

## **BGer 4C.401/2005 vom 1. Juni 2006**

Bundesgericht, 2006-06-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.401\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.401_2005)

FR: TF 4C.401/2005 du 1 juin 2006

IT: TF 4C.401/2005 del 1 giugno 2006

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il 21 aprile 1993 D. \_\_\_\_\_ ha concluso con i fratelli A. \_\_\_\_\_ e B. \_\_\_\_\_ un contratto di locazione concernente l'esercizio pubblico denominato "Ristorante X. \_\_\_\_\_". Il contratto era stato stipulato per una durata di dieci anni, fino al 31 maggio 2003, e sarebbe stato rinnovato per un ulteriore anno in caso di mancata disdetta con un preavviso di almeno 6 mesi. Nell'ottobre 1994, con l'accordo di tutte le parti, il contratto è stato assunto dalla sola B. \_\_\_\_\_.

Nei primi mesi del 2001 D. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_ - marito della conduttrice e gerente dell'esercizio pubblico - hanno intavolato delle trattative volte al trasferimento della locazione alla Y. \_\_\_\_\_ SA, società della quale i coniugi B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_ risultavano essere procuratrice rispettivamente amministratore unico, ambedue con firma individuale iscritta a registro di commercio.

Il 20 novembre 2002 la locatrice ha notificato la disdetta del contratto di locazione con effetto al 31 maggio 2003. Il formulario ufficiale è stato inviato - separatamente - a Y. \_\_\_\_\_ SA, B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_.

#### **E. 2**

Esperita la procedura di conciliazione dinanzi all'ufficio competente, il 14 maggio 2003 B. \_\_\_\_\_ e A. \_\_\_\_\_ hanno adito la Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 4, onde ottenere l'annullamento della disdetta siccome abusiva e, in via subordinata, la protrazione del rapporto di locazione per 6 anni. Con istanza del medesimo giorno essi hanno inoltre domandato di ordinare a D. \_\_\_\_\_ l'esecuzione di varie riparazioni, di condannarla al risarcimento di fr. 10'000.-- nonché di ridurre la pigione di fr. 1'200.-- mensili a partire dal 7 agosto 2002. Asserendo che nel 2001 il contratto di locazione era stato trasferito a Y. \_\_\_\_\_ SA, D. \_\_\_\_\_ ha eccepito la carenza di legittimazione attiva dei fratelli A. \_\_\_\_\_ e B. \_\_\_\_\_.

Constatata la mancata liberazione dell'ente locato entro il termine assegnato, il 2 giugno 2003 D. \_\_\_\_\_ ha inoltre presentato una domanda di sfratto nei confronti di Y. \_\_\_\_\_ SA, la quale ha contestato la propria legittimazione passiva.

Congiunte le tre cause per istruttoria, la giudice adita ha limitato il proprio esame alle eccezioni di carenza di legittimazione attiva e passiva delle parti. Con un unico giudizio datato 11 agosto 2005 essa ha respinto le due istanze 14 maggio 2003 in quanto inoltrate da A. \_\_\_\_\_, ha respinto l'eccezione di carenza di legittimazione attiva di B. \_\_\_\_\_ e accolto l'eccezione di carenza di legittimazione passiva di Y. \_\_\_\_\_ SA, donde la reiezione dell'istanza di sfratto 2 giugno 2003. In sostanza, la giudice ha ritenuto che unica conduttrice dell'ente locato fosse B. \_\_\_\_\_, sicché solo lei poteva contestare la disdetta,

pretendere la riparazione dei difetti ed essere convenuta nella procedura di sfratto. La tesi del trasferimento della locazione a Y.\_\_\_\_\_ SA giusta l' art. 263 CO è stata respinta, visto che nel corso delle trattative svoltesi nel 2001 D.\_\_\_\_\_ si era detta disposta solamente a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione - non invece ad acconsentire al trasferimento di quello già esistente - e che, con il suo comportamento successivo, ha dimostrato di attribuire a B.\_\_\_\_\_ e a C.\_\_\_\_\_ il ruolo di conduttori, tanto da aver notificato anche a loro la disdetta.

