

BGer 4C.432/2006 vom 8. Mai 2007

Bundesgericht, 2007-05-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.432_2006

FR: TF 4C.432/2006 du 8 mai 2007

IT: TF 4C.432/2006 del 8 maggio 2007

Erwägungen

E. 1

Il 1° gennaio 2007 è entrata in vigore la Legge sul Tribunale federale (LTF, RS 173.110; RU 2006 1205, 1241). Poiché la decisione in concreto impugnata è stata pronunciata prima di questa data, la procedura ricorsuale in rassegna resta tuttavia disciplinata dall'OG (art. 132 cpv. 1 LTF).

E. 2

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sull'ammissibilità del rimedio esperito (DTF 132 III 291 consid. 1).

Interposto in tempo utile (art. 54 cpv. 1 OG) dalla parte soccombente in sede cantonale, contro una decisione finale emanata dal tribunale supremo del Cantone Ticino (art. 48 cpv. 1 OG) in una causa civile di carattere pecuniario, il cui valore litigioso davanti all'ultima istanza cantonale era superiore a fr. 8'000.-- (art. 46 OG ; sulle modalità di calcolo del valore litigioso nelle cause concernenti la contestazione della disdetta del rapporto di locazione cfr. sentenza del 29 marzo 2006 nella causa 4C.8/2006 consid. 1.1, DTF 111 II 384 consid. 1), il ricorso per riforma risulta, sotto questo profilo, ricevibile.

E. 3

Nel suo allegato il convenuto ribadisce innanzitutto, ancora una volta, l'opposizione alla disdetta notificatagli il 12 marzo 2004 siccome in contrasto con il divieto triennale di disdetta posto dall'art. 271a cpv. 1 lett. e CO. Egli afferma che, negando l'applicazione di questa norma alla fattispecie in esame, nonostante la soccombenza della controparte nella procedura giudiziaria sfociata nella sentenza dell'11 aprile 2003, i giudici cantonali hanno violato il diritto federale.

E. 4

Giusta l'art. 271a cpv. 1 lett. e n. 1 CO la disdetta di un contratto di locazione relativo a locali d'abitazione e commerciali può essere contestata - e annullata - se data dal locatore nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore è risultato ampiamente soccombente.

E. 4.1

Ai fini dell'esame della censura ricorsuale è utile rammentare brevemente l'oggetto della precedente procedura giudiziaria. Si trattava di una procedura di sfratto avviata dall'attrice il 3 gennaio 2002. Pur ammettendo, di per sé, la validità della disdetta notificata il 1° dicembre 2000 con effetto dal 30 settembre 2001, sulla quale l'attrice fondava la propria richiesta, i giudici ticinesi hanno stabilito che nell'ottobre 2001 le parti avevano stipulato per atti concludenti un (nuovo) contratto di locazione a tempo indeterminato, che l'attrice

non aveva disdetto, donde la reiezione della sua istanza di sfratto.

E. 4.2

Richiamandosi, per analogia, alla dottrina e giurisprudenza che concedono al locatore la possibilità di ripetere - anche nei tre anni che seguono una procedura giudiziaria - una disdetta risultata nulla o inefficace per motivi di forma, nella pronunzia impugnata la II Camera civile del Tribunale d'appello ha stabilito che "Il fatto che F._____ sia risultata soccombente in una precedente azione giudiziaria nella quale un'istanza di sfratto è risultata irricevibile per carenza di una valida disdetta non conferisce a B.A._____ la protezione dell'art. 271a cpv. 1 lett. e CO".

E. 4.3

Il convenuto contesta questa lettura della precedente procedura giudiziaria. Egli precisa che nella sentenza dell'11 aprile 2003 non ci si era limitati a constatare l'inesistenza di una disdetta bensì era stata accertata l'esistenza di un contratto di locazione, negato dalla controparte.

Si trattava quindi di una decisione a detrimento della locatrice, suscettibile di promuovere il divieto triennale di disdetta, contrariamente a quanto ritenuto nella pronunzia impugnata.

