

## **TI\_GERICHTE 12.2002.43 vom 10. Juli 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-07-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2002.43](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.43)

FR: TI\_GERICHTE 12.2002.43 du 10 juillet 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2002.43 del 10 luglio 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.07.2002 12.2002.43

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2002.00043 Lugano 10 luglio 2002 /dp 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 a procedura speciale in materia di locazione - inc. no. LA.2001.00025 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 - promossa con istanza 9 febbraio 2001 da \_\_\_\_\_ rappr. dagli avv. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dallo studio legale \_\_\_\_\_ con cui l'istante ha chiesto l'annullamento della disdetta 14 settembre 2000 e in subordine la protrazione del contratto di locazione fino al 31 dicembre 2005; domande avversate dal convenuto, che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con decisione 4 febbraio 2002 ha stralciato dai ruoli, caricando all'istante la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 800.-- e le ripetibili di fr. 2'800.--; appellante l'istante, con atto di appello 15 febbraio 2002, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di annullare la sentenza e in subordine di caricare le spese e le ripetibili alla controparte o in via ancor più subordinata di caricarle alle parti in ragione di metà ciascuna e di compensare le ripetibili, il tutto con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre il convenuto, con osservazioni 11 aprile 2002, postula la reiezione del gravame, protestando spese e ripetibili; richiamato il decreto 18 febbraio 2002 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. A far tempo dal 15 dicembre 1995 la \_\_\_\_\_ -ora in liquidazione- conduce in locazione il complesso immobiliare \_\_\_\_\_, sito sulle part. n. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, comprendente tra l'altro un albergo, un ristorante, una dépendance, un night-club, una piccola casa sulla strada principale e gli spazi annessi, di proprietà di \_\_\_\_\_. Il contratto, di durata indeterminata e disdicibile con un preavviso di 6 mesi per la fine di un anno civile, la prima volta il 31 dicembre 1999, prevedeva un corrispettivo di fr. 3'500.-- mensili, cui si aggiungeva una partecipazione alla cifra d'affari nella misura in cui questa avesse superato i fr. 1'000'000.-- annui (cfr. doc. B e C inc. UC). 2. Il 7 aprile 2000 \_\_\_\_\_ si è aggiudicato ai pubblici incanti, con doppio turno d'asta, senza aggravio del contratto di locazione, la part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (doc. 2). Il 9 giugno 2000 egli ha significato alla conduttrice, su formulario ufficiale, la disdetta del contratto per il 29 settembre 2000 (doc. 5) e il 14 settembre 2000 egli ne ha intimata una seconda, questa volta con effetto al 29 marzo 2001 (doc. 3). 3. Tempestivamente adito dalla conduttrice, che

