

## **TI\_GERICHTE 12.1996.104 vom 24. Juli 1996**

TI Tribunale d'appello, 1996-07-24, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1996.104](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1996.104)

FR: TI\_GERICHTE 12.1996.104 du 24 juillet 1996

IT: TI\_GERICHTE 12.1996.104 del 24 luglio 1996

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Questa Camera nella sentenza del 21 ottobre 1994 in re B./C. ha già avuto modo di stabilire, nel caso di locazione di un'area da adibire alla vendita di autoveicoli, che il contratto concluso in quel caso "fino a quando il signor C. vende o costruisce sulla sua particella" prende automaticamente fine all'avverarsi dell'evento indicato, il che comporterebbe implicitamente valida rinuncia delle parti alla formalità della disdetta (consid. 6). Il Tribunale federale, giudicando questo medesimo caso nella sentenza pubblicata in DTF 121 III 260 e segg., pur rettificando parzialmente l'impostazione giuridica data da questa Camera, ha confermato che non vi è necessità di formale disdetta, in quanto il contratto prende automaticamente fine con il realizzarsi dell'evento risolutorio indicato dalle parti (consid. 5a alla pag. 264).

#### **E. 2**

Nonostante le timide contestazioni dell'appellante (appello, punti 6 e 7), la presente fattispecie è del tutto identica nella sostanza giuridica a quella già decisa da questa Camera nella citata II CCA 21 ottobre 1994 in re B./C. e dall'Alta corte in DTF 121 III 260 e segg.. Ne segue che, pur con tutto il dovuto rispetto per le argomentazioni dell'appellante circa la durata indeterminata del contratto, questa Camera non ha motivo (e nemmeno la possibilità) di modificare la propria giurisprudenza, confermata, in maniera evidentemente vincolante per l'autorità cantonale, dal Tribunale federale. Dovrà perciò necessariamente essere, se del caso, lo stesso Tribunale federale a modificare la propria recente giurisprudenza per consentire alla convenuta di ottenere il riconoscimento delle proprie tesi. Non essendoci in concreto contestazione della convenuta sul fatto che sarebbe intervenuto l'evento risolutorio del contratto, non può che essere confermato l'accertamento pretorile dell'intervenuta fine del rapporto di locazione.

#### **E. 3**

Di nessun conforto per le tesi della convenuta è la sua ulteriore argomentazione secondo cui la procedura di sfratto sarebbe da estendere ai subinquilini. Infatti, dal profilo procedurale, stante il chiaro tenore dell'art. 506 CPC, non vi è dubbio che il locatore, una volta cessata la locazione, anche in caso di sublocazione può limitarsi a convenire il solo locatario nella procedura di sfratto, non potendosi in particolare ammettere -ma nemmeno l'appellante lo sostiene- che locatario e sublocatario debbano in qualche modo venire trattati alla stregua di litisconsorti necessari (art. 41 CPC), così come sarebbe invece pensabile in caso di più firmatari di un medesimo contratto di locazione (così in: II CCA

## **E. 6**

ottobre 1992 in re P./J.). In altri termini, l'appellante confonde la questione della proponibilità della procedura di sfratto contro il solo locatario -in sé innegabile (in tal senso: II CCA

