

TI_GERICHTE 12.2002.135 vom 11. April 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-04-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.135

FR: TI_GERICHTE 12.2002.135 du 11 avril 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2002.135 del 11 aprile 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 11

aprile 2003 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretaria: Zanetti, vicecancelliera sedente per statuire nella procedura speciale per lo sfratto dei conduttori -inc. n. SF.2002.00003 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4- promossa con istanza 3 gennaio 2002 da _____ rappr. dalla _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ che il Pretore ha accolto, con decisione 24 luglio 2002, ordinando al convenuto di mettere a libera disposizione dell'istante l'immobile denominato " _____ " ubicato in _____ a _____, entro 10 giorni dall'intimazione del decreto di sfratto; appellante il convenuto con atto di appello 2 agosto 2002, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza di sfratto, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'istante non ha formulato osservazioni; richiamato il decreto 7 agosto 2002 con cui il Presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti; ritenuto in fatto: A. II

E. 15

luglio 1981 _____, in veste di locatrice e _____, quale locatore, sottoscrivevano un contratto di locazione avente per oggetto un immobile denominato " _____ " a _____, con scadenza al 29 settembre 1986, salvo rinnovo per un ulteriore anno in caso di mancata disdetta di una della parti, data con preavviso di sei mesi. La pigione annuale ammontava a fr. 18'500.--, pagabili in rate semestrali anticipate di fr. 9'250.-- oltre spese accessorie (doc. C). A seguito del trapasso della proprietà avvenuto l'11 aprile 1985 _____ subentrava ad _____ (doc. A) e al decesso del conduttore subentravano gli eredi _____, _____ e _____. Con modulo ufficiale, in data 25 marzo 1994, i membri della comunione ereditaria notificavano alla locatrice la disdetta per l'ente locato, con effetto al 29 marzo 1995 (doc. D). B. II

E. 18

gennaio 1995, _____, a nome e per conto della comunione ereditaria, chiedeva una proroga del contratto di locazione (doc. E): la locatrice accoglieva la richiesta concedendo un termine ultimo fino al 30 settembre 1995 (doc. F). In seguito, _____ personalmente – e non più a nome della comunione ereditaria – formulava ulteriori richieste di proroga del contratto. Il 25 settembre 2000 e il 10 novembre 2000, _____ chiedeva un'ultima proroga al più tardi fino al 29 settembre 2001 (doc. H, I). Anche questa proposta

