

## **TI\_GERICHTE 12.1995.80 vom 20. März 1995**

TI Tribunale d'appello, 1995-03-20, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1995.80](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.80)

FR: TI\_GERICHTE 12.1995.80 du 20 mars 1995

IT: TI\_GERICHTE 12.1995.80 del 20 marzo 1995

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 20.03.1995 12.1995.80

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.95.00080 Lugano 20 marzo 1995 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 della Pretura di Locarno-Città promossa, con istanza 28 settembre 1994, da \_\_\_\_\_ rappr. dall' avv. \_\_\_\_\_ Contro contro \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ o in materia di locazione (annullamento della disdetta) che il Pretore, con sentenza 2 febbraio 1995, ha accolto accertando la nullità della disdetta per mora del contratto di locazione notificata dal convenuto all'istante. Appellante il convenuto il quale, con atto d'appello 10 febbraio 1995, chiede che in riforma del primo giudizio l'istanza venga respinta e la disdetta confermata Mentre la controparte, con osservazioni 10 marzo 1995, chiede che l'appello venga accolto nel senso che, annullata la sentenza impugnata, l'incarto venga ritornato al Pretore perché proceda nella lite. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti Considerato in fatto ed in diritto 1. Dopo regolare e puntuale diffida del 16 maggio 1994 per il pagamento di canoni di locazione arretrati \_\_\_\_\_ constatato il mancato versamento, ha disdetto, con effetto a decorrere dal 1 agosto 1994 il contratto di locazione relativo all'appartamento al terzo piano dello stabile \_\_\_\_\_ via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ occupato da \_\_\_\_\_. Quest'ultima ha contestato la disdetta avanti al competente Ufficio di conciliazione il quale, confrontato con l'eccezione di compensazione dell'inquilina per danni soppravvenutigli a seguito di difetti nella cosa locata, si é dichiarato (evidentemente a torto) incompetente a decidere (cfr. decisione 24 agosto 1994). L'istante ha così fatto ricorso al Pretore, con l'istanza che ci occupa, proponendo l'annullamento della disdetta poiché i canoni di locazione arretrati non sono dovuti stante la compensazione con un suo maggior credito originato appunto dalle conseguenze dei difetti dell'ente locatole. 2. Il Pretore - dopo aver sentito le parti ad un primo contraddittorio del 14 novembre 1994, dopo aver autorizzato le parti ad un successivo scambio di allegati scritti di risposta replica e duplica ed aver proseguito la discussione, con la notifica e le opposizioni alle prove, all'udienza del 12 gennaio 1995 - ha deciso sull'istanza con l'impugnata sentenza 2 febbraio 1995. Dopo aver rilevato come le prove offerte all'udienza di contraddittorio per l'istruttoria del merito del litigio tra le parti non fossero necessarie poiché dai documenti già si poteva dedurre una conclusione favorevole all'istante, ha dichiarato la disdetta nulla poiché notificata alla sola signora \_\_\_\_\_ e non anche al di lei figlio \_\_\_\_\_ vincolatosi congiuntamente con la madre nella stipulazione del contratto di locazione. 3. L'appellante rimprovera al

Pretore di non aver tenuto conto delle affermazioni delle parti stesse che, proprio in occasione della prima udienza di contraddittorio, sono state consenzienti “..sul fatto che il contratto di locazione é venuto in essere fra le parti \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ ”.

