

## **TI\_GERICHTE 12.2001.176 vom 7. Februar 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-02-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.176](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.176)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.176 du 7 février 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.176 del 7 febbraio 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 07.02.2002 12.2001.176

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00176 Lugano 7 febbraio 2002 /rgc In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa - inc. no. DI.2000.00148 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città - promossa con istanza 20 agosto 2001 da \_\_\_\_\_ entrambi rappr. dall'avv.

\_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ con cui gli istanti hanno chiesto lo sfratto della convenuta e di eventuali subconduttori dalla proprietà immobiliare denominata " \_\_\_\_\_", sita in \_\_\_\_\_, domanda avversata dalla controparte e che il Pretore, con sentenza 22 ottobre 2001 ha parzialmente accolto, ordinando lo sfratto della convenuta dall'ente locato; appellante la convenuta con atto di appello 23 ottobre 2001, completato in data 2 novembre 2001, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di annullare il decreto di sfratto, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli istanti, con osservazioni 30 novembre 2001, postulano la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 24 ottobre 2001 con cui il presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti, ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 6/8 luglio 1996 (doc. A) \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno concesso in locazione alla società \_\_\_\_\_ la villa sita in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Il 25 aprile / 7 maggio 1998 le parti hanno sottoscritto un contratto aggiuntivo (doc. B), che tra l'altro riconosceva alla parte locatrice, in caso di bisogno proprio ("Eigenbedarf"), il diritto di disdire il rapporto di locazione per il 15 agosto 2001, con un preavviso di 6 mesi. Il 31 marzo 2000 i locatori, richiamandosi alla clausola in questione, hanno disdetto il contratto con effetto al 15 agosto 2001 (doc. C). 2. Con l'istanza 20 agosto 2001 che qui ci occupa \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, preso atto che l'ente locato non era stato liberato entro il termine assegnato e che le procedure di contestazione della disdetta e di protrazione inoltrate tempestivamente dalla \_\_\_\_\_ avanti all'Ufficio di conciliazione prima (inc. 087/00) e al Pretore poi (inc. no. DI.2000.00150) si erano nel frattempo risolte con la reiezione di entrambe le richieste (doc. D e F), hanno chiesto lo sfratto della conduttrice e di eventuali subconduttori. La convenuta si è opposta all'istanza, ribadendo le argomentazioni già sollevate a suo tempo avanti all'Ufficio di conciliazione e al Pretore, in particolare contestando l'esistenza di un bisogno proprio degli istanti e facendo valere che la clausola era stata in seguito annullata di comune accordo rispettivamente la locatrice aveva rinunciato ad avvalersene. 3. Il Pretore, con il giudizio qui oggetto di

