

## TI\_GERICHTE 12.1998.154 vom 9. Oktober 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-10-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1998.154](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.154)

FR: TI\_GERICHTE 12.1998.154 du 9 octobre 1998

IT: TI\_GERICHTE 12.1998.154 del 9 ottobre 1998

### Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

### Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 09.10.1998 12.1998.154

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.98.00154 Lugano 9 ottobre 1998/fb 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 sommaria per sfratto dei conduttori - inc. no. DI.98.210 della Pretura del Distretto di Bellinzona - promossa con istanza 16 giugno 1998 da \_\_\_\_\_ rappr. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. \_\_\_\_\_ che il Segretario assessore della Pretura ha accolto, con decreto 6 luglio 1998, ordinando lo sfratto dei convenuti dall'appartamento al II piano dello stabile di via \_\_\_\_\_, part. n. \_\_\_\_\_ di proprietà dell'istante. Appellante i convenuti i quali, con atto di appello 17 luglio 1998, chiedono, in via principale, di respingere l'istanza di sfratto e, in via subordinata, di beneficiare di una protrazione della locazione. Mentre la controparte, con osservazioni 21 agosto 1998, chiede la reiezione dell'appello. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ occupano l'appartamento composto di 4 locali oltre a 2 locali quali ripostiglio nello stabile di via \_\_\_\_\_ in forza di un contratto di locazione, annotato a Registro fondiario, stipulato, nel giugno 1995, con l'allora proprietario dell'immobile \_\_\_\_\_. A seguito del fallimento di quest'ultimo la \_\_\_\_\_ ha acquistato, il 20 aprile 1998, ai pubblici incanti con doppio turno d'asta, lo stabile di via \_\_\_\_\_ libero dell'annotazione della locazione a favore di \_\_\_\_\_ 2. Con l'istanza di sfratto che ci occupa la \_\_\_\_\_ - argomentando che, a seguito dell'acquisto agli incanti con doppio turno d'asta, la locazione, diversamente da quello che prevede l'art. 261 CO, non passa all'acquirente - ha chiesto lo sfratto di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ dai locali occupati. Il Pretore, con il decreto impugnato, ha accolto la domanda e decretato lo sfratto dei convenuti che, ora, si appellano a questa Camera per ottenere la riforma della pronuncia di prima istanza. 3. L'appello viene accolto per i seguenti motivi. 3.1. Contrariamente alla tesi degli appellanti è senz'altro giustificata la conclusione del Pretore nel senso che, in caso di aggiudicazione con doppio turno d'asta, il contratto di locazione - analogamente per quanto succede con il contratto d'affitto agricolo (DTF 124 III 37) - non è trasferito all'acquirente (RFJ 1995, 23 e nota a sentenza del prof. \_\_\_\_\_; e per tutti \_\_\_\_\_ in AJP 1998, 843 e \_\_\_\_\_ in AJP 1998, 1119 con i riferimenti dottrinali contenuti in questi due studi). 3.2. Sarebbe invece necessario approfondire quali siano i mezzi di difesa di cui dispone l'aggiudicatario per liberarsi di colui che occupa i locali. \_\_\_\_\_ (op. cit., pag. 33) ritiene che la soluzione più semplice sia quella di assimilare

questo caso a quello del locatore che ha un bisogno urgente della cosa conformemente all'art. 261 cpv. 2 litt. a) CO, dove l'uso proprio è rappresentato dalla necessità di mantenere il valore del pegno, e quindi l'aggiudicatario dovrebbe poter rescindere la locazione rispettando i termini legali di disdetta degli art. 266b e seg. CO. Per \_\_\_\_\_ (op. cit.) l'aggiudicatario non deve far intimare alcuna disdetta, egli riceve l'immobile senza oneri e può liberarsi immediatamente di chi lo occupa (uguale conclusione per \_\_\_\_\_ 1991, 145 in part. 151 e \_\_\_\_\_ in RFJ 1996, 10 per il quale il locatario non ha più nessun titolo per giustificare l'occupazione dei locali ma gli deve essere concesso un certo tempo per trovare altra sistemazione). \_\_\_\_\_ (op. cit., pag. 1123), dopo aver ricordato le possibilità proposte dalla dottrina, qui sopra evocate, prospetta l'esistenza di un rapporto di fatto tra aggiudicatario e locatario con la conseguenza però che il primo, può in ogni tempo domandare la liberazione dei locali con un'azione in restituzione basata sull'art. 641 CC, sia essa petitoria o possessoria, così da garantire un certo lasso di tempo al locatario per sistemarsi e rispettare anche il concetto di protezione sociale voluto dal legislatore con le disposizioni riguardanti il trasferimento della locazione.

3.3. La questione può essere lasciata qui indecisa poiché, qualsiasi sia la soluzione adottata, l'istanza di sfratto della \_\_\_\_\_ non può trovare accoglimento. Infatti, se si abbraccia la tesi che auspica il mantenimento del contratto di locazione con la possibilità di disdetta ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 litt. a) CO, manca la formale valida notifica di disdetta. Se invece si propende per l'inesistenza di qualsiasi rapporto di locazione e quindi per la possibilità dell'aggiudicatario di liberarsi immediatamente di chi occupa i locali attraverso l'azione di restituzione, la procedura di sfratto non è data poiché essa è ammissibile solo in presenza di un valido contratto di locazione o di comodato debitamente disdetto; se, con l'aggiudicazione per doppio turno d'asta, il contratto di locazione non passa all'acquirente l'occupazione dei locali avviene senza titolo e di conseguenza non si può invocare alcun contratto (II CCA 10 maggio 1994 R. c. C. nella quale si negava la possibilità di far capo alla procedura di sfratto all'acquirente all'asta di un appartamento nei confronti del precedente proprietario che lo occupava). Per i quali motivi vista, per le spese, la vigente TG e l'art. 148 CPC dichiara e pronuncia I. L'appello è accolto e di conseguenza il decreto di sfratto 6 luglio 1998 viene così riformato: 1. L'istanza di sfratto 16 giugno 1998 è respinta. 2. La tassa di giustizia di Fr. 80.- più le spese, da anticiparsi dalla parte richiedente, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere alla controparte Fr. 150.- per ripetibili. II. La tassa di giustizia della procedura d'appello in Fr. 180.- e le spese i Fr. 20.- (totale Fr. 200.-), già anticipati dagli appellanti, sono a carico della controparte che rifonderà loro Fr. 300.- per ripetibili. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura di Bellinzona 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.