

## **TI\_GERICHTE 12.1998.259 vom 23. April 1999**

TI Tribunale d'appello, 1999-04-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1998.259](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.259)

FR: TI\_GERICHTE 12.1998.259 du 23 avril 1999

IT: TI\_GERICHTE 12.1998.259 del 23 aprile 1999

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La presente vertenza trae origine dalla vendita della particella n. \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ da parte del convenuto \_\_\_\_\_ agli attori, avvenuta il 6 marzo 1995. La casa bifamiliare che sorge sul fondo era stata abitata fino a quel momento dai convenuti che, anche dopo la compravendita, l'avevano occupata con l'esplicito accordo dei nuovi proprietari. Tale occupazione avrebbe dovuto avere una durata limitata nell'attesa che l'immobile venisse rivenduto ai signori \_\_\_\_\_ o altrimenti alienato. Sennonché quello stato di cose è continuato fin quando gli attori, in data 28 agosto 1996, hanno richiesto alle controparti di commutare il loro rapporto in una locazione, indicando quale pigione mensile l'importo di fr. 3'500.–(doc. B). Posti di fronte all'atteggiamento negativo dei coniugi \_\_\_\_\_, gli attori hanno disdetto –su modulo ufficiale– per due volte consecutive la locazione: una prima volta in data 25 settembre per il 31 ottobre 1996 e la seconda volta il 31 dicembre 1996 per il 4 aprile 1997 (doc. 8, 9 e 10). Già in gennaio 1997 hanno però presentato la causa in esame; con la stessa, preso atto che la locazione dell'immobile non è mai venuta in essere malgrado la continua occupazione dell'immobile e che quindi il godimento della proprietà da parte dei convenuti era privo di ogni fondamento giuridico, gli attori hanno chiesto –in virtù dell'art. 641 cpv. 2 CC– che venisse ordinato ai signori \_\_\_\_\_ di liberare immediatamente la proprietà in questione con la comminatoria dell'art. 292 CP. Inoltre hanno formulato una domanda di risarcimento danni –cifrati in complessivi fr. 77'000.– salvo modifiche– per aver dovuto far fronte agli interessi ipotecari in misura di fr. 3'500.– il mese.

#### **E. 2**

Per quanto riguarda il risarcimento danni i convenuti contestano sia l'importo, sia il motivo addotto dagli attori, concludendo che la domanda è priva di fondamento. Per il resto offrono la loro versione dei fatti in particolare sia sui motivi della compravendita immobiliare, sia evocando i rapporti di amicizia e di collaborazione professionale che avevano legato le parti; espongono che, dando seguito al desiderio espresso da \_\_\_\_\_, il convenuto \_\_\_\_\_ fu d'accordo di vendere la casa a un prezzo oltremodo vantaggioso, potendo continuare ad occuparla a tempo indefinito. Tuttavia a dipendenza di esigenze poste agli attori dalla banca per il finanziamento dell'operazione, prima dell'alienazione del fondo, le parti concordarono che i coniugi \_\_\_\_\_ avrebbero stipulato tra loro –il marito nella veste di locatore e la moglie come conduttrice– una locazione di lunga durata. Sarebbe in questo modo che è stato concluso il contratto 4 gennaio 1995, valido almeno fino al 30 aprile 2006 con la possibilità di proroga unilaterale della conduttrice fino al 30 aprile 2011

(doc. 1). E' in base a questa pattuizione che la conduttrice ha fatto fronte regolarmente al pagamento delle spese accessorie. D'altra parte, poiché i nuovi proprietari dell'immobile non hanno rifiuto alla signora \_\_\_\_\_ ciò che era stato previsto, i convenuti si sono opposti al pagamento di qualsiasi somma a titolo di pigione, in conformità al diritto di compensazione previsto dal contratto di locazione. Negano pertanto che la loro situazione possa essere definita equivoca e che essi occupassero la casa abusivamente. Con la replica la posizione degli attori è rimasta immutata; anzi essi insistono nel considerare inefficace nei loro confronti il citato contratto di locazione che essi nemmeno conoscevano e di cui non fa alcuna menzione nemmeno il successivo contratto di compravendita immobiliare. Per quanto riguarda le disdette da loro intimate ai convenuti, precisano "per evitare equivoci" che non si riferivano al contratto di locazione pattuito a suo tempo fra i signori \_\_\_\_\_, "ma costituivano un disperato ed estremo tentativo di dar forma giuridica a una situazione diventata insostenibile" (ad 3, in fine). Solo con le conclusioni, pur ribadendo di voler calcolare il danno patito sulla base degli interessi ipotecari maturati durante l'indebita occupazione dell'immobile, gli attori concludono, aumentando la loro pretesa a fr. 140'000.–, che tale somma è loro dovuta "a titolo di rimborso degli interessi ipotecari ... o a titolo di equo minimo canone di locazione" (sub 5). Per contro, non postulano più la liberazione dell'immobile che nel frattempo è stato venduto ai pubblici incanti.

