

TI_GERICHTE 12.1998.210 vom 4. Februar 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-02-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.210

FR: TI_GERICHTE 12.1998.210 du 4 février 1999

IT: TI_GERICHTE 12.1998.210 del 4 febbraio 1999

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

CPC formulata dall'attore unitamente alle osservazioni all'appello già solo per il motivo che il presupposto dell'insolvenza non si avvera a carico di entrambi i convenuti (Cocchi/Trezzini , CPC, ad art. 153, n. 1) e che dopo la presentazione delle osservazioni all'appello non vi è più alcun atto processuale da compiere dal patrocinatore dell'attore per la garanzia del cui dispendio la cauzione potrebbe essere imposta (Cocchi/Trezzini , opera citata, ad art. 153, n. 5; ad art. 316 n. 1).

E. 2

A questo stadio della causa i convenuti -peraltro giustamente- non affermano più l'esistenza di un motivo grave tale da giustificare la loro disdetta 31 gennaio 1992, la cui inefficacia è perciò data per acquisita.

E. 3

Contestato è invece l'apprezzamento delle prove che, nell'ambito dell'applicazione dell'art. 264 CO, ha condotto il Pretore a negare che i convenuti avessero reperito un subentrante per l'appartamento in questione.

E. 3.1

Il primo argomento del quale i convenuti si prevalgono è costituito dalla circostanza -risultante a mente loro dalla deposizione _____ - secondo cui questi si sarebbe rivolto all'amministrazione per poter visionare l'appartamento in questione, la quale in risposta gli avrebbe comunicato che esso era già stato locato a terzi. Si tratta di argomentazione dalla quale i ricorrenti non possono trarre diritto: proprio per evitare malintesi di questo genere, il tenore letterale dell'art. 264 cpv. 1 CO prevede che la proposta del subentrante deve essere formulata dal conduttore personalmente (Higi , Zürcher Kommentar, n. 29 ad art. 264 CO; SVIT-Kommentar , 2. edizione, n. 9 ad art. 164 CO), il che non è in concreto avvenuto. In altre parole, delegando al subentrante il compito di entrare in contatto con il locatore i conduttori hanno contravvenuto alla lettera dell'art. 264 cpv. 1 CO e si sono così assunti il rischio del mancato contatto, accresciuto in concreto dal fatto che il subentrante non risulta essersi presentato come tale, ma solo alla stregua di un qualsiasi altro potenziale inquilino, ed inoltre non alla persona che l'attore aveva incaricato di queste incombenze, ossia alla signora _____ cfr. la sua deposizione), ma ad una non precisata "Verwaltung", che, contrariamente alla signora _____, non risulta con la necessaria chiarezza avere avuto il compito di curare i rapporti con gli interessati alla

locazione degli appartamenti di _____ (cfr. l'ambigua domanda n. 1 di interrogatorio formale e la conseguentemente equivoca risposta), e può pertanto anche avere rilasciato informazioni sbagliate -è in effetti verosimile che tale "Verwaltung" abbia ritenuto che l'appartamento era ancora occupato dai conduttori-, il cui rischio, come detto, ricade però sui conduttori.

E. 3.2

Dovendosi ammettere che i conduttori non hanno proposto al locatore alcun subentrante ai sensi dell'art. 264 CO, diviene evidentemente inutile approfondire in questa sede la questione a sapere se questi era o meno realmente disposto ad assumersi il rapporto contrattuale, atteso che è comunque assai significativo -in senso contrario alla tesi dei ricorrenti- il fatto che il preteso subentrante non locò alcun appartamento in Ticino per il mancato verificarsi di quel presupposto professionale -segnatamente il reperimento di un posto di lavoro- al quale il suo interesse per un appartamento in locazione era con ogni evidenza subordinato mentre, secondo la comune esperienza di vita, non è ragionevolmente sostenibile la contraria ipotesi secondo cui la ricerca del lavoro sarebbe subordinata al reperimento di un determinato appartamento (appello, pag. 9).

E. 4

Il secondo argomento degli appellanti, peraltro strettamente connesso con il precedente, si esaurisce nella considerazione per cui il locatore avrebbe disatteso il proprio dovere di contribuire alla limitazione del danno per il fatto di avere indirizzato almeno un possibile subentrante su altri appartamenti sfitti dello stesso immobile, rifiutando invece la locazione dell'appartamento in questione. Anche questa argomentazione deve essere respinta. Come si è detto, da un lato -e questo nonostante la deposizione _____ vige una situazione di incertezza circa le effettive circostanze dell'asserito rifiuto, che in realtà non è tale ma è semmai unicamente il rilascio di un'errata informazione circa la disponibilità dell'appartamento, e d'altro lato va relativizzata la portata del rimprovero se si pensa che la situazione di equivoco -come si è detto- è stata ingenerata sia dal disinteresse dei conduttori, che avrebbero dovuto farsi parte diligente nel mettere in contatto diretto il subentrante e il locatore, che in ultima analisi del subentrante medesimo, che sapendo per certo (per averlo appreso dai conduttori) che l'appartamento era disponibile, vi ha nondimeno immediatamente rinunciato, dopo avere ottenuto un'informazione che egli sapeva o doveva presumere essere errata. Decisivo è comunque il fatto che l'asserita errata informazione non risulta con la necessaria certezza essere ascrivibile all'attore per il tramite dei suoi pretesi rappresentanti, non essendoci la prova conclusiva, che andava fornita dai convenuti, della competenza al rilascio dell'errata informazione da parte della non precisata persona che l'avrebbe rilasciata. Nell'ipotesi più favorevole ai convenuti, ci si dovrebbe comunque ancora interrogare sulla rilevanza causale della pretesa violazione, non risultando l'evidenza del fatto che il _____ avrebbe locato l'appartamento. Ne consegue la reiezione del gravame dei convenuti e della domanda di cauzione dell'attore. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 2 ottobre 1998 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) di tassa di giustizia fr. 480.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 500.-- già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico, con l'obbligo di rifondere all'attore complessivi fr. 1'000.-- per ripetibili di appello. III. La domanda di cauzione 6 novembre 1998 di _____ è respinta. IV. Le

spese e la tassa di giustizia della procedura di cauzione di complessivi fr. 100.-- sono a carico dell'istante, che rifonderà ai convenuti complessivi fr. 150.-- per ripetibili. V.
Intimazione: - _____ 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.