### **E. 3**

Con tre appelli identici, il 22 agosto 2005 D.\_\_\_\_\_ si è rivolta al Tribunale d'appello del Cantone Ticino chiedendo di riformare la pronunzia di primo grado nel senso di respingere le due istanze 14 maggio 2003 - con conseguente liberazione a suo favore delle pigioni nel frattempo depositate - e accogliere l'istanza di sfratto.

In parziale accoglimento delle richieste dell'appellante, nella sentenza (unica) emanata il 25 ottobre 2005 la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha modificato il giudizio pretorile, respingendo integralmente le due istanze 14 maggio 2003 per carenza di legittimazione attiva dei fratelli A.\_\_\_\_\_ e B.\_\_\_\_\_ e respingendo l'eccezione di carenza di legittimazione passiva sollevata nel quadro della procedura di sfratto. A differenza della pretora, infatti, i giudici della massima istanza cantonale hanno ammesso l'avvenuto trasferimento della locazione a Y.\_\_\_\_\_ SA; in particolare hanno ritenuto che D.\_\_\_\_\_ aveva acconsentito a tale trasferimento.

### **E. 4**

Contro questa decisione B.\_\_\_\_\_ e A.\_\_\_\_\_ sono insorti dinanzi al Tribunale federale, il 18 novembre 2005, sia con ricorso di diritto pubblico sia con ricorso per riforma. Y.\_\_\_\_\_ SA è invece rimasta silente.

Con il ricorso per riforma, fondato sulla violazione degli art. 2 e 8 CC nonché 156 e 263 CO, essi postulano l'annullamento e la modifica della sentenza cantonale nel senso di respingere gli appelli e confermare il giudizio pretorile.

Nella risposta del 15 febbraio 2006 D.\_\_\_\_\_, la quale ha domandato di essere posta al beneficio dell'assistenza giudiziaria e del gratuito patrocinio, ha proposto di dichiarare il gravame interamente irricevibile. In via subordinata ha chiesto di dichiararlo irricevibile in quanto inoltrato da A.\_\_\_\_\_ e nella misura in cui rivolto contro i punti I.2, I.3 e III della sentenza impugnata, siccome concernenti la Y.\_\_\_\_\_ SA che non è insorta dinanzi al Tribunale federale. Con riferimento a B.\_\_\_\_\_, la convenuta ha domandato di respingere il suo ricorso nella misura in cui ricevibile.

### **E. 5**

In data odierna il parallelo ricorso di diritto pubblico è stato respinto nella misura in cui ammissibile, sicché nulla osta all'esame della presente impugnativa.

### **E. 6**

Come anticipato, la convenuta propone di dichiarare il gravame interamente inammissibile, e ciò per più ragioni.

#### **E. 6.1**

In primo luogo assevera l'inammissibilità del ricorso in quanto presentato da A.\_\_\_\_\_, al quale la giudice di primo grado, con una decisione passata in giudicato siccome non

contestata, ha negato la legittimazione attiva.

Effettivamente, tenuto conto del fatto che nel 1994 il rapporto di locazione è stato assunto dalla sorella, da sola, circostanza ammessa anche nel ricorso per riforma, A. \_\_\_\_\_ risulta estraneo alla lite concernente l'asserito trasferimento della locazione da B. \_\_\_\_\_ alla Y. \_\_\_\_\_ SA. Egli non spende peraltro nemmeno una parola per spiegare la ragione della sua partecipazione all'attuale procedura.

Ciò non toglie che dinanzi a tutte le istanze giudiziarie egli è comparso accanto alla sorella, con conseguente condanna, in solido, al pagamento di spese e ripetibili. In questa misura è pertanto toccato dalla decisione impugnata e conserva un interesse nell'esito della lite.

## **E. 6.2**

La convenuta ritiene inoltre che il ricorso dovrebbe in ogni caso venir dichiarato irricevibile siccome praticamente uguale al parallelo ricorso di diritto pubblico.