### **E. 3**

Il pretore ha anzitutto definito i rapporti fra le parti per quanto riguarda l'occupazione dell'immobile, individuandovi gli estremi del comodato, inizialmente, e poi della locazione, ovvero a partire dal 1. settembre 1996, e ciò poiché v'era consenso sia sull'oggetto del contratto, sia sul dovere di versare una pigione. Ha poi determinato egli stesso, secondo le leggi del mercato, la pigione mensile in fr. 3'000.– dovuta dai convenuti fino alla fine del 1996; ciò che corrisponde a un credito dei locatori di fr. 12'000.–

### **E. 4**

L'appello è stato presentato dai convenuti i quali anzitutto censurano la sentenza del pretore per aver deciso una questione non sottoposta a giudizio, ovvero il pagamento di pigioni arretrate, osservando che così facendo egli ha disatteso la natura dell'azione proposta a giudizio. In seconda battuta, censurano l'applicazione dei disposti di diritto sostanziale relativi al rapporto di locazione. Fondando la propria azione sull'art. 641 CC, gli attori hanno operato una scelta chiara che è stata quella di difendere il loro diritto di proprietà sul bene immobiliare nei confronti dei convenuti: la lite si è pertanto collocata nell'ambito dei diritti reali. Accanto alla domanda principale, ma dipendente dalla fattispecie descritta, gli attori hanno proposto una richiesta di risarcimento danni che, esplicitamente escluso ogni rapporto di natura contrattuale, è stata fondata sull'art. 41 CO. Tali domande sono rimaste immutate, né gli attori hanno proposto al giudice di modificarle, né basta al proposito –anche perché tardivo– il citato accenno, in sede di conclusioni, a un risarcimento per pigioni impagate in alternativa al risarcimento corrispondente agli interessi ipotecari. Da parte sua il primo giudice, constatata la venuta in essere –almeno dopo il 1. settembre 1996– di un contratto di locazione, ha affrontato il quesito a sapere quale fosse il credito degli attori in base al rapporto locativo. Il suo giudizio condannatorio si fonda così sulle norme del contratto di locazione, ripetutamente ed esplicitamente richiamate in sentenza e riassunte in capo al dispositivo.

