

TI_GERICHTE 12.1995.315 vom 26. Februar 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-02-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.315

FR: TI_GERICHTE 12.1995.315 du 26 février 1996

IT: TI_GERICHTE 12.1995.315 del 26 febbraio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 26.02.1996 12.1995.315

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.95.00315 Lugano 26 febbraio 1996 /kc In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per statuire nella causa - inc. no. P 20/95 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città - promossa con istanza 2 febbraio 1995 da 1. _____ 2. _____ (entrambi rappresentati dall'avv. _____) contro _____ (rappresentato dall'avv. _____) in materia di locazione (nullità della disdetta, subordinatamente protrazione della locazione) che il Pretore, con sentenza 16 novembre 1995, ha integralmente respinto. Appellante la parte attrice la quale, con atto di appello 24 novembre 1995, chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere le sue domande. Mentre la controparte non ha presentato osservazioni entro i termini di cui all'art. 411 cpv. 2 CPC in relazione all'art. 412 cpv. 2 CPC. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti. Ritenuto in fatto ed in diritto 1. Con contratto 25 ottobre 1989 _____ ha concesso in locazione a _____ ed _____ la sua part. n. _____ RFD di _____ - fondo non edificato che si affaccia sulla strada cantonale - per una durata iniziale sino al 31.12.1991, rinnovabile tacitamente di volta in volta per un altro anno in mancanza di una disdetta data da una delle parti sei mesi prima della scadenza. La pigione è stata stabilita in fr. 740.- al mese fino al 31.12.1991 e in fr. 830.- mensili a partire dal gennaio 1992 nel caso di tacito rinnovo della locazione. 2. I signori _____ e _____ hanno utilizzato il fondo locato per posteggiare ed esporre autoveicoli nell'ambito della loro attività commerciale di compravendita di automobili d'occasione. Essi hanno provveduto a recintare il fondo e vi hanno installato un piccolo châlet in legno adibito ad ufficio. 3. Il 20 giugno 1994 _____ ha disdetto, con semplice comunicazione scritta, il contratto di locazione per la scadenza del 31 dicembre 1994 poich   era sua volont   vendere il terreno in questione. A questo proposito sono state intavolate trattative, poi non concretizzatesi, anche con i qui istanti. 4. _____ ed _____, dopo aver comunicato l'8 luglio 1994 a _____ la loro opposizione alla disdetta, hanno presentato, in data 4 novembre 1994, un'istanza all'ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____ con la quale hanno contestato la validit   della disdetta poich   non intimata loro mediante il modulo ufficiale approvato dal Cantone e contemporaneamente hanno richiesto una protrazione del contratto di locazione. L'ufficio di conciliazione, con decisione 10 gennaio 1995, ha confermato la validit   della disdetta dichiarando inapplicabili le disposizioni di legge a protezione dei conduttori (annullabilit   delle disdette

e protrazione della locazione) a rapporti di locazione riguardanti terreni aperti come il fondo di _____ locato agli istanti. Ha osservato inoltre che, in ogni caso, l'opposizione era stata portata all'ufficio di conciliazione ben oltre il termine di trenta giorni previsto dall'art. 273 cpv. 1 e 2 CO . 5. _____ e _____ hanno riproposto al Pretore le loro pretese riguardanti l'accertamento della nullità della disdetta del contratto di locazione per il mancato uso del formulario ufficiale e in via subordinata la concessione di una protrazione della locazione di almeno sei anni. Il convenuto ha contestato le argomentazioni e le pretese degli istanti non ritenendo applicabili, alla concreta fattispecie, le disposizioni a protezione delle disdette in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali tale non potendo essere qualificato il fondo non edificato di _____. Il Pretore, con la decisione qui impugnata, ha integralmente respinto l'istanza. All'oggetto contrattuale farebbe difetto, pur ammessa la sua funzione commerciale, l'indispensabile caratteristica di "locale" - non essendo nemmeno provato che al momento della sottoscrizione del contratto fossero ubicate delle costruzioni sul terreno in questione - con la conseguenza che, non potendosi applicare le norme sulla protezione dalle disdette, la disdetta risulterebbe valida formalmente a tutti gli effetti e l'eventuale protrazione esclusa. 6. Con tempestivo appello gli istanti postulano la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere integralmente la loro istanza. Insistono nel ritenere la locazione riguardante il fondo di _____ sottoposta alle disposizioni di protezione dei conduttori degli art. 271 e seg. CO. La parte appellata ha presentato osservazioni dopo trascorso il termine di 10 giorni dell'art. 411 cpv. 2 CPC: le stesse non possono essere prese in considerazione. 7. Il litigio tra le parti trova la sua soluzione nel sapere se l'oggetto locato dev'essere considerato quale locale commerciale oppure no. Nel primo caso la disdetta notificata dal locatore sarebbe nulla (art. 266o CO) perché non data mediante modulo ufficiale, come prescrive l'art. 266l cpv. 2 CO; trattandosi di nullità assoluta la stessa può evidentemente essere fatta valere ed accertata anche dopo trascorso il termine di 30 giorni, dalla notifica del provvedimento, previsto dall'art. 273 CO (B. Corboz , La nullité du congé dans le nouveau droit du bail, in Cahiers du bail 1994, 37; DTF 121 III 156) per cui l'istanza al proposito all'Ufficio di conciliazione, e la successiva procedura giudiziaria, é comunque ricevibile. Nel secondo caso invece, in presenza quindi di una locazione di tutt'altro tipo rispetto a quella di locali d'abitazione o commerciali, non vi sarebbero prescrizioni di forma per la notifica della disdetta (Higi , ad art. 266l CO, n. 3) con conseguente piena efficacia di quella qui all'esame ed impossibilità di far capo alle disposizioni sulla protrazione della locazione (B. Giger , Die Erstreckung des Mietverhältniss, tesi ZH 1995, pag. 43). 8. Per interpretare la nozione di locale commerciale il nuovo diritto della locazione utilizza i medesimi criteri che quello vecchio (DTF 113 II 413), comprendendo quei locali che contribuiscono effettivamente allo sviluppo della personalità e dell'attività privata o economica del locatario (DTF 118 II 40). Determinante al proposito risulta essere la volontà delle parti (Higi , ad art. 253a-253b CO, n. 18 e 25). 8.1 Come correttamente stabilito dal Pretore le parti, al momento della stipulazione del contratto, erano d'accordo che il mappale sarebbe stato adibito ad esposizione di automobili nell'ambito dell'attività di compera e vendita di veicoli d'occasione. In proposito basti il riferimento ad alcune inequivocabili indicazioni nel testo del contratto come "Oel- oder Benzinschaden" e "Aus- und Abstellplatz für seinen Betrieb". È quindi pacifico che tale attività degli istanti ne rappresenti una commerciale ai sensi della costante giurisprudenza prima indicata. 8.2 Bisogna stabilire se l'oggetto locato costituisce anche un locale. La dottrina definisce locale una costruzione interamente delimitata nel suo volume che forma un'unità chiusa sia

