

TI_GERICHTE 12.1997.70 vom 10. Juni 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-06-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.70

FR: TI_GERICHTE 12.1997.70 du 10 juin 1997

IT: TI_GERICHTE 12.1997.70 del 10 giugno 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

CO, ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano incomportabile l'adempimento del contratto di locazione, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi. Occorre qui osservare che per motivi gravi la legge intende delle circostanze eccezionali, sconosciute e imprevedibili al momento della conclusione del contratto (Lachat/Micheli , Le nouveau droit de bail, Losanna 1990, pag. 316). Per potersi avvalere della disdetta straordinaria in discorso, il motivo da invocare dev'essere poi a tal punto grave da rendere oggettivamente improponibile la continuazione della locazione (Higi , Commentario zurighese, ad art. 266g, n. 31). Giova a tal proposito rilevare che l'art. 266g CO ha carattere imperativo solo relativamente al fatto che le parti non possono né convenire l'esclusione del diritto allo scioglimento del vincolo contrattuale in presenza di motivi gravi né rendere più difficile il suo esercizio. I contraenti sono per contro liberi d'accorciare o addirittura d'eliminare i termini legali di preavviso. In assenza di un numerus clausus per i motivi di disdetta, le parti possono persino definire esplicitamente dei motivi gravi, che, come tali, non rientrano nella casistica dell'art. 266g CO (Higi , op. cit., ad art. 266g CO, n. 7 e 8).

E. 2

Nella fattispecie in esame i conduttori ritengono di aver agito in tal senso, essendosi riservati la facoltà di disdire il contratto anche in occasione di circostanze originate da fattori esterni, ma (comunque) dipendenti da loro scelte. Gli appellanti si ritengono pertanto legittimati a risolvere prima del tempo la locazione, siccome desiderano lasciare la Svizzera per l'Italia, ciò che permetterebbe loro di garantirsi una copertura pensionistica futura sufficiente. Quale ulteriore causa grave secondo l'accordo particolare i conduttori menzionano pure l'ipotesi, a loro dire non remota, di un licenziamento del dr. _____, considerata la politica adottata dal suo datore di lavoro da qualche anno a questa parte.

E. 3

Si osserva anzitutto che questi motivi non possono essere considerati gravi ai sensi dell'art. 266g CO. Del resto, a dire il vero, nemmeno gli appellanti lo pretendono. Detto disposto è in effetti una concretizzazione del principio della clausula rebus sic stantibus ; in altri termini la legge concede ad entrambi i partner contrattuali la possibilità (eccezionale) di disdire anzitempo la locazione, qualora intervenisse un considerevole mutamento delle circostanze non prevedibile al momento della conclusione del contratto (Higi , op. cit., ad art. 266g CO, n. 6; Zihlmann , Das Mietrecht, Zurigo 1995, pag. 108). Con riferimento alla

fattispecie concreta è pertanto sufficiente rilevare che il desiderio di assicurarsi la copertura pensionistica in Italia poteva già essere presente quando venne sottoscritto il contratto e che esso non è senz'altro nato da un cambiamento degli eventi. Relativamente all'ipotesi di licenziamento, il Tribunale Federale ha già avuto modo di stabilire che il lavoratore deve sempre considerare possibile la perdita del posto di lavoro, che non può quindi mai essere considerata imprevedibile (DTF 63 II 79; I CCTF 24 ottobre 1994 K. c. Cassa Pensione C. SA in MRA (Mietrecht Aktuell) 1995, 133 e in SJZ 1995, 177 n. 4).

E. 4

Stante questa premessa, va chiarito lo spirito della particolare pattuizione di cui al contratto di locazione che recita: “ In deroga a quanto previsto all'Art. 3, il conduttore può disdire il contratto per causa grave (es. cambiamento sede di lavoro, malattia ecc.) anche prima della scadenza dei dieci anni “ , vale a dire prima del 1° agosto 2001. Occorre pertanto stabilire se tale clausola deroghi allo spirito dell'art. 266g CO e, in caso affermativo, se i motivi concreti sollevati dai conduttori a sostegno della disdetta straordinaria possano essere considerati cause gravi conformemente alla particolare convenzione dei contraenti.

E. 4.1

Per rispondere al primo quesito, è necessario dare interpretazione alla clausola contrattuale ritenuto come in concreto non sia più possibile appurare la controversa reale volontà delle parti. In quest'ambito corre in aiuto il principio dell'affidamento, mediante il quale è possibile determinare la presumibile volontà dei contraenti. Le dichiarazioni di volontà sfociate nell'espressione scritta della clausola in discorso sono dunque da interpretare alla luce di tutte le circostanze concrete e secondo quanto avrebbe potuto e dovuto intendere un destinatario in buona fede al momento della conclusione dell'accordo. Dalla lettera del disposto di legge la norma pattuita tra le parti si differenzia sostanzialmente solo dalla presenza di un breve elenco non esaustivo di motivi concreti, che dovrebbero equivalere ad una causa grave. In particolare la rottura anticipata del vincolo contrattuale sarebbe stata possibile al verificarsi di un cambiamento della sede di lavoro o in caso di malattia. Ora, quest'ultima circostanza rientra nella casistica dell'art. 266g CO (Higi , op. cit., ad art. 266g CO, n. 48; Lachat/Micheli , op. cit., pag. 316), mentre la prima non legittimerebbe, come già visto al consid. 3 che precede, una disdetta straordinaria secondo la legge. Conseguentemente ben può essere affermato che la clausola in esame conferisca un significato più ampio all'espressione " causa grave " rispetto alla legge.