contestava la validità di quest'ultima disdetta e in subordine chiedeva una proroga del contratto, l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio, il 10 gennaio 2001, si è pronunciato per la validità della disdetta, sia pure con effetto al 31 dicembre 2000 (doc. A). 4. Con l'istanza in rassegna, inoltrata alla Pretura competente, \_\_\_\_\_ in liquidazione chiede l'annullamento della disdetta, a suo dire significata in chiara violazione dell'art. 271a cpv. 1 CO: essa era stata in effetti intimata allorché era già pendente avanti all'Ufficio di conciliazione un'azione di contestazione nei confronti della disdetta intimata il 9 giugno 2000; la disdetta era in ogni caso stata significata tardivamente e non poteva esserle opposta, non concernendo tutte le particelle originariamente oggetto del contratto di locazione. In subordine auspica la protrazione del contratto fino al 31 dicembre 2005, esponendo i motivi gravosi che le deriverebbero in conseguenza della disdetta. Il convenuto, all'udienza di discussione, ha chiesto di confermare la validità della disdetta e, non essendo a suo dire possibile rispettivamente giustificata un'eventuale protrazione, di far ordine alla conduttrice di lasciare l'ente locato a far tempo dal 29 marzo 2001. 5. Con la decisione qui impugnata, Il Pretore ha stralciato la causa dai ruoli, ritenendola priva d'oggetto a seguito della parallela decisione di pari data nell'inc. LA.01.00027, con cui era stata accertata la validità della disdetta del 9 giugno 2000 con effetto al 29 marzo 2001 ed era stata negata qualsiasi protrazione. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili sono state poste a carico dell'istante. 6. Con l'appello che qui ci occupa, avverso dal convenuto, l'istante chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di annullare la sentenza, a suo dire emanata dal primo giudice senza aver dato facoltà alle parti di esprimersi, e in subordine di caricare le spese e le ripetibili alla controparte o in via ancor più subordinata di caricarle alle parti in ragione di metà ciascuna e di compensare le ripetibili. 7. È ampiamente a torto che l'appellante postula innanzitutto l'annullamento del primo giudizio, in quanto a suo dire il Pretore avrebbe ommesso di interpellare le parti prima di decretare lo stralcio della causa, ciò che costituirebbe una violazione del suo diritto di essere sentito. Pur essendo vero che giusta l'art. 351 cpv. 1 CPC il giudizio di stralcio presuppone che il giudice abbia dato possibilità alle parti di pronunciarsi, nel caso concreto è in effetti pacifico che le parti hanno senz'altro avuto tale possibilità, visto e considerato che la decisione qui oggetto di impugnativa è stata prolata dopo l'effettuazione del dibattimento finale del 2 agosto 2001 in cui esse si erano riconfermate nelle loro rispettive e antitetiche allegazioni e domande (cfr. verbale 2 agosto 2001 p. 2), tanto più che l'eventualità che la causa di contestazione della disdetta qui in esame potesse diventare priva d'interesse a seguito della conferma della validità della precedente disdetta era già stata ventilata dal convenuto nel suo allegato responsivo (p. 3). 8. Ammessa con ciò la validità della decisione di stralcio, per il resto non contestata, si tratta ora di esaminare se possa essere confermato il giudizio su spese e ripetibili della sede pretorile, che, per giurisprudenza, andava effettuato operando una valutazione sommaria del buon fondamento della causa, in applicazione analogica dell'art. 72 PCF (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, m. 4 ad art. 351).

8.1 L'esame dell'incarto permette di ritenere, con tutta verosimiglianza, che l'istanza era destinata ad essere respinta. Infondata era innanzitutto la tesi dell'istante secondo cui la pendenza avanti all'Ufficio di conciliazione di un'azione di contestazione avverso la disdetta 4 agosto 2000 potesse configurare un caso di nullità della successiva disdetta giusta l'art. 271a cpv. 1 lett. d CO. Il cpv. 3 lett. d della medesima norma prevedeva in effetti che quella disposizione di legge non risultava applicabile se la disdetta era stata data in seguito all'alienazione della cosa locata (art. 261 cpv. 2 CO) e ciò anche se si trattava, come in concreto, di una vendita ai pubblici incanti, con doppio turno d'asta e senza aggravio del