## **E. 5**

La censura dell'appellante merita accoglimento. Infatti, nella fattispecie ci si trova di fronte a una mutazione dell'azione poiché i fatti che portano al giudizio impugnato –ossia i rapporti creditorî fra le parti in funzione di un rapporto di locazione– sono diversi da quelli della liti contestatio : difesa della proprietà, rispettivamente risarcimento danni per l'atto illecito costituito dall'occupazione arbitraria dell'immobile. E' vero che i convenuti hanno sempre sostenuto l'esistenza di un rapporto di locazione, ma tutt'altro da quello individuato dal giudice nella sua sentenza che non ha nessuna relazione con la pattuizione 4 gennaio 1995 fra i convenuti come parti diverse della locazione. In particolare la locazione descritta dal pretore non è stata oggetto di contraddittorio, proprio perché la lite era collocata nell'ambito delittuale. Un simile passaggio non è soltanto vietato alla parte attrice in virtù dell'art. 74 CPC (e anche in tal senso va censurato il tentativo –già ricordato– messo in atto in sede di conclusioni), ma anche al giudice il quale deve pronunciare su tutta la domanda e non oltre i limiti di questa (art. 86 CPC). La questione non attiene al principio iura novit curia –di cui all'art. 87 CPC– che concerne unicamente la competenza del giudice di applicare d'ufficio il diritto, ossia di scegliere la soluzione giuridica della vertenza senza essere vincolato alle motivazioni prospettate dalle parti ( Cocchi / Trezzini , CPC, art. 87, n. 2), ma alla cosiddetta extrapetizione. Essa si verifica quando il giudice pronuncia un provvedimento diverso da quello richiesto, sia che ciò implichi un mutamento della causa petendi (inteso come fatto determinativo dell'azione), sia che ciò implichi un mutamento del petitum (inteso come tutela di un interesse). In altre parole, il giudizio di una lite non può fondarsi su un oggetto non contenuto nella domanda, anche se –mutando il tema dell'azione– l'autorità giudiziaria ritenga soggettivamente di rendere miglior giustizia ( Cocchi / Trezzini , art. 86 CPC, n. 2, 13 e 20). In concreto, i termini della contestazione, determinati dalle allegazioni preliminari (art. 78 cpv. 1 CPC), non hanno mai compreso nessuna domanda relativa alla liquidazione di un contratto di locazione; in particolare, l'accoglimento pur parziale della petizione viene a fondarsi su un fatto –l'esistenza di un rapporto di locazione– senz'altro negato dagli attori. Per questo motivo la condanna dei presunti conduttori al pagamento di pigioni arretrate, pronunciata dal pretore, esula in modo processualmente inammissibile dal tema dell'azione. Né l'esito dell'appello deve apparire in qualche modo contrario alla decisione di questa Camera, resa il 14 maggio 1997 in questo stesso processo, relativamente alla domanda cautelare presentata con la petizione e intesa allo sgombero immediato del fondo. Allora infatti si è trattato di verificare come simile domanda avrebbe potuto essere corrisposta, ossia diversamente a dipendenza che esistesse o no un rapporto contrattuale, quale causa in grado di giustificare il diritto dei convenuti a occupare il bene immobile. L'oggetto della decisione era pertanto diverso da quello qui in esame.

## **E. 6**

L'accoglimento dell'appello per i motivi descritti non comporta tuttavia l'annullamento della sentenza pretorile, possibile solo nei casi previsti dalla legge (art. 326 CPC). D'altra parte il rinvio della causa al primo giudice –postulato dall'appellante– sarebbe privo di significato. Va infatti osservato che il risarcimento danni, così come formulato dagli attori, non è oggetto dell'appello che semmai, su questo tema, sarebbe stato presentato dagli attori, soccombenti in prima sede. In altre parole, il fatto che il primo giudice abbia ignorato la domanda degli attori in quanto fondata sull'art. 41 CO non può costituire pregiudizio per gli appellanti. Né il rinvio si giustifica per il giudizio sulle spese processuali, questione

giudicabile da parte del giudice d'appello, in virtù dell'effetto devolutivo di questo rimedio. Su questo tema la censura degli appellanti è però solo apparente: essi infatti non rimproverano al pretore di aver giudicato in modo difforme dalle norme applicabili, tanto meno per quanto riguarda la prima domanda di petizione, divenuta priva d'oggetto; d'altra parte, decidendo di attribuire ai convenuti ripetibili ridotte, il primo giudice non ha addotto motivi particolari, onde se ne deve dedurre che la causa dev'essere individuata nel parziale accoglimento della domanda creditoria. Per questi motivi, richiamati per le spese l'art. 148 CPC, la LTG e la TOA pronuncia: I. L'appello di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ è accolto. Di conseguenza la sentenza 10 novembre 1998 del Pretore della giurisdizione di Locarno–Campagna –immutato il dispositivo no. 1– è così riformata: 2. Per il resto la petizione di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ è respinta. 3. La tassa di giustizia di fr. 1'500.– e le spese, da anticipare dagli attori, restano a loro carico. Essi verseranno ai convenuti la somma di fr. 4'000.– a titolo di ripetibili. II. Le spese e la tassa di giustizia dell'appello, per complessivi fr. 450.–, anticipati dagli appellanti, sono poste a carico dei signori \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Essi verseranno inoltre alle controparti l'importo di fr. 500.– a titolo di ripetibili. III. Intimazione a: – \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura di Locarno–Campagna, Locarno. 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.