L'appellata concorda con questa conclusione e chiede la continuazione della procedura avanti al Pretore. 4. È pacifico, come afferma il Pretore, che la disdetta da un contratto di locazione stipulato da più persone in qualità di locatari é nulla e di null'effetto se non indirizzata dal locatore a tutti i suoi partners contrattuali ( SVIT-Kommentar Mietrecht , ad art. 266l-266o n. 25). Meno evidente invece, nel caso concreto, che il contratto di locazione sia stato effettivamente stipulato da \_\_\_\_\_ con la signora \_\_\_\_\_ congiuntamente al di lei figlio. Gli indizi documentali (indicazione di entrambi nel contratto di locazione anche se l'inquilino sembra piuttosto essere il figlio e la signora \_\_\_\_\_ solamente colei che abita presso il figlio e che per il figlio ha sottoscritto il contratto) e lo stesso atteggiamento all'inizio della procedura da parte dell'istante che, avanti all'Ufficio di conciliazione, indica chiaramente come gli inquilini siano lei ed il figlio potrebbero portare ad avvalorare la tesi del Pretore. Ma la situazione al proposito é particolarmente pasticciata e che nemmeno le parti siano mai state ben in chiaro sulle titolarità dei rapporti di locazione lo si evince dalle corrispondenze in atti dove appare piuttosto la signora \_\_\_\_\_ quale controparte del proprietario. Ma uno sforzo interpretativo, secondo la metodologia che dottrina e giurisprudenza hanno indicato nel solco della norma di cui all'art. 18 CO, per individuare la vera volontà delle parti non si pone in concreto poiché si devono tralasciare quelli che potevano essere indizi ex tunc della volontà delle parti quando queste ultime ne danno una comune successiva concordante interpretazione che é lecita - anche durante il processo - a patto che non pregiudichi i diritti di terzi ( OR-Zeller , Art. 18 N 14). Anche se in materia di locazione vige il principio indagatorio non é però pensabile che il legislatore abbia inteso demandare al giudice ogni responsabilità sull'esito del processo almeno laddove questi deve presumere che una parte sia in grado di gestire autonomamente la propria condotta processuale ( CCC 16 novembre 1994 \_\_\_\_\_ c. \_\_\_\_\_). Di fronte alla dichiarazione delle parti nel senso che il contratto di locazione legava loro e non altre persone il giudice non può sovvertire questa conclusione quando nessun altro interesse, se non quello delle parti stesse, viene toccato dalle conseguenze che, da tali accordi, se ne devono poi trarre. La stessa istante alla quale andavano tutti i vantaggi processuali e sostanziali di un accertamento della nullità della disdetta non se ne vuole prevalere non perché vi rinuncia - la qual cosa non impedirebbe l'intervento del giudice che deve esaminare d'ufficio l'eventuale nullità della disdetta - ma perché sostiene, in uno con la controparte, che il contratto di locazione vincolava quale inquilina solo lei. La disdetta dal contratto di locazione é così formalmente valida ed eventualmente solo annullabile a seguito degli argomenti di merito dell'istante che il Pretore deve ancora vagliare dopo l'istruttoria al proposito. 5. Occorre ancora rilevare che la procedura seguita dal Pretore non é conforme agli art. 404 e seg. CPC. In materia di locazione non é data facoltà di risposta, replica e duplice scritta (art. 406 CPC) né il giudice può disporre di un modo di procedere diverso da quello stabilito dalla legge (art. 101 CPC). Certo, l'art. 119bis CPC prevede che “quando la causa é introdotta dalla sola istanza scritta e motivata di una parte il giudice può autorizzare la controparte a produrre un riassunto scritto delle proprie allegazioni orali, da anettere al verbale” (sullo scopo della norma: Verbali del Gran Consiglio, sessione ordinaria autunnale 1987, vol 1, pag. 124 in basso). In concreto però risposta, replica e duplice sono successive all'udienza di contraddittorio. Tale modo di procedere, irregolare, non ha comportato invero pregiudizio per le parti. Non si ravvisano quindi estremi di nullità

o di annullabilità (art. 142 e 143 CPC). Esso tuttavia non deve più essere applicato (cfr. per la stessa problematica procedurale in materia cautelare I CCA 1 marzo 1994 S. c. S.) 6. La parte appellata che si é espressa a favore dell'accoglimento dell'appello non può essere considerata parte soccombente ( Cocchi/Trezzini , CPC ad art. 148 n. 2 e 3) e non può quindi essere tenuta a sopportare spese processuali. La particolarità della fattispecie comporta anche l'esonero dall'obbligo di versare tasse e spese a carico dell'appellante in appello ed a carico delle parti anche in prima sede. Per i quali motivi dichiara e pronuncia I. L'appello 10 febbraio 1995 é accolto e di conseguenza la decisione 2 febbraio 1995 del Pretore di Locarno-Città viene così riformata: 1. È accertata la validità formale della disdetta del 24 giugno 1994 notificata all'istante \_\_\_\_\_ dal convenuto \_\_\_\_\_. 2. La causa procede con l'istruttoria di merito. 3. Non si prelevano tasse o spese e non si assegnano ripetibili II. Non si prelevano tasse o spese della procedura d'appello. III. 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.