

TI_GERICHTE 12.2001.28 vom 6. August 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-08-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.28

FR: TI_GERICHTE 12.2001.28 du 6 août 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.28 del 6 agosto 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Giusta l'art. 271 cpv. 1 CO la disdetta può essere contestata se contraria alle regole della buona fede. Ai sensi dell'art. 271a cpv. 1 CO essa può inoltre essere contestata se data dal locatore nei tre anni susseguenti alla fine di un procedimento di conciliazione o giudiziario in relazione con la locazione e nel corso del quale il locatore ha concluso una transazione con il conduttore o si è comunque accordato con lui (lett. e cifra 4).

E. 2

A questo stadio della lite l'istante non contesta più che la sottoscrizione del nuovo contratto di locazione tra le parti, avvenuta a seguito dell'accordo transattivo del 31 maggio 1999, possa in qualche modo ostare all'applicazione dell'art. 271a cpv. 1 lett. e cifra 4 CO.

E. 2.1

A suo dire, tale norma non sarebbe tuttavia applicabile, in quanto alla convenuta andava rimproverato un abuso di diritto: essa, in effetti, agendo in modo contraddittorio, aveva sottoscritto un contratto di locazione che prevedeva un primo termine utile di disdetta per il 30 giugno 2000, salvo poi aver contestato tale pattuizione siccome contraria alla legge. La censura, ancorché teoricamente ammissibile (cfr. Higi, Zürcher Kommentar, N. 260 e seg. e in particolare N. 273 e 298 ad art. 271a CO; SVIT, Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 2. Ed., Zurigo 1998, N. 41 ad art. 271a CO; MRA 1/97 p. 6 e segg.; Rep. 1994 p. 339), non risulta in concreto fondata. Nel fatto che la convenuta sia venuta meno a una pattuizione contraria a disposizioni imperative di legge - tale è in effetti la preventiva rinuncia, di fatto concretizzatasi con la pattuizione di un primo termine utile di disdetta per il 30 giugno 2000, alla protezione offerta dall'art. 271a cpv. 1 lett. e cifra 4 CO (Higi, op. cit., N. 10 ad art. 271a CO e N. 18 ad art. 273c CO; SVIT, op. cit., N. 5 ad art. 271 CO) - e con ciò nulla ai sensi dell'art. 273c CO, non si può in effetti ravvisare un abuso di diritto (cfr. DTF 105 II 42, 110 II 71), tanto più che l'istante nemmeno aveva preteso (appello p. 6) che la controparte avesse sottoscritto quegli accordi già con l'intenzione di eventualmente dipartirsene. Per il resto, non avendo l'istante evocato, né tanto meno provato (Higi, op. cit., N. 299 ad art. 271a CO) altre circostanze di fatto che potrebbero eventualmente suffragare l'esistenza di un abuso di diritto da parte della convenuta, la censura deve senz'altro essere disattesa.

E. 2.2

Pure infondato è l'argomento difensivo dell'istante, fondato sul parere di parte della dottrina (SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 1. ed., Zurigo 1991, N. 20 ad art. 271a CO), secondo cui l'applicazione della norma sarebbe tuttavia esclusa nel caso in cui il locatore non abbia agito in modo abusivo. L'art. 271a cpv. 1 lett. e CO sancisce in realtà un'irrefutabile presunzione di legge circa il carattere ritorsivo e con ciò abusivo della disdetta intimata nel termine di protezione triennale (Barbey , Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux, Ginevra 1991 p. 144; Zihlmann , Das neue Mietrecht, Zurigo 1990, p. 196; Rep . citato; IICCA 24 febbraio 1995 in re R./D.), per cui l'eventuale buona fede del locatore rimane in definitiva priva di rilevanza: emblematicamente, anche gli autori cui l'istante si era richiamata, nella loro 2. edizione, hanno rettificato il loro assunto e si sono di fatto allineati al resto della dottrina (SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 2. Ed., Zurigo 1998, N. 40 ad art. 271a CO).

E. 3

Amnesso con ciò il buon diritto della convenuta a richiamarsi alla norma in questione, si tratta ora di esaminare se la disdetta non debba nondimeno essere convalidata ex art. 271a cpv. 3 lett. a CO, disposizione che eccezionalmente consente al locatore di disdire un contratto di locazione anche nel termine di protezione triennale a condizione che egli faccia valere un urgente fabbisogno proprio. Nel caso di specie l'istante, cui incombeva l'onere della prova (Higi , op. cit., N. 229 ad art. 271a CO), è manifestamente venuta meno a tale obbligo. Respinto dal primo giudice il richiamo degli incarti DI.1999.00242 e DI.1999.00243 (verbale p. 12) - decisione qui non censurata - ed in assenza di una prova per testimoni, i pochi, pochissimi documenti versati agli atti dall'istante non sono certamente tali da convincere il giudice circa l'esistenza di un suo fabbisogno personale urgente riferito ai locali qui in discussione: le 2 dichiarazioni di cui ai doc. H e I, gli unici documenti che si riferiscono alla particolare questione, sono innanzitutto state allestite dall'istante stessa rispettivamente da una sua affiliata, per cui vanno considerate alla stregua di semplici allegazioni di parte, prive di qualsiasi forza probatoria; ad ogni buon conto quanto dichiarato in quegli scritti, ovvero che l'istante nel giugno 2000 contava 53 dipendenti e che intendeva assumerne altri 5 in futuro rispettivamente che i locali a _____, comunque già nel giugno 1999, non erano più disponibili, nulla chiariscono circa una sua eventuale necessità di altri spazi oltre a quelli che l'istante si era assicurata con l'acquisto dello stabile " _____", di cui sono in effetti sconosciuti le dimensioni, la disposizione e il numero degli uffici nonché soprattutto il grado d'occupazione: non è in definitiva provato che gli spazi già a sua disposizione non siano sufficienti per collocare 53 o 58 impiegati, tali cioè da giustificare un fabbisogno proprio, oltretutto urgente.

E. 4

Ne discende la reiezione del gravame, del tutto infondato. 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 febbraio 2001 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 480.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 500.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 600.- per 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.