Senonché il tenore pressoché identico delle due impugnative non rende automaticamente inammissibile il ricorso per riforma. In simili casi il Tribunale federale ha infatti già avuto modo di precisare che i due rimedi non possono essere dichiarati inammissibili per il (solo) motivo che il loro contenuto è identico; esso può tuttavia unicamente entrare nel merito dei gravami se, nonostante la commistione delle censure sollevate, la motivazione dei ricorsi appare sufficientemente chiara e adempie i requisiti legali ( DTF 118 IV 293 consid. 2a, 116 II 745 consid. 2a).

## **E. 7**

Ciò conduce all'ulteriore motivo d'inammissibilità addotto dalla convenuta, ovverosia quello concernente la motivazione del ricorso per riforma. Essa propone infatti di dichiarare il ricorso per riforma integralmente irricevibile perché rivolto contro l'apprezzamento delle prove e l'accertamento dei fatti, in contrasto con quanto prescritto dall' art. 43 OG , giusta il quale tale rimedio è ammissibile per violazione del diritto federale.

### **E. 7.1**

Nella giurisdizione di riforma, il Tribunale federale fonda il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, a meno che non siano state violate disposizioni federali in materia di prove, debbano venire rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta ( art. 63 cpv. 2 OG ) o si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell' art. 64 OG ( DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140). Tutte queste critiche, e gli atti cui si riferiscono, devono essere debitamente specificate (art. 55 cpv. 1 lett. b e d OG).

Fatte salve queste eccezioni, censure contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale sono improponibili, così come non si può far riferimento a circostanze non accertate nel giudizio impugnato, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF citato; 130 III 102 consid. 2.2 pag. 106).

### **E. 7.2**

Come osservato dalla convenuta, nel ricorso per riforma gli attori - pur adducendo la violazione degli art. 156 e 263 CO nonché dell' art. 2 cpv. 2 e 8 CC - hanno ampiamente disatteso questi principi.

#### **E. 7.2.1**

In primo luogo, senza prevalersi dell' art. 64 OG , essi si richiamano a più riprese a circostanze prive di riscontro nella pronunzia impugnata, che comunque esulano dal tema del presente giudizio - limitato alla questione della legittimazione delle parti - e non influiscono pertanto sull'esito del procedimento. Ciò vale per le allegazioni concernenti l'importo corrisposto alla controparte all'inizio della locazione per l'inventario e l'avviamento, le circostanze in cui è avvenuta l'assunzione del contratto di locazione da parte della sola B. \_\_\_\_\_, i lavori di riparazione necessari nell'ente locato, rispettivamente la precedente attività di Y. \_\_\_\_\_ SA, che si sarebbe già occupata dell'amministrazione di un altro esercizio pubblico.

### **E. 7.2.2**

Seppur concernente un tema di diritto, anche l'affermazione secondo cui notificando la disdetta la convenuta avrebbe commesso un abuso di diritto giusta l' art. 2 cpv. 2 CC esula dal tema dell'attuale vertenza.

### **E. 7.2.3**

D'acchito inammissibili, siccome rivolte contro l'apprezzamento delle prove sono poi le considerazioni sull'attendibilità del teste E. \_\_\_\_\_ e sulla valutazione delle sue dichiarazioni.

Per lo stesso motivo non possono essere tenute in considerazione le critiche mosse alla portata attribuita dalla Corte cantonale al fatto che la locatrice ha inviato tre formulari di disdetta separati, a B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ e Y. \_\_\_\_\_ SA.

### **E. 8**

La questione centrale per il giudizio sulla legittimazione è quella di sapere se nel 2001, come asserito dalla convenuta, la locazione è stata trasferita a Y. \_\_\_\_\_ SA (giusta l' art. 263 CO ) oppure no, come preteso dagli attori.

Nella sentenza impugnata la Corte cantonale, rammentate le tre condizioni cui soggiace il trasferimento secondo la citata norma - esistenza di un valido contratto tra locatore e conduttore, esistenza di un accordo tra il conduttore e il terzo volto all'assunzione del contratto di locazione, nonché consenso scritto del locatore (cfr. anche DTF 125 III 226 consid. 2) -, è giunta alla conclusione che in concreto esse sono adempiute e che, pertanto il rapporto di locazione è passato da B. \_\_\_\_\_ alla Y. \_\_\_\_\_ SA.