## **E. 7**

luglio 1988 in re F./S., consid. 4, con massima in Rep .1989, pag. 500)- con quella delle conseguenze pratiche di siffatto giudizio, avuto in particolare riguardo alla tutela dei diritti del subconduttore. Ne segue che nessuna conseguenza sulla validità della presente procedura, e la legittimità del decreto impugnato, può discendere dalla mancata partecipazione dei subconduttori. 4. E' comunque il caso di pronunciarsi sulla portata pratica del decreto impugnato. Premesso che la durata della sublocazione non può eccedere quella della locazione principale (art. 273b CO), per il fatto che il sublocatore non può trasmettere al sublocatario più diritti di quanti egli possiede in ragione della locazione principale, sarebbe ipotizzabile considerare il subconduttore nel contesto della procedura di sfratto avviata dal locatore nei confronti del locatario, alla stregua di un occupante facente capo al locatario medesimo, con la conseguenza di fare eseguire anche nei suoi confronti il decreto di sfratto emanato in odio del locatario principale, così come avviene in Italia. Infatti per quella giurisprudenza la sentenza pronunciata nei confronti del conduttore spiega, nei confronti del subconduttore, ancorché rimasto estraneo a questo giudizio e quindi non menzionato nel titolo esecutivo, non solo gli effetti della cosa giudicata sostanziale, ma anche l'efficacia del titolo esecutivo per il rilascio in virtù del principio "resoluto iure dantis resolvitur et ius accipientis" (Repertorio generale annuale 1994, pag. 2764 n. 404). Tale rigorosa soluzione, pur se teoricamente giustificabile dall'assenza di un rapporto contrattuale tra locatore e subconduttore, e dalla dipendenza della sublocazione dall'esistenza della locazione principale, è tuttavia lesiva di legittimi interessi e del diritto di essere sentito del subconduttore. Questi infatti di regola ha un proprio interesse alla sussistenza del contratto, spesso superiore a quello del conduttore principale, e deve perciò, prima di essere espulso, ottenere la possibilità di esprimersi, non potendosi ritenere sufficiente alla sua tutela la facoltà di chiedere il risarcimento del danno subito al sublocatore. In caso contrario si potrebbe giungere all'insostenibile situazione in cui il subconduttore -ignaro per colpa del sublocatore della fine della locazione principale e dell'esistenza della procedura di sfratto- si vedrebbe espellere sui due piedi dalla forza pubblica dall'ente locato, con comprensibile disagio e pregiudizio, specie nell'ipotesi di un'abitazione familiare. 5. Stabilito che la procedura di sfratto avviata dal locatore nei confronti del locatario non produce effetto rispetto al subconduttore, ci si deve chiedere in quale forma si possa garantire la migliore tutela del subconduttore senza nuocere oltre misura al proprietario. 5.1 Lachat sostiene l'improponibile tesi secondo cui il proprietario per ottenere la restituzione del fondo dovrebbe convenire il subconduttore addirittura in un'azione di rivendicazione ex art. 641 CC ( Lachat , La sous-location, in: Semjud . 1992, pag. 482), il che potrebbe comportare una durata della procedura misurabile in anni e quindi un'intollerabile violazione dei diritti del proprietario. 5.2 Per diritto federale sembrerebbe per contro praticabile la soluzione di rinviare il proprietario ad un'azione a tutela del proprio possesso (art. 937 cpv. 1 CC; Schmid , Berner Kommentar, n. 15 ad art. 264 v.CO per "unzulässiger Untermiete", fattispecie che non si saprebbe tuttavia distinguere da quella di una sublocazione fatta valere dopo la fine della locazione principale; Higi , Zürcher Kommentar, n. 53 ad art. 262 CO, esclude l'azione possessoria solo durante la validità della

locazione principale; contrario: Lachat , opera citata, pag. 482, che sostiene invece che il subconduttore potrebbe opporre al proprietario la legittimazione derivatagli dal contratto di sublocazione). 5.3 Questa Camera ritiene tuttavia preferibile la soluzione di accordare al proprietario la possibilità di introdurre l'istanza di sfratto anche nei confronti del subconduttore. Tale soluzione, condivisa da SVIT , Kommentar Mietrecht, n. 33 ad art. 262 CO, non è a prima vista incompatibile con il tenore dell'art. 506 CPC: anche in questo caso dal punto di vista dell'istante è indubitabilmente data, in senso ampio, la medesima fattispecie di cessata locazione, mentre la legittimazione passiva del subconduttore, se non in virtù della partecipazione al contratto stipulato dal proprietario, deve essergli riconosciuta almeno per la circostanza della sua presenza nell'ente locato conseguente ad altro ma analogo contratto di locazione, presenza che -nello spirito della procedura di sfratto- costituisce ostacolo al ristabilimento della situazione precedente la stipula della locazione, ora cessata. Siffatta soluzione consente anche dei vantaggi dal profilo dell'economia processuale, in particolare la celerità della procedura e l'uniformità di giudizio, essendo la questione da sottoporre alle medesime autorità giudicanti già competenti per giudicare sullo sfratto del conduttore principale. Vi è inoltre, dal profilo formale, sufficiente tutela delle ragioni del subconduttore, che all'atto pratico viene a godere del medesimo diritto di essere sentito spettante al conduttore. La tematica dell'effetto del presente giudizio per il subconduttore è però, come si è detto, ininfluenza ai fini dell'esame del decreto impugnato, in sé ineccepibile. Ne consegue perciò la reiezione del gravame ai sensi dei considerandi. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 14 maggio 1996 di \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia \_\_\_\_\_ fr. 380.-- b) spese \_\_\_\_\_ fr. 20.-- T o t a l e \_\_\_\_\_ fr. 400.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico. La convenuta rifonderà all'istante fr. 500.-- per ripetibili di appello. 3. Intimazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. 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.