contratto di locazione (cfr. Lüthi/Zirlick, Die ausserordentliche Kündigung des Mietvertrages infolge Doppelaufrufs, in AJP 1999 p. 1335 e seg.; Pietruszak / Zachariae, Der Schutz des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen in der Zwangsverwertung, in recht 2000 p. 51). Dal punto di vista temporale, la disdetta era inoltre del tutto ossequiosa dei termini prescritti dall'art. 261 cpv. 2 CO. Contrariamente a quanto ritenuto dall'istante, il fatto che la disdetta qui in esame fosse stata significata solo dall'aggiudicatario della part. n. \_\_\_\_\_ e non invece anche da quello della part. n. \_\_\_\_\_, né congiuntamente né tanto meno simultaneamente, non comportava assolutamente la nullità della stessa, nonostante oggetto del contratto originario fossero entrambe le particelle: l'art. 261 cpv. 2 CO consentiva in effetti espressamente al nuovo proprietario della cosa locata di dare la disdetta per la prossima scadenza legale. L'istante era in ogni caso assai malvenuta a sollevare questa censura, visto e considerato che anche l'altro neoproprietario, in quella stessa data, anche se con invio separato, ha provveduto a disdire il contratto giusta l'art. 261 CO (doc. 2 inc. LA.01.00026 richiamato). Nemmeno la richiesta di protrazione, esaminati i contrapposti interessi delle parti in causa ai sensi dell'art. 272 CO, poteva essere ammessa, visto che la parte istante, oltre a non aver dato prova di ricerche di enti sostitutivi, non aveva nemmeno reso verosimile -ancor prima che provato- di subire particolari effetti gravosi da tale circostanza: in presenza di un contratto che le garantiva la permanenza nell'ente locato solo fino al 31 dicembre 1999, essa doveva in effetti rendersi conto del rischio di non poter ammortizzare completamente gli investimenti da lei effettuati, dell'ordine di circa fr. 60'000.-- (doc. B, somma per altro relativa all'intero complesso \_\_\_\_\_, cfr. replica p. 2), per cui nelle particolari circostanze il suo desiderio di ulteriormente ammortizzare quegli investimenti, l'unico aspetto da lei evocato a sostegno di una protrazione, non concretizzava ancora un effetto gravoso ai sensi della normativa (SVIT, Mietrecht Kommentar, 2. ed., Zurigo 1998, N. 43 ad art. 272 CO; Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272-272d OR), Zurigo 1995, p. 96; IICCA 27 luglio 1992 in re B./S., 12 febbraio 1995 in re L./C., 13 febbraio 1995 in re H. SA/S. SA, 12 aprile 1998 in re G./M. e lc., 19 aprile 2001 in re C./V., 7 novembre 2001 in re R./C.), tanto più che gli stessi avrebbero semmai potuto essere oggetto di una pretesa ex art. 260a cpv. 3 CO; l'immobile in questione si trovava inoltre pacificamente in uno stato di vetustà (cfr. sopralluogo) tale comunque da impedirne l'utilizzo senza l'effettuazione di importanti lavori di riattazione; tanto più che nelle more della causa quest'ultima aveva ormai già potuto beneficiare di una protrazione di fatto di 10 mesi ed altri 5 mesi erano trascorsi fino all'emanazione di questo giudizio -complessivamente, quindi, oltre 15 mesi- così che in buona sostanza già si era tenuto conto, in maniera oltretutto alquanto generosa, dei suoi interessi.

8.2 Questa Camera non ritiene nondimeno equo caricare alla sola parte istante la totalità delle spese e delle ripetibili della prima sede. Innanzitutto il convenuto era a sua volta soccombente nella richiesta volta ad ottenere la liberazione dell'ente locato per il 29 marzo 2001, richiesta che non poteva essere oggetto di disamina, da un lato trattandosi di una domanda riconvenzionale non ammessa nella procedura che ci occupa (art. 406 cpv. 1 CPC) e dall'altro la medesima configurando una domanda di sfratto che soggiaceva a un'altra procedura (art. 506 segg. CPC). Ma, soprattutto, quest'ultima è stata in definitiva "costretta" a inoltrare l'istanza in questione a seguito dell'atteggiamento tenuto dal convenuto, il quale aveva provveduto a inoltrare una seconda disdetta cautelativa: ovviamente, la mancata contestazione della seconda disdetta da parte sua ne avrebbe comportato la validità e la conseguente perdita di interesse per quanto riguardava la prima istanza di contestazione della disdetta con domanda di protrazione. In tali circostanze, appare tutto sommato giustificato caricare gli

oneri processuali alle parti in ragione di metà ciascuna e compensare le ripetibili (art. 148 cpv. 2 CPC). 9. Ne discende il parziale accoglimento dell'appello ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di secondo grado seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 15 febbraio 2002 di \_\_\_\_\_ in liquidazione è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 4 febbraio 2002 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 2. La tassa di giustizia di fr. 600.-- e le spese di fr. 200.--, già anticipate dall'istante, sono caricate alle parti in ragione di metà ciascuna, compensate le ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 280.-- b) spese fr. 20.-- Totale fr. 300.-- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 3/4 e per la rimanenza sono poste a carico della controparte, a cui l'appellante rifonderà fr. 250.-- per ripetibili parziali. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4. 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.