

TI_GERICHTE 12.2001.70 vom 28. Juni 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-06-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.70

FR: TI_GERICHTE 12.2001.70 du 28 juin 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.70 del 28 giugno 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Gli appellanti contestano innanzitutto, siccome errato, il giudizio con cui il primo giudice ha rifiutato di assumere alcune prove offerte dalle parti, da lui ritenute ininfluenti per l'esito della fattispecie. Essi chiedono pertanto di dichiarare la nullità o di annullare la sentenza. La censura non necessita in realtà di essere vagliata: non avendo gli appellanti preteso in questa sede l'assunzione di quelle prove - l'unica soluzione consentita dal codice di rito in casi del genere (art. 309 cpv. 2 lett. g CPC) - essa rimane in effetti fine a sé stessa, senza alcuna influenza pratica sull'esito della causa.

E. 2

Nel merito gli appellanti ribadiscono di essere entrambi conduttori e che, non avendo i locatori inviato separatamente a _____ la diffida di cui all'art. 257d CO, la disdetta 13 febbraio 2001 sarebbe nulla.

E. 2.1

Il giudizio con cui il Pretore ha concluso che la posizione di conduttore poteva essere riconosciuta in concreto solo a _____ e non alla moglie _____ - il che comportava la validità della disdetta, ossequiosa dell'art. 257d CO - può senz'altro essere confermato. Giusta l'art. 16 CO se per un contratto non vincolato per legge a forma alcuna - qual'è senz'altro un contratto di locazione (IICCA 8 agosto 1995 in re C./F.) - i contraenti hanno convenuto una data forma, in difetto di essa si presumono non obbligati (cpv. 1); fermo restando che, se la forma convenuta è quella scritta, è tra l'altro necessaria la firma di tutti i contraenti che mediante il medesimo rimangono obbligati (cpv. 2, con rinvio all'art. 13 cpv. 1 CO). Nel caso di specie il contratto di locazione (doc. A), pur indicando quali conduttori entrambi gli appellanti, è stato pacificamente sottoscritto dal solo _____, ma non dalla moglie _____, per cui in base alle disposizioni appena indicate si deve presumere che essa di principio non ne sia vincolata. Avendo gli appellanti escluso avanti al Pretore che _____ abbia nell'occasione rappresentato la moglie (cfr. replica p. 3) e non avendo essi preteso per il resto, se non per la prima volta in sede di appello e dunque in maniera irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), una sua successiva ratifica per atti concludenti, ben si può concludere che essa non sia vincolata dallo stesso. Il fatto che la diffida sia stata intestata ad entrambi, che siano state significate due separate disdette e che nell'istanza di sfratto i locatori abbiano indicato l'esistenza di un contratto di locazione con entrambi gli appellanti, nulla muta in proposito, i locatori avendo dichiarato di aver agito così nell'erronea convinzione di un obbligo legale in tal senso (duplica p. 4); quand'anche

però essi fossero stati convinti che la posizione di conduttore andava attribuita ad entrambi, ciò non sarebbe stato in ogni caso ancora sufficiente, in assenza di una ratifica del contratto per atti concludenti da parte di _____ - non comprovata - per riconoscerle tale posizione. Tanto più che a questi indizi se ne contrappongono altri, di tenore opposto: in particolare, in 2 occasioni (lettere 6 settembre 2000 e 24 gennaio 2001, cfr. inc. UC), era stato il solo _____ a indirizzarsi ai locatori con riferimento al contratto di locazione, dando con ciò a sua volta l'impressione che la moglie non avesse nulla a che vedere con lo stesso.

E. 2.2

Se anche si volesse ammettere, per ipotesi, che _____ fosse effettivamente parte del contratto di locazione in qualità di conduttrice, accanto al marito, l'esito della vertenza che qui ci occupa non sarebbe comunque diverso. Contrariamente a quanto ritenuto dagli appellanti, la dottrina più autorevole ha in effetti avuto modo di precisare che, a meno che ci si trovi confrontati con un'abitazione familiare (art. 266n CO), il locatore in presenza di più conduttori è sì tenuto a significare a ciascuno di essi un'eventuale disdetta, e per analogia anche un'eventuale comminatoria ex art. 257d CO, ma non è assolutamente necessario che tale comunicazione avvenga separatamente per ciascuno di loro (Higi , Zürcher Kommentar, N. 120 delle note preliminari agli art. 253-274g CO con rif.; Lachat/Micheli , Le nouveau droit du bail, 2. ed., Losanna 1992, p. 287 n. 23; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 48 n. 10 e p. 413; cfr. pure Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione , Vol. 3, 1995-1997, n. 33). Ora, nel caso di specie è del tutto pacifico che a Tito e _____ sia stata inviata, ancorché con un'unica raccomandata, la diffida di cui all'art. 257d CO (doc. B), rispettivamente che ad entrambi sia stata significata, in questo caso separatamente, la disdetta del contratto (doc. D-E). Se ne deve concludere che la procedura adottata dai locatori per disdire il contratto è senz'altro ossequiosa delle norme di legge.

E. 3

Accertata così la validità della disdetta, resta da esaminare se, come preteso dagli appellanti, la stessa non sia eventualmente abusiva o contraria alle regole della buona fede (art. 271 CO), in quanto significata dai locatori dopo aver in precedenza promesso alla controparte di tener conto nell'ambito del pagamento della pigione dei lavori da quest'ultima eseguiti nell'ente locato. Tale circostanza, puntualmente contestata dai locatori (duplica p. 4), avrebbe dovuto essere comprovata in sede d'istruttoria. Senonché gli appellanti, gravati dell'onere della prova (art. 8 CC), non sono assolutamente stati in grado di dimostrarla. È ben vero che in una lettera datata 6 settembre 2000 (cfr. inc. UC) _____ riferisce della garanzia da parte dei locatori circa il pagamento di determinati importi quale aiuto iniziale (fr. 5'000.-) o ancora di un accordo con loro con riferimento alle difficoltà iniziali e ai lavori eseguiti nell'ente locato: ora, a parte il fatto che in concreto si tratta pur sempre di allegazioni di parte, prive con ciò di qualsiasi rilevanza probatoria, dal tenore di quella lettera si evince chiaramente che per le difficoltà iniziali e i lavori eseguiti le parti si sarebbero tutt'al più accordate di non versare la cauzione contrattuale di fr. 10'000.- (cfr. doc. A), ma non certo di non pagare o compensare eventuali pigioni; tanto più che le pigioni non solute, che hanno portato alla disdetta per mora, oltretutto ampiamente superiori ai fr. 5'000.- eventualmente promessi, concernevano i mesi da novembre 2000 a gennaio 2001. La tesi degli appellanti, rimasta allo stadio di puro parlato, deve pertanto essere disattesa.

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 11 maggio 2001 di _____ e _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 380.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 400.- da anticiparsi dagli appellanti, restano a loro carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 400.- 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.