La censura del convenuto si concentra sul tipo di procedimento giudiziario che può far scattare il divieto triennale di disdetta ex art. 271a cpv. 1 lett. e CO. Parte della dottrina sembra in effetti voler escludere dal campo di applicazione di questa norma le procedure che vertono sulla validità della disdetta (SVIT-Kommentar Mietrecht II, Zurigo 1998, n. 42 ad art. 271a CO). La questione è tuttavia priva di rilevanza pratica poiché, anche aderendo alla tesi del convenuto, la conclusione dei giudici ticinesi va in ogni caso condivisa per le ragioni che seguono.

E. 4.4

Giovi ricordare che l'art. 271a cpv. 1 lett. e n. 1 CO si inserisce nel quadro della cosiddetta protezione temporale contro le disdette (DTF 131 III 33 consid. 3.1; Higi in: Zürcher Kommentar, n. 18 seg. ad art. 271a CO), volta a garantire al conduttore la possibilità di far valere i propri diritti derivanti dalla locazione dinanzi a un ufficio di conciliazione, rispettivamente un'autorità giudiziaria, senza temere di vedersi - per questo motivo - rescindere il contratto (DTF citato consid. 3.2; Lachat/Stoll/Brunner, Das Mietrecht für die Praxis, 6a ed., Zurigo 2005, n. 29.5.4.1 pag. 540 seg.; Higi, op. cit., n. 176 ad art. 271a CO).

Nell'ottica di tutelare il conduttore da una ritorsione da parte del locatore, il legislatore vieta pertanto, in linea di principio, lo scioglimento del contratto durante un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione (art. 271a cpv. 1 lett. d CO) nonché nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione (art. 271a cpv. 1 lett. e CO). Ciò significa che qualora la disdetta intervenga durante i tre anni successivi alla fine di un procedimento giudiziario il conduttore può opporvisi senza dover dimostrare l'esistenza di un nesso di causalità fra la precedente procedura e la disdetta: il carattere abusivo della disdetta - dato dal desiderio di vendetta - è infatti presunto per legge (Lachat/ Stoll/Brunner, op. cit., n. 29.5.5.2 pag. 545; SVIT-Kommentar Mietrecht II, Zurigo 1998, n. 40 ad art. 271a CO ; Higi, op. cit., n. 180 ad art. 271a CO).

La presunzione legale viene tuttavia a cadere se è realizzata una delle circostanze menzionate nell' art. 271a cpv. 3 CO (Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 29.5.5.2 pag. 545 con rinvio a n. 29.5.4.4 pag. 542; Higi, op. cit., n. 182 segg. ad art. 271a CO), se il richiamo del conduttore alla protezione temporale contro la disdetta è in contrasto con la buona fede ai sensi dell' art. 2 cpv. 2 CC (Higi, op. cit., n. 182 e n. 260 segg. ad art. 271a CO), nonché, infine, se con la seconda disdetta il locatore non esprime la volontà di rivalersi sul conduttore bensì ripete la disdetta che nel quadro della prima procedura era stata dichiarata nulla rispettivamente inefficace per motivi di forma (Higi, op. cit., n. 298 ad art. 271a CO ; sentenza dell'8 novembre 2002 nella causa 4C.252/2002, consid. 3.1, pubblicata in: Cahiers du bail 2003 pag. 33 con rinvio; Lachat/Stoll/Brunner, op. cit., n. 29.5.5.2 pag. 545 con rinvio a n. 29.5.4.5 pag. 543).

E. 4.5

La decisione dei giudici ticinesi di applicare per analogia questi principi alla fattispecie in esame, nella quale la "prima" disdetta non è nemmeno avvenuta, merita di essere tutelata.