impugnativa, ha parzialmente accolto l'istanza, ammettendo lo sfratto della convenuta, ma non quello degli eventuali subconduttori. Il giudice di prime cure, dopo aver esposto i motivi che lo avevano indotto a rifiutare l'assunzione di sei testimoni offerti dalla convenuta, ha in sostanza ritenuto che a quest'ultima, dopo la conclusione delle procedure di contestazione avanti all'Ufficio di conciliazione e al Pretore, non era ormai più possibile contestare la validità della disdetta, cosicché già per questo motivo l'istanza doveva essere accolta, tanto più che le argomentazioni difensive sollevate dalla convenuta, nella limitata misura in cui riguardavano effettivamente la procedura di sfratto - l'incapacità processuale di \_\_\_\_\_, l'assenza di disdetta, l'esistenza di un nuovo contratto con la clausola litigiosa interlineata rispettivamente la rinuncia della parte locatrice ad avvalersene, l'assenza di un bisogno personale - erano in ogni caso infondate. 4. Con l'appello che qui ci occupa, validamente integrato da un secondo scritto, inoltrato ancora nel termine d'impugnazione (cfr. Cocchi/Trezzini , CPC-TI, Lugano 2000, m. 2 ad art. 308), il tutto avverso dagli istanti, la convenuta contesta la mancata assunzione da parte del Pretore dei testimoni da lei offerti e ripropone le argomentazioni che a suo giudizio imporrebbero di respingere l'istanza di sfratto. 5. Giusta l'art. 506 CPC nei casi di cessata locazione o affitto, per qualsiasi motivo, o di comodato, non avvenendo la riconsegna della cosa locata affittata o data in comodato, il locatore può domandare direttamente lo sfratto al Pretore con istanza motivata. Nel caso di specie, contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, non è in definitiva necessario esaminare se la mancata assunzione da parte del Pretore di alcuni testimoni non sia eventualmente rispettosa dell'art. 507 cpv. 3 CPC e ciò in quanto le risultanze agli atti già permettono di concludere per il benfondato dell'istanza di sfratto. Come giustamente rilevato dal Pretore, è vero che in base alla giurisprudenza del Tribunale federale ( DTF 121 III 156, 122 III 95) l'obbligo di contestare la disdetta con la procedura di cui all'art. 273 CO vale unicamente per le disdette abusive, ma non per quelle nulle o inefficaci, che al contrario possono essere contestate per la prima volta anche solo davanti al giudice dello sfratto (cfr. pure SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 2. ed., N. 4 ad art. 273 CO; Cocchi , Autorità competenti, aspetti procedurali e sfratto, in AAVV , Diritto della locazione, Lugano 2000, p. 95 e seg.); è però altrettanto vero che se la procedura prevista dall'art. 273 cpv. 1 CO viene nondimeno avviata, il giudice dello sfratto è senz'altro vincolato dal giudizio cresciuto in giudicato pronunciato in quella sede ( mp . 2000 p. 42; Cocchi/Trezzini , op. cit., N. 7 ad art. 507), a maggior ragione se le questioni invocate erano già state esposte in quella procedura. Ora, nel caso di specie è pacifico che la convenuta in base all'art. 273 cpv. 1 CO ha provveduto a contestare la disdetta 31 marzo 2000 (doc. C) avanti all'Ufficio di conciliazione (inc. n. 087/00), il quale ha concluso per la validità della stessa (doc. D), e che la successiva procedura ricorsuale da lei promossa avanti al Pretore giusta il cpv. 5 della stessa norma (inc. no. DI.2000.00150) si è conclusa con lo stralcio della causa (doc. F), rimasto non impugnato, così che in definitiva la decisione dell'Ufficio di conciliazione è cresciuta in giudicato; è pure pacifico che a quel momento (doc. 1 e E) essa aveva già accennato all'inesistenza di un bisogno proprio degli istanti, al fatto che la clausola che permetteva alla controparte di disdire il contratto era stata annullata di comune accordo rispettivamente che quest'ultima aveva rinunciato ad avvalersene, circostanze queste che, se fondate, avrebbero permesso di ritenere inefficace la disdetta ( Higi , Zürcher Kommentar, N. 57 e 132 segg. delle note preliminari all'art. 266-266o CO): stando così le cose, se ne deve pertanto concludere che alla convenuta non era più possibile contestare nella causa di sfratto qui in esame la validità della disdetta, ormai accertata con un giudizio cresciuto in giudicato. Respinta con argomentazione del

tutto pertinente - a cui espressamente si rinvia - l'eccezione di carenza di capacità processuale di \_\_\_\_\_, il Pretore ha pertanto concluso giustamente per l'accoglimento dell'istanza di sfratto, ritenuto che effettivamente tutte le altre questioni sollevate dalla convenuta - l'esistenza di difetti nell'ente locato, la necessità di riparazioni, l'asserito carattere di usura o di abusività della pigione, il diritto di prelazione o di ritenzione, il risarcimento danni, la pretesa per indebito arricchimento, ecc. - nulla avevano a che vedere con la procedura di sfratto, mentre la richiesta di protrazione pure formulata a quel momento era tardiva, non rispettando il termine di cui all'art. 273 cpv. 2 lett. a CO. 6. Ne discende la reiezione dell'appello, ritenuto che in questa sede non torna conto pronunciarsi sull'ennesima istanza di ricusa nei confronti del Pretore presentata con il gravame e ciò già per il semplice fatto che con l'emanazione del querelato giudizio il giudice di prime cure di fatto ha terminato gli atti di sua competenza, tanto più che in questa sede la convenuta non può ovviamente più prevalersi di eventuali circostanze avvenute prima dell'8 ottobre 2001 - che, come accertato il successivo 9 ottobre dalla scrivente Camera, con sentenza cresciuta in giudicato, non giustificavano la ricusa del primo giudice - mentre quanto svolto dal Pretore successivamente (in particolare la sua rinuncia ad assumere alcuni testimoni non necessari e l'emanazione della decisione sullo sfratto) non può essere censurato in alcun modo, come si è del resto potuto evincere dal presente esposto. 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 23 ottobre / 2 novembre 2001 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 580.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 600.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere agli appellati fr. 600.- a titolo di ripetibili. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città 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.