

TI_GERICHTE 12.1998.56 vom 18. März 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-03-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.56

FR: TI_GERICHTE 12.1998.56 du 18 mars 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1998.56 del 18 marzo 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 18.03.1998 12.1998.56

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.98.00056 Lugano 18 marzo 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 inc. no. SF.98.18 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5 promossa con istanza 23 dicembre 1997 da _____ rappr. da: _____ contro _____ con la quale è chiesto lo sfratto del convenuto dall'immobile part. no. _____ di _____ in via _____ e che il Segretario-Assessore, con decreto 19 febbraio 1998, ha accolto. Appellante il convenuto il quale, con atto di appello 2 marzo 1998, chiede la riforma del primo giudizio nel senso di respingere l'istanza di sfratto; mentre la controparte, con osservazioni all'appello 17 marzo 1998, postula la reiezione del gravame. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti. Considerato in fatto ed in diritto che l'immobile dal quale è chiesto lo sfratto dell'avv _____ era di proprietà di quest'ultimo fino a quando, nel giugno 1996, il _____ se lo è aggiudicato nell'ambito di un incanto a seguito di esecuzione in via di realizzazione del pegno; che, immediatamente dopo l'aggiudicazione, il _____ ha chiesto all'avv _____ di voler concordare le modalità ed i tempi del trapasso del possesso, dicendosi disposto a trovare una soluzione temporanea nel senso di permettere l'occupazione dello stabile sino al ritrovamento di altra sistemazione per l'ex-proprietario; che il 13 ottobre 1997 l'istante, dopo aver precisato che il rapporto giuridico intercorso tra le parti era quello di comodato e che il tempo concesso per trovare una sistemazione confacente era stato, a quel momento, sicuramente più che ragionevole, ha concesso al convenuto un termine improrogabile scadente il 30 novembre 1997 per liberare l'immobile; che, trascorso infruttuoso tale termine, è stata inoltrata l'istanza di sfratto che ci occupa, accolta dal primo giudice il quale ha ritenuto che il contratto di comodato venuto in essere tra le parti fosse di durata determinata a dipendenza delle molteplici diffide inviate al convenuto per ottenere la liberazione dell'immobile e che di conseguenza il tempo entro cui l'uso era stato autorizzato fosse trascorso; che l'appello del convenuto il quale sostiene che il contratto di comodato in questione deve essere ritenuto stipulato a tempo indeterminato e che, quindi, alla risoluzione dello stesso si applicano le corrispondenti norme sulla locazione con la conseguenza che lo scritto del 13 ottobre 1997 dell'istante non può avere valore di risoluzione contrattuale per il 30 novembre 1997 è senz'altro fondato; che, nel contratto di comodato, l'obbligo di restituzione non può prescindere dalla fissazione di un termine che, in quanto tale, deve per definizione essere certo nel suo futuro verificarsi e

pertanto la concessione di utilizzo dell'immobile "al fine di trovare un'altra sistemazione" (come inteso dall'istante, cfr. punto 7 delle osservazioni all'appello) indica un termine stabilito in modo meramente apparente che non può essere considerato così da far intendere il comodato in questione senza determinazione di durata; che infatti l'aver subordinato la restituzione dell'immobile concesso in comodato al reperimento di altro alloggio significa, in realtà, non aver posto alcun termine oggettivo di restituzione poiché la scadenza è esclusivamente rimessa all'iniziativa del comodatario, giustificandosi la mancata restituzione con il mancato reperimento di altri locali idonei; che, nel caso di comodato a tempo indeterminato di immobili, si applicano le disposizioni riguardanti la disdetta dei contratti di locazione (Rep. 1986, 283) e di conseguenza lo scritto dell'istante del 13 ottobre 1997 che pone fine al comodato per il 30 novembre 1997 non ha efficacia per questo termine ma unicamente per quello legale che si situa ben oltre il momento, 23 dicembre 1997, quando è stata inoltrata l'istanza di sfratto; che quest'ultima, siccome presentata prima della cessazione del contratto, dev'essere dichiarata irricevibile siccome prematura, mancando i presupposti sostanziali di cui all'art. 506 CPC dell'inesistenza di una causa valida per l'occupazione e della mancata riconsegna dell'ente locato. (II CCA 9 giugno 1995 De C. c. D.; 15 novembre 1995 Van den B. c. M.; 11 marzo 1996 S. SA c. The B. Company); Per i quali motivi visti gli art. 309 e 310 CO, 506 CPC e, per le spese, l'art. 148 CPC e la vigente TG pronuncia I. L'appello 2 marzo 1998 è accolto e di conseguenza il decreto 19 febbraio 1998 del Segretario-Assessore della Pretura di Lugano, sez. 5 viene così riformato: 1. L'istanza di sfratto 23 dicembre 1997 è respinta. 2. La tassa e le spese di complessivi Fr. 200.-, da anticipare dall'istante, sono a suo carico con l'obbligo di rifondere alla controparte Fr. 200.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: -tassa di giustizia Fr. 80.-
-spese Fr. 20.- totale Fr. 100.-
già anticipate dall'appellante sono a carico della controparte che gli rifonderà Fr. 150.- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente Il segretario

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.