Si può in effetti ritenere che mediante la disdetta del 12 marzo 2004 la locatrice abbia inteso correggere l'errore commesso nel 2002, quando ha inoltrato l'istanza di sfratto senza farla precedere da una disdetta, convinta a torto di potersi richiamare ancora a quella significata in precedenza. In una simile evenienza, così come quando viene ripetuta una disdetta nulla o inefficace per ragioni di forma, la decisione di disdire il contratto risale a un periodo anteriore alla prima procedura giudiziaria; nella seconda procedura essa viene semplicemente manifestata in maniera corretta. Ciò significa che la disdetta non procede da un desiderio di vendetta nei confronti del conduttore. Ammettere, in tali casi, l'applicazione dell'art. 271a cpv. 1 lett. e CO sarebbe in contrasto con il senso e lo scopo di questa norma (Higi, op. cit., n. 262 ad art. 271a CO).

E. 4.6

Se ne deve concludere che, laddove ha negato al convenuto la possibilità di prevalersi della protezione temporale contro le disdette concessa dall'art. art. 271a cpv. 1 lett. e n. 1 CO, la sentenza del Tribunale d'appello resiste alla critica.

E. 5

Nell'eventualità - realizzatasi - in cui la disdetta dovesse essere reputata valida, il convenuto critica comunque anche il giudizio sulla protrazione.

E. 5.1

Prima di chinarsi sugli argomenti sollevati nel ricorso a questo proposito occorre rammentare che la questione della protrazione ha fatto l'oggetto di due procedure in sede cantonale.

E. 5.1.1

Nella prima, sfociata nella sentenza del 23 febbraio 2006, la pretora, dopo aver ammesso la validità della disdetta, ha deciso di respingere la domanda di una prima protrazione della locazione sino al 30 settembre 2006, optando invece per una proroga unica e definitiva sino al 30 aprile 2006.

Nella seconda, terminata l'11 aprile 2006, la medesima giudice ha respinto l'istanza tendente alla concessione di una seconda protrazione fino al 30 settembre 2007. Considerato l'esito della prima procedura, la giudice ha infatti ritenuto di poter respingere la richiesta

concernente la seconda protrazione senza ulteriore esame dei presupposti, anche perché non erano emersi nel frattempo elementi nuovi tali da giustificare un giudizio diverso, né il convenuto aveva sostenuto il contrario.

E. 5.1.2

Il convenuto si è aggravato contro entrambe le decisioni.

E. 5.1.3

Pur congiungendo i due procedimenti, il Tribunale d'appello ha trattato separatamente le due impugnative.

Nel quadro dell'esame del primo rimedio, dell'8 marzo 2006, con il quale il convenuto ha ribadito, nel petitum, la richiesta tendente alla concessione di una prima protrazione fino al 30 settembre 2006, i giudici cantonali - rammentati i principi che regolano la concessione di una protrazione della locazione ex art. 272 CO - sono giunti alla conclusione che le considerazioni che hanno indotto la giudice di primo grado a riconoscere al convenuto una protrazione unica e definitiva fino al 30 aprile 2006 appaiono corrette.

Con riferimento al secondo gravame, del 21 aprile 2006, la massima istanza cantonale - premesso l'ampio margine d'apprezzamento del giudice di prime cure nell'ambito del giudizio non solo sulla durata della protrazione ma anche della modalità - ha osservato come, nell'atto d'appello, il convenuto non si sia confrontato né con la scelta operata dal pretore di concedere una proroga unica e definitiva nell'ambito del primo procedimento - ciò che peraltro non aveva fatto neppure nel primo appello, dell'8 marzo 2006 - né con la decisione di conseguentemente respingere l'istanza volta ad ottenere una seconda protrazione senza neppure entrare nel merito della stessa. In sede di appello il convenuto si è infatti limitato a rimproverare alla pretora un diniego di giustizia, a chiedere la propria audizione in interrogatorio formale (per riferire delle ricerche intraprese allo scopo di reperire un nuovo ente locato) nonché, infine, a ribadire la domanda tendente alla concessione della seconda protrazione del contratto sino al 30 settembre 2007. Tutte queste richieste sono state disattese: la censura concernente il diniego di giustizia si è rivelata inconsistente; la richiesta di interrogatorio formale è stata dichiarata irricevibile per motivi di ordine processuale e la domanda relativa alla concessione di una seconda proroga è stata respinta in considerazione di quanto già esposto nel quadro del primo rimedio e dell'assenza di elementi nuovi, suscettibili di giustificare una modifica del precedente giudizio.