veniva integralmente accolta dalla locatrice, la quale per accettazione chiedeva copia dello scritto nel quale ella concedeva la proroga del termine (doc. L; copia che dalle risultanze non sembra però essere pervenuta alla locatrice). C. Con modulo ufficiale, il 1. dicembre 2000 la locatrice notificava a _____, _____ e _____ la disdetta della locazione per l'ente locato con effetto dal 30 settembre 2001 (doc. M); Con scritto 27 settembre 2001 _____ chiedeva di nuovo una proroga del termine di riconsegna dell'ente locato per il mese di giugno 2003 (doc. O), "in considerazione dei nostri buoni rapporti familiari e anche del fatto che da ben 65 anni (i miei genitori prima ed io poi) siamo inquilini della casa e sempre abbiamo regolarmente pagato gli affitti"; successivamente, il 1. ottobre 2001, egli effettuava il versamento delle pigioni relative ai mesi ottobre 2001 - marzo 2002 (doc. 8). Il 12 ottobre 2001 la locatrice informava gli eredi singolarmente di non essere più disposta a concedere proroghe, confermando la validità della disdetta 1. dicembre 2000 e assegnando un termine di 10 giorni per la riconsegna dell'immobile (doc. P). D. Con istanza 3 gennaio 2002 _____ postulava lo sfratto di _____, _____ e _____, poiché l'ente locato non sarebbe stato riconsegnato entro il termine previsto dalla disdetta. I convenuti si sono opposti all'istanza di sfratto, adducendo innanzitutto che _____ e _____ difetterebbero della legittimazione passiva in quanto essi non sarebbero parte nel rapporto di locazione relativo all'immobile denominato "_____". In effetti, a far tempo dal 1994, solo l'arch. _____ avrebbe continuato in veste di conduttore la locazione dell'immobile provvedendo a proprio nome e per proprio conto al pagamento dei canoni di locazione. Non ci si troverebbe quindi di fronte ad una protrazione del contratto di locazione originario, bensì ad una riconduzione del contratto a cura del solo arch. _____. Inoltre, la disdetta sarebbe nulla perché questi, oltre ad occupare l'immobile con il proprio studio di architettura, vi abiterebbe in regime matrimoniale con la moglie _____, alla quale però la disdetta non è stata notificata. Infine, a seguito del pagamento della pigione per il periodo da ottobre 2001 fino a marzo 2002 – versamento non contestato dalla locatrice – sarebbe sorta un'ulteriore riconduzione tacita della locazione. In ogni caso, l'istanza di sfratto sarebbe tardiva poiché inoltrata ad oltre tre mesi dalla presunta cessazione del rapporto locativo. E. Con decisione 24 luglio 2002 il Pretore ha decretato lo sfratto dall'ente locato di _____, entro 10 giorni dalla intima-zione del decreto. Nei confronti di _____ e di _____ l'istanza veniva respinta per carenza di legittimazione passiva, poiché essi avevano manifestato il loro disinteresse per rapporto all'ente locato e a partire dal 27 marzo 1995 le pigioni erano versate unicamente dall'arch. _____, il quale era ritenuto dalla stessa istante l'unico interlocutore per le questioni riguardanti "_____". Il Pretore stabiliva quindi che dopo il 1995 il contratto di locazione relativo al predetto immobile era sorto unicamente tra _____ e _____. In particolare, tra queste due parti sarebbe venuta in essere una riconduzione tacita del contratto a tempo indeterminato. Il Pretore ha invece ritenuto che il versamento da parte del conduttore della pigione per il periodo ottobre 2001 - marzo 2002 non avrebbe fatto scattare un'ulteriore relocatio tacita, poiché con lettera 12 ottobre 2001 la locatrice avrebbe manifestato chiaramente la propria volontà, segnatamente richiedendo la restituzione dei locali. Inoltre, il conduttore non avrebbe provato che "_____” rappresentasse, oltre al luogo di esplicazione della propria attività lavorativa, la sua abitazione coniugale, anche perché per stessa ammissione del convenuto, lui e la moglie consideravano quale loro abitazione un ulteriore appartamento in via _____. Di conseguenza, stante la validità della disdetta 1. dicembre 2000 - che esplicava i propri effetti dal 30 settembre 2001 - l'istanza di sfratto è

stata accolta, limitatamente al solo arch. _____. F. Con appello 2 agosto 2002, corredato di una richiesta di effetto sospensivo, il convenuto ha chiesto l'annullamento del decreto di sfratto, poiché innanzitutto l'ente locato rivestirebbe un ruolo familiare e coniugale, oltre che lavorativo. La disdetta, non essendo stata inviata anche alla moglie dell'appellante, sarebbe quindi nulla. Il Pretore, senza del resto fare capo al proprio potere inquisitorio e omettendo di promuovere accertamenti a tale riguardo, sarebbe erroneamente giunto alla conclusione che "_____" non rappresenterebbe l'abitazione coniugale dei coniugi _____ e _____ poiché non sarebbe il luogo in cui l'appellante ha stabilito in modo durevole la propria vita coniugale, rispettivamente poiché gli stessi considerano di loro pertinenza un ulteriore appartamento sito in via _____ a _____. Il fatto che l'ente locato rappresenterebbe una abitazione familiare si rilevarebbe anche dal grande interesse dell'appellante per "_____". Il primo giudice sarebbe altresì giunto ad una conclusione errata quando ha esposto che con raccomandata 12 ottobre 2001 la parte locatrice avrebbe espresso con sufficiente chiarezza la propria volontà di ottenere la riconsegna del bene locato, nonostante _____ avesse versato il canone locativo per il periodo da ottobre 2001 a marzo 2002. A mente dell'appellante non avendo controparte contestato detto versamento, il contratto di locazione sarebbe stato tacitamente ricondotto, considerato anche che l'istanza di sfratto sarebbe stata inoltrata solo il 3 gennaio 2002. La parte appellata non ha invece formulato osservazioni. considerato in diritto:

1. L'appellante sostiene innanzitutto che l'ente locato rivestirebbe un ruolo familiare e coniugale, oltre che lavorativo e pertanto la disdetta avrebbe dovuto essere inviata anche alla moglie _____. La disdetta 1. dicembre 2000 sarebbe nulla poiché la locatrice avrebbe omesso la notifica separata al coniuge, passo procedurale previsto obbligatoriamente dalla legge. Inoltre, il Pretore non avrebbe fatto capo al proprio potere inquisitorio e quindi non avrebbe promosso ulteriori accertamenti in merito al carattere abitativo di "_____", respingendo la tesi formulata dalla parte convenuta. In base ai combinati art. 266n CO e 266o CO, se la cosa locata è adibita ad abitazione familiare, la disdetta data dal locatore deve essere notificata separatamente al conduttore e al suo coniuge, pena la sua nullità (Weber/Zihlmann , Kommentar zum Schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, Basilea 1996, n. 1 e 6 art. 266m-266n CO e n. 1 ad art. 266o CO; Higi , Zürcher Kommentar, Zurigo 1995, n. 30 ss. ad art. 266m-266n CO; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, pag. 408 ss.). L'abitazione familiare è il luogo dove i coniugi in modo duraturo hanno stabilito la loro comunione coniugale e domestica, rispettivamente dove la famiglia ha formato il proprio centro della vita comune (Swit Kommentar, 2. ed., Zurigo 1998, n. 10 ad art. 266l-266o CO; Higi , op. cit., n. 12 art. 266m-266n CO; Weber/ Zihlmann , op. cit., n. 1 e 2 art. 266m-266n CO; Lachat , op. cit., pag. 82). Nel caso in esame, il convenuto ha unicamente sostenuto che "_____", oltre a contenere gli uffici del proprio studio di architettura, aveva anche carattere abitativo e familiare. D'altro canto, il convenuto ha ammesso che i coniugi _____ e _____ consideravano di loro pertinenza, oltre a "_____", anche un appartamento sito in Via _____ a _____ (v. allegato di risposta 6 febbraio 2002, ad 4, pag. 4). Alla luce delle risultanze si rileva pertanto che il conduttore non è stato in grado di dimostrare ulteriormente le proprie allegazioni quo al carattere familiare dell'ente locato e per questo motivo egli ha censurato il decreto di prima istanza adducendo che il Pretore non avrebbe fatto capo al proprio potere inquisitorio e non avrebbe promosso ulteriori accertamenti a tale proposito. A torto. Infatti, quando la disdetta è oggetto di contestazione ex art. 273 CO, il giudice dello sfratto successivamente adito è

