

## **TI\_GERICHTE 12.2002.47 vom 10. Juli 2002**

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

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2002.47](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.47)

FR: TI\_GERICHTE 12.2002.47 du 10 juillet 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2002.47 del 10 luglio 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Giustamente, il primo giudice ha ritenuto che punto di partenza per decidere l'istanza fosse la sentenza del Tribunale federale, emanata nell'ambito dell'art. 261 CO, mediante la quale è stato sancito il principio secondo cui con il doppio turno d'asta i contratti di locazione di lunga durata non vengono a cadere, ma passano all'acquirente, il quale può dare la disdetta per la successiva scadenza legale a prescindere dall'urgente bisogno personale (cfr. DTF 125 III 123, 126 III 292; ICCA 19 aprile 2001 in re C./V.).

#### **E. 2**

Contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, il fatto che la disdetta qui in esame sia stata significata solo dall'aggiudicatario della part. n. \_\_\_\_\_ e non invece anche da quello della part. n. \_\_\_\_\_, né congiuntamente né tanto meno simultaneamente, non comporta assolutamente la nullità della stessa, nonostante oggetto del contratto originario fossero entrambe le particelle: l'art. 261 cpv. 2 CO consente in effetti espressamente al nuovo proprietario della cosa locata di dare la disdetta per la prossima scadenza legale. L'istante è 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, aveva provveduto a disdire il contratto giusta l'art. 261 CO (doc. 3 inc. LA.01.00025/27 richiamati).

#### **E. 3**

Ammessa con ciò la validità della disdetta 14 settembre 2000 con effetto al 29 marzo 2001, si tratta ora di esaminare se l'istante nelle particolari circostanze possa pretendere un'eventuale protrazione del contratto fino al 29 marzo 2003, fermo restando che il convenuto si è opposto a qualsiasi proroga del rapporto locativo. La richiesta deve già essere respinta in ordine -salvo limitatamente alla circostanza che il contratto giungeva a scadenza nel dicembre 1999, che, come vedremo, è comunque infondata nel merito- per il fatto che l'appellante non ha assolutamente esposto i motivi per cui il giudizio pretorile sarebbe errato (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC), non essendo ovviamente sufficiente la dichiarazione dell'appellante secondo cui "vengono pure censurati gli apprezzamenti che hanno indotto il Pretore a rifiutare la proroga della locazione, esame che egli doveva comunque eseguire d'ufficio" (appello p. 4). A prescindere da quanto precede, nel caso di specie, è senz'altro a ragione che il Pretore, esaminati i contrapposti interessi delle parti in causa ai sensi dell'art. 272 CO, ha escluso la concessione della protrazione, 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 concretizza 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 potranno semmai essere oggetto di una pretesa ex art. 260a cpv. 3 CO. In definitiva, non appare dunque giustificato concedere una protrazione all'istante, oltretutto in liquidazione, tanto più che nelle more della causa quest'ultima ha ormai già potuto beneficiare di una protrazione di fatto di 10 mesi ed altri 5 mesi sono trascorsi fino all'emanazione di questo giudizio -complessivamente, quindi, oltre 15 mesi- così che in buona sostanza già si è tenuto conto, in maniera oltretutto alquanto generosa, dei suoi interessi.

#### **E. 4**

Ne discende la reiezione dell'appello. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi 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 respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'180.-- b) spese fr. 20.-- Totale fr. 1'200.-- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 1'700.-- per ripetibili. 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.