E. 5.2

Dinanzi al Tribunale federale il convenuto censura perlopiù la seconda procedura.

E. 6

Gli argomenti da lui formulati risultano comunque in buona parte inammissibili.

E. 6.1

Il ricorso per riforma è ammissibile per violazione del diritto federale, ovverosia quando un principio consacrato esplicitamente da una prescrizione federale o risultante implicitamente da essa non è stato applicato o ha avuto un'applicazione errata (art. 43 cpv. 1 e 2 OG). Nel quadro di tale rimedio non possono, per contro, essere invocate la violazione di un diritto costituzionale (art. 43 cpv. 1 seconda frase OG) o la violazione del diritto cantonale (cfr. art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 127 III 248 consid. 2c pag. 252).

E. 6.1.1

Da questi principi discende l'inammissibilità, d'acchito, delle critiche che il convenuto formula contro la congiunzione dei due procedimenti, fondata sul diritto processuale cantonale (art. 320 CPC /TI) e non sul diritto federale.

E. 6.1.2

Il gravame si avvera altrettanto inammissibile nella misura in cui rimprovera ai giudici cantonali di non aver "circostanziato i motivi secondo cui alla fattispecie in esame non dovesse essere riconosciuta una prima e una seconda protrazione".

Nonostante il richiamo alle norme del diritto federale, egli sembra infatti volersi dolere di una violazione del diritto di essere sentito nella forma del diritto a una decisione debitamente motivata, garantito dall' art. 29 cpv. 2 Cost.

E. 6.2

A questo proposito si ricorda comunque che - nel quadro dell'esame del secondo appello, del 21 aprile 2006 - i giudici ticinesi hanno rilevato come dinanzi a loro il convenuto non si sia confrontato con la scelta operata dal pretore di concedere una proroga unica e definitiva nell'ambito del primo procedimento, ciò che peraltro non aveva fatto neppure nel primo appello, dell'8 marzo 2006.

Si tratta di un accertamento di fatto che vincola il Tribunale federale nella giurisdizione per riforma (art. 55 cpv. 1 lett. c e art. 63 cpv. 2 OG ; DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140; 129 III 618 consid. 3). Il convenuto sostiene invero di aver criticato la scelta della prima giudice di concedere una proroga unica e definitiva, contrariamente a quanto dichiarato nella sentenza impugnata. Ma quand'anche si volesse ravvedere in questo argomento una censura di svista manifesta nell'accertamento dei fatti (art. 63 cpv. 2 OG), la stessa andrebbe in ogni caso dichiarata inammissibile. Per essere valida, la censura di svista manifesta esige infatti l'indicazione esatta sia dell'accertamento criticato che del passo dell'atto che lo contraddice (art. 55 cpv. 1 lett. d OG; DTF 115 II 399 consid. 2a, 122 III 61 consid. 2b pag. 63). Ora, la sola menzione, nel petitum d'appello, di "prima protrazione" non può evidentemente valere quale contestazione. Per il resto, il convenuto rinvia genericamente al punto 3 pag. 9 segg. dell'atto d'appello dell'8 marzo 2006, senza indicare dove avrebbe esplicitamente e chiaramente contestato la modalità di concessione della protrazione - unica e definitiva invece che prima - decisa dalla giudice di primo grado. Va detto, abbondanzialmente, che dalla lettura di queste pagine emerge ch'egli aveva contestato la durata della protrazione concessa, ma non il tipo.

E. 7

L'assenza di ulteriori critiche contro la decisione cantonale sul primo appello induce a concludere che il giudizio relativo alla concessione di una proroga unica e definitiva sino al 30 aprile 2006 può essere confermato.

Questo esclude la concessione di un'ulteriore protrazione della locazione (Higi, op. cit., n. 32 art. 272b CO). Di conseguenza, non è necessario esaminare le censure concernenti la decisione della Corte cantonale sulla seconda istanza di proroga.

E. 8

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

Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e art. 159 cpv. 1 OG).

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