### **E. 8.1**

Nell'allegato sottoposto all'esame del Tribunale federale la convenuta non critica i principi che reggono l'applicazione dell' art. 263 CO , così come enunciati dai giudici ticinesi, bensì afferma che la loro conclusione sarebbe arbitraria.

In particolare assevera che dall'istruttoria non sarebbe emersa l'esistenza di un consenso della convenuta - né scritto né per atti concludenti - né di un accordo implicito tra il conduttore e il terzo quo all'assunzione del contratto di locazione. Non vi sarebbe infine nessuna prova dell'avvenuta conclusione di un nuovo contratto fra Y. \_\_\_\_\_ SA e la convenuta.

### **E. 8.2**

Ora, il giudizio sull'esistenza di un accordo fra il conduttore (B. \_\_\_\_\_) e il terzo (Y. \_\_\_\_\_ SA) quo all'assunzione del contratto di locazione poggia sull'apprezzamento delle prove e l'accertamento dei fatti, che - per i motivi già esposti al consid. 7.1 - non

possono essere rivisti nel quadro del presente rimedio. I giudici ticinesi hanno infatti osservato che l'esistenza di un accordo fra il conduttore (B. \_\_\_\_\_) e il terzo (Y. \_\_\_\_\_ SA) volto al trasferimento del contratto di locazione non è stata seriamente contestata e che comunque non avrebbe potuto esserlo visto che l'istruttoria ha permesso di accertare che nell'ambito del contratto di compravendita dell'inventario e del mobilio presente nell'ente locato, concluso il 28 febbraio 2001 tra B. \_\_\_\_\_ e Y. \_\_\_\_\_ SA, le parti si erano date atto che la locatrice era stata messa al corrente della vendita ed era d'accordo di stipulare un nuovo contratto di locazione a partire dal 1° marzo successivo con Y. \_\_\_\_\_ SA.

Anche l'argomento circa l'assenza di prove in merito all'avvenuta stipulazione di un nuovo contratto di locazione fra la convenuta e Y. \_\_\_\_\_ SA attiene all'apprezzamento delle prove e risulta pertanto inammissibile. Sia come sia, giova rammentare che in concreto occorre stabilire se vi sia stato un trasferimento del rapporto di locazione ex art. 263 CO e non se sia stato concluso un nuovo contratto di locazione.

### **E. 8.3**

Il ricorso si avvera ammissibile solamente in quanto rivolto contro la decisione dei giudici ticinesi di ammettere l'esistenza di un consenso scritto - rispettivamente per atti concludenti - della convenuta.

#### **E. 8.3.1**

Dalla lettura della sentenza impugnata emerge infatti che, in assenza di un dato certo quo alla volontà espressa dalla convenuta, la Corte cantonale ha esaminato le sue dichiarazioni e il suo comportamento all'epoca delle trattative per il trasferimento del contratto. Qualora non esistano accertamenti di fatto sulla reale volontà delle parti, il giudice determina la loro (presunta) volontà interpretando le loro dichiarazioni secondo il principio dell'affidamento (cosiddetta interpretazione oggettiva), ovvero secondo il senso che ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni di volontà dell'altro nella situazione concreta ( DTF 131 III 268 consid. 5.1.3 pag. 276). L'interpretazione delle dichiarazioni di volontà giusta il principio dell'affidamento è una questione concernente l'applicazione del diritto, che può essere esaminata liberamente nella giurisdizione per riforma ( DTF 131 III 217 consid. 3, 377 consid. 4.2.1).