E. 4.2

Secondo gli appellanti la loro disdetta poggerebbe, da un lato, sulla necessità di trasferimento in Italia per garantirsi una futura congrua rendita pensionistica. Atteso che una simile circostanza non è stata prevista in modo esplicito nel predetto elenco, occorre dare una risposta al quesito volto a sapere se tale motivazione possa essere considerata una concretizzazione dell'espressione generale " causa grave ". Il fatto che l'invocata clausola contrattuale estenda la casistica della legge, ancora non significa che ogni circostanza soggettivamente sostenibile da parte dei conduttori sia tale da permettere la rescissione unilaterale ed anticipata della locazione. In assenza di un esplicito riferimento nel menzionato elenco, la lettera dell'accordo particolare ed il principio pacta sunt servanda (DTF 60 II 209) non possono in effetti far altro che indurre una persona in buona fede ad equiparare le due espressioni in esame (“ causa grave ” - “ motivi gravi ”). In altri termini, al di là degli esempi concreti, i requisiti propri dell'art. 266g CO devono essere posti alla

base anche della concretizzazione della clausola contrattuale. In caso contrario diverrebbe impossibile stabilire i criteri volti alla differenziazione delle due formulazioni. Di conseguenza, mancando il presupposto dell'imprevedibilità (cfr. ad 3.1.), la motivazione in esame non merita tutela.

E. 4.3

A mente dei conduttori la disdetta sarebbe tuttavia giustificata anche dall'ipotizzabile licenziamento o dal possibile spostamento della sede di lavoro. Questi motivi se realizzati, come rilevato al consid. 4, sarebbero tali da rendere valida la disdetta 26 giugno 1996 siccome coperti dall'esplicita espressione della clausola contrattuale. Tuttavia una tale situazione non è stata assolutamente provata da chi se ne prevale. Anche se, secondo l'art. 274d cpv. 3 CO, l'autorità di conciliazione e il giudice accertano d'ufficio i fatti e apprezzano liberamente le prove le parti non sono assolutamente liberate da ogni ruolo attivo nell'ambito del processo di locazione e l'intervento del giudice ha carattere puramente integrativo (II CCA 21 ottobre 1994 S. c. Cassa pensioni C. AG, 12 febbraio 1995 L. Amministrazione C. R.; CCC 25 aprile 1995 G. c. R., 16 novembre 1994 S. SA c. B.). Nel caso in esame i conduttori, per dimostrare l'asserito rischio di licenziamento o di spostamento della sede di lavoro, hanno versato agli atti dei documenti, dai quali si evince che, a partire dal 1994, il datore di lavoro del dr. _____ (l' _____) ha messo in atto la sua riorganizzazione aziendale, cedendo alcuni rami d'attività. Come correttamente rilevato dal primo giudice, il fermento strutturale del colosso chimico italiano non lascia tuttavia presagire un intervento mirato al posto di lavoro del dr. _____, che, unitamente alla moglie, deve pertanto sopportare le conseguenze della mancata adduzione di prove (art. 8 CC), ritenuto come una circostanza è da considerare provata solo quando il giudice, partendo da un punto di vista oggettivo, riesce a convincersi della presenza della stessa (Honsell/Vogt/Geiser , Commentario basilese, ad art. 8 CC, n. 17). Ma avessero anche provato gli istanti l'esistenza di un reale rischio di licenziamento o di spostamento della sede di lavoro la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto si sarebbe potuta tuttavia presentare solo al momento della realizzazione concreta di tali situazioni, il che non è nemmeno sostenuto.

E. 5

Ne discende la reiezione del gravame che rende priva di oggetto la domanda di riforma del giudizio di primo grado sulle ripetibili. Tasse e spese di giudizio seguono la soccombenza integrale della parte appellante mentre non vengono attribuite ripetibili d'appello alla controparte dal momento che lo scarno scritto della sua rappresentante _____ non può essere ritenuto quale appropriato allegato di osservazioni all'appello. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 17 marzo 1997 di _____ e _____ è respinto . II. Le spese della procedura di appello consistenti in
a) tassa di giustizia Fr. 1'450.-- b) spese Fr. 50.--
Totale Fr. 1'500.-- già anticipate dagli appellanti, restano a loro carico. III. Intimazione a : - _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano,
Sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente Il segretario