verticalmente che orizzontalmente da pareti e tetto (Higi , ad art. 253a-253b CO, n. 8 e 22; R. Barbey , Commentaire du droit du bail, Chapitre III, pag. 72 n. 184) che non deve tuttavia essere necessariamente unita stabilmente al suolo (Higi , ad art. 253a-253b CO, n. 11). Nel caso concreto è pacifico che il terreno libero, non costruito, di per sé non soddisfi i requisiti di locale ai sensi della legge (cfr. DB 1991, 10 n. 8; II CCA 19 settembre 1993 S. c. Comune di M.). La presenza, nel terreno, di due boxes metallici già all'inizio del rapporto contrattuale, sostenuta dalla parte appellante ma non comprovata dai fatti, nulla cambierebbe alla definizione dell'oggetto locato. I due boxes non rappresentano infatti l'elemento caratterizzante della locazione (la loro rilevanza minima viene confermata anche dal fatto che le parti contraenti non li hanno menzionati nel contratto) e non sono perciò in grado di determinarne la natura. Resta da analizzare quale significato, in funzione della qualifica di locale commerciale, possa essere dato alla presenza dello châlet edificato dagli istanti ed adibito ad ufficio. Questi ultimi, come specificato nel contratto di locazione, avevano la facoltà di preparare a proprie spese il terreno in maniera appropriata all'uso. Con ciò erano senz'altro autorizzati ad installare sul terreno uno châlet ed eventualmente anche dei containers metallici tanto è vero che il contratto prevedeva l'obbligo, alla fine della locazione, di rimuovere tutti i beni mobili e le infrastrutture fisse evidentemente messe in opera dai conduttori. La fattispecie corrisponde a quella descritta da _____ (ad art. 266e, n. 53 segg.) che menziona terreni e altre superfici piane, eventualmente racchiusi in un padiglione e sbarrabili, che servono all'esercizio di un'attività commerciale e su cui è permesso installare una costruzione mobiliare o uno stand e che non possono essere assimilati a locali ed a quella di cui alla sentenza del Tribunale federale pubblicata in DB 1991, pag. 10 n. 8. I locatari hanno avuto ampia libertà di costruire o meno lo châlet a proprie spese nel corso della locazione a condizione di rimuoverlo al termine di questa. Inoltre le nuove infrastrutture a disposizione dei locatari non hanno determinato un aumento della pigione ed il motivo sta nel fatto che le nuove infrastrutture non sono state oggetto della locazione. Esse sono semplicemente la concretizzazione della libertà concessa al locatario di incidere sull'oggetto locato fino alla scadenza della locazione, momento in cui l'oggetto doveva venire riconsegnato al proprietario nel suo stato originario. L'oggetto ed i contenuti del contratto di locazione non possono dipendere dall'eventuale libertà concessa al locatario di modificare, temporaneamente, i luoghi locati altrimenti si arriverebbe ad affermare, contrariamente alla volontà comune delle parti, che l'oggetto del contratto di locazione è condizionato dalla scelta unilaterale del conduttore. Il terreno di _____ non può così essere considerato un locale commerciale e la disdetta, anche se non data mediante formulario ufficiale, risulta valida ed operante e la domanda di protrazione si rivela inammissibile proprio perché le disposizioni degli art. 271 e seg. CO a protezione dalle disdette non si applicano a questo rapporto di locazione. 9 . Nemmeno sono date le condizioni tutte particolari che permetterebbero un'applicazione per analogia delle norme sulla protrazione della locazione di un terreno non costruito (DTF 98 II 204 consid. 4b). I locatari non hanno preteso che lo châlet costruito o posato sul terreno fosse stato particolarmente costoso e, sicuramente, non potevano contare che il contratto non sarebbe stato rescisso per una data prevedibile dal momento che già dopo due anni e mezzo di locazione potevano aspettarsi la disdetta. 10. Tasse e spese sono a carico degli appellanti interamente soccombenti mentre non si concedono ripetibili d'appello alla controparte che non ha, nei termini di legge, presentato osservazioni all'appello. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 147 e seg. CPC e la vigente LTG dichiara e pronuncia 1. L'appello del 24 novembre 1995 di _____ e _____ é respinto . 2. La tassa di

giudizio della procedura di appello (Fr. 350.-) e le spese (Fr. 50.-) per complessivi Fr. 400.-, già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico. 3. Intimazione a: - _____
Comunicazione alla Pretura di Locarno-Città. Per la seconda Camera civile del Tribunale
d'appello Il presidente Il segretario

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