamente a questi l'adempimento (art. 112 cpv. 2 CO). Un tale contratto crea una pretesa originaria e indipendente del terzo (CORINNE ZELLWEGGER-GUTKNECHT, in Basler Kommentar, 7 a ed. 2020, n. 15 ad art. 112 CO). Questo può ad esempio cederla o, una volta acquisito il diritto, rinunciarvi (CAROLINE VON GRAFFENRIED, Berner Kommentar, 2

a ed. 2022, n. 112 ad art. 112 CO ; SILVIA TEVINI, in Commentaire Romand, Code des obligations I, 3

a ed. 2021, n. 17 ad art. 112 CO). Un contratto fiduciario è invece un contratto con cui una parte (il fiduciante) rende l'altra (il fiduciario) titolare nei confronti di terzi senza riserve di un diritto, mentre nei confronti del fiduciante, il fiduciario è convenzionalmente tenuto a non esercitare il diritto ceduto, a esercitarlo solo parzialmente o, ancora, a retrocederlo a determinate condizioni (sentenza 4A_559/2019 del 12 maggio 2020 consid. 2.1.2, con riferimenti).

In concreto giova innanzi tutto premettere che nemmeno l'opponente afferma che la pattuizione di un contratto fiduciario non avrebbe necessitato un suo coinvolgimento diretto. L'inesistenza di un tale contratto è quindi a giusta ragione oramai pacifica. Per i motivi che seguono non occorre poi stabilire se il ricorrente ha effettivamente stipulato con il padre un contratto a favore di terzi perfetto. Quest'ultimo, secondo la sentenza impugnata, contiene due elementi: il primo concerne la possibilità dell'opponente di abitare nell'appartamento prima di acquistarlo, il secondo attiene alla facoltà di pretenderne la vendita dal fratello. Ora, concludendo il contratto di locazione con il ricorrente, l'opponente ha chiesto e ottenuto l'adempimento del contestato contratto a favore di terzi perfetto, nella misura in cui concerne il primo elemento. La permanenza dell'inquilina nell'abitazione non dipende quindi (più) da quest'ultimo contratto, ma è unicamente regolata dal contratto di locazione, in cui le parti non hanno solo espressamente stabilito una durata minima della locazione di due anni, ma pure previsto, trascorso tale periodo, la possibilità di disdirlo due volte all'anno con un preavviso di sei mesi. Il ricorrente ha quindi rettamente lamentato una violazione del diritto federale. La disdetta deve pertanto essere - come stabilito dal Pretore - considerata valida, poiché nell'appello la sua efficacia era unicamente stata rimessa in discussione in virtù di un accordo antecedente alla locazione.

E. 5

Da quanto precede discende che il ricorso va accolto, la sentenza impugnata dev'essere annullata e riformata nel senso che l'appello è respinto e la pronunzia pretorile confermata. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF). La causa va pure rinviata all'autorità inferiore per una nuova fissazione delle spese e delle ripetibili di seconda istanza.

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