#### **E. 8.3.2**

I giudici ticinesi hanno intravisto il consenso scritto della convenuta nella lettera che la sua fiduciaria ha inviato a B. \_\_\_\_\_ il 7 maggio 2001, nella quale veniva dichiarato che la convenuta non si opponeva al trasferimento del contratto di locazione a nome di Y. \_\_\_\_\_ SA, a patto che i precedenti conduttori garantissero anche in futuro per gli obblighi derivanti dal contratto e previo accordo dell'Ufficio permessi. La prima condizione è stata reputata soddisfatta perché corrispondeva all'impegno in tal senso già assunto da B. \_\_\_\_\_ nell'ambito del contratto concluso con Y. \_\_\_\_\_ SA il 28 febbraio 2001. La seconda è stata ritenuta ossequiata in applicazione dell' art. 156 CO , considerato come C. \_\_\_\_\_, il quale aveva ammesso di aver avuto l'intenzione di modificare l'autorizzazione a gestire a favore della società, cui nel frattempo era stata affidata la società, vi avesse rinunciato a causa dei problemi intervenuti con la convenuta. L'esistenza di un consenso scritto della convenuta è stata riscontrata anche in una lettera del 25 ottobre 2001, ch'essa ha personalmente firmato per accordo, nella quale la sua fiduciaria le sottoponeva la proposta formulata dal fiduciario dei coniugi B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_ di

voler rifare il contratto di locazione indicando come conduttore Y. \_\_\_\_\_ SA.

### **E. 8.3.3**

Le considerazioni dei giudici ticinesi appaiono convincenti, tanto più che, come essi rammentano, l'esigenza di un consenso scritto è dettata da ragioni probatorie, volte a permettere di fare chiarezza qualora si sia venuta a creare una situazione di confusione ( DTF 125 III 226 consid. 2c pag. 229). Nel caso concreto, il comportamento assunto dalla convenuta non lascia dubbi in merito alla sua volontà di accondiscendere al trasferimento della locazione a Y. \_\_\_\_\_ SA. Non solo essa ha dato il suo accordo al trasferimento nel maggio 2001, ma nell'ottobre seguente si è pure detta disponibile a sottoscrivere un nuovo contratto di locazione con Y. \_\_\_\_\_ SA.

### **E. 8.4**

Si può pertanto concludere, come i giudici ticinesi, che i tre presupposti per l'applicazione dell' art. 263 CO sono riuniti e che a partire dalla primavera 2001 il contratto di locazione è stato assunto da Y. \_\_\_\_\_ SA.

### **E. 9**

La decisione impugnata merita infine di essere condivisa anche laddove agli attori viene rimproverato un abuso di diritto nel prevalersi dell'eventuale assenza del consenso scritto della convenuta, quando sia loro che Y. \_\_\_\_\_ SA hanno concretizzato il trasferimento della locazione che ora contestano.

Stando a quanto accertato dai giudici cantonali, tutte le pigioni maturate successivamente alle note trattative sono state infatti pagate da Y. \_\_\_\_\_ SA, la quale si era assunta tutti gli stipendi - fra cui quelli dei coniugi B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_ - nonché gli oneri assicurativi, le cui polizze erano state trapassate a suo nome. È inoltre emerso che tutta la successiva corrispondenza è stata indirizzata solo a Y. \_\_\_\_\_ SA (sia pure con la menzione anche di B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_, verosimilmente perché organi della società) e che quest'ultima si è presentata al fisco quale unica conduttrice dell'ente locato mentre i coniugi B. \_\_\_\_\_ e C. \_\_\_\_\_ hanno negato di essere conduttori.

### **E. 10**

Da tutto quanto esposto discende la reiezione del ricorso per riforma nella limitata misura in cui ammissibile.

Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza e sono pertanto posti a carico degli attori, in solido (art. 156 cpv. 1 e 7 e 159 cpv. 1, 2 e 5 OG).

Dato l'esito del gravame la domanda di assistenza giudiziaria presentata dalla convenuta diviene priva d'oggetto. La possibilità di ottenere il versamento dell'onorario dalla cassa del Tribunale federale in applicazione dell' art. 152 cpv. 2 OG non può essere presa in considerazione, perlomeno attualmente, non avendo la convenuta addotto né tantomeno reso verosimile l'impossibilità di riscuotere le ripetibili dalla controparte e non essendo ravvisabili nell'incarto indizi in tal senso. Sia come sia, qualora l'incasso delle spese ripetibili della sede federale dovesse rivelarsi impossibile, la convenuta potrà ancora inoltrare una domanda di assistenza giudiziaria (cfr. sentenza del 7 agosto 1998 nella causa 1P.411/1998).

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