preliminarmente chiamato a statuire sulla validità della disdetta in virtù del principio di attrazione di competenza sancito dall'art. 274g CO. In tal caso, la vertenza è trattata secondo la procedura federale, retta dalla massima inquisitoria che impone al giudice di accertare d'ufficio i fatti, di procedere alle indagini necessarie al fine di stabilire i fatti di causa decisivi e di apprezzare liberamente le prove. Al contrario, la procedura cantonale di sfratto, di natura sommaria, è retta dal principio dispositivo. Nel caso in cui, come in concreto, la disdetta è oggetto di contestazione solo in sede di sfratto, il giudice deve esprimersi solo sui fatti allegati e sulle prove indicate dalle parti, non dovendo farsi invece carico dell'istruzione del processo (DTF 122 III 92; Cocchi , Autorità competenti, aspetti procedurali e sfratto, in: Diritto della locazione, giurisprudenza recente e tendenze dottrinali, tomo CFP n. 23, Lugano 2000, pag. 98). Ne discende che l'appellante non è stato in grado di dimostrare il carattere familiare dell'ente locato e pertanto la locatrice non era obbligata a notificare la disdetta separatamente ad entrambi i coniugi _____ e _____. Di conseguenza, la succitata disdetta non può essere ritenuta nulla ai sensi dei combinati art. 266m e art. 266 CO, bensì valida a tutti gli effetti. 2. L'appellante sostiene inoltre che il contratto relativo a "_____" sarebbe stato ricondotto tacitamente poiché il locatore avrebbe provveduto a versare anticipatamente con valuta 1. ottobre 2001 il canone di locazione per il semestre 1. ottobre 2001 – 31 marzo 2002 (doc. 8). Tale versamento non sarebbe mai stato contestato dalla locatrice e pertanto sarebbe venuta in essere una nuova riconduzione tacita del contratto di locazione, anche perché la procedura di sfratto sarebbe stata inoltrata solo il 3 gennaio 2002. In effetti, la domanda di sfratto va introdotta dopo la scadenza del termine che ha posto fine alla locazione e non può essere procrastinata, nel tempo, a piacimento del locatore. A seconda delle circostanze, il fatto di tollerare la presenza del conduttore nel bene locato anche dopo la fine del contratto può far nascere, tacitamente e per atti concludenti, un nuovo contratto di locazione di durata indeterminata e di contenuto simile al precedente (Cocchi , op. cit., pag. 99; Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 13 ad art. 506 CPC; Lachat , op. cit., pag. 118 s.; II CCA 9.3.1999, inc. n. 12.98.00261). La giurisprudenza di questa Camera ha già avuto modo di stabilire che una ragionevole attesa del locatore nel richiedere lo sfratto è di principio ammissibile, ma che se essa si protrae oltre il lecito, oppure se vi sono comportamenti nel locatore passibili di ingenerare una situazione di insicurezza circa le sue reali intenzioni, si dovrà ritenere che egli abbia rinunciato agli effetti della propria disdetta, e meglio che abbia consentito a che si instauri un nuovo regime contrattuale, con la conseguenza della perenzione del diritto allo sfratto (II CCA 9.3.1999, inc. n. 12.98.00261 e II CCA 9.3.1998, inc. n. 12.97.00191). Il giudice deve valutare tutte le circostanze del caso concreto per stabilire se si ravvedono gli estremi dell'esistenza di una riconduzione tacita del contratto per atti concludenti. Oltre al lasso di tempo trascorso dalla cessazione del rapporto contrattuale fino alla richiesta di sfratto, è necessario valutare altre circostanze, segnatamente il fatto che il conduttore abbia versato la pigione e che il locatore l'abbia accettata senza formulare riserve (Lachat , op. cit., pag. 118 s. e 399). Nel caso concreto, con raccomandata 12 ottobre 2001 la parte locatrice ha bensì espresso la propria volontà di riottenere "entro 10 giorni" la riconsegna del bene locato, ma nonostante _____ avesse già versato il canone locativo pari a fr. 16'974.-- con valuta 1. ottobre 2000 (semestre ottobre 2001 - marzo 2002), nello stesso scritto essa non ha contestato questo versamento. Inoltre, dagli atti non emerge che successivamente la parte locatrice abbia espresso riserve di sorta in merito al pagamento della pigione (anche se l'importo di fr. 16'974.-- deve essere qualificato come rilevante, così come il periodo di sei mesi al quale esso si riallacciava).

Infine, almeno per quanto traspare dalle risultanze di causa, dopo lo scritto 12 ottobre 2001, la parte locatrice non ha più preso contatto con _____ e solo il 3 gennaio 2002, vale a dire tre mesi più tardi, essa avviava la procedura di sfratto. A mente di questa Camera, il comportamento della locatrice è stato atto a ingenerare nel conduttore la convinzione che a seguito del pagamento anticipato della pigione per i successivi sei mesi il contratto di locazione veniva rinnovato tacitamente ancora una volta. A tale proposito si aggiunga che a far tempo dal 1995, circostanza del resto ammessa dalla stessa appellata, si era instaurato un certo automatismo sia nelle richieste di proroga del contratto da parte di _____ (che avvenivano praticamente con scadenza annuale), sia nella loro accettazione da parte della locatrice. Ne discende che in concreto è venuto in essere un nuovo contratto di locazione per atti concludenti a tempo indeterminato e pertanto l'istanza di sfratto non può essere protetta. 3. Ne consegue l'accoglimento del gravame. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza dell'istante. Per i quali motivi, visti gli art. 148 e 506 ss. CPC e la TG pronuncia: I. L'appello 2 agosto 2002 di _____ è accolto . Di conseguenza il decreto 24 luglio 2002 della Pretura di Lugano, sezione 4 è riformato nel modo seguente: 1. L'istanza di sfratto 3 gennaio 2002 nei confronti di _____ e _____ è respinta per carenza di legittimazione passiva. 2. L'istanza di sfratto 3 gennaio 2002 nei confronti di _____ è respinta. 3. La tassa di giustizia di fr. 500.-- e le spese di fr. 100.-- restano a carico dell'istante, la quale rifonderà ai convenuti fr. 1'000.-- per ripetibili. II. Le spese della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.-- b) spese fr. 50.-- Totale fr. 500.-- già anticipate dall'appellante, sono poste a carico della parte appellata, la quale rifonderà a controparte fr. 500.-- per ripetibili. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente La segretaria

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