

TI_GERICHTE 12.2002.64 vom 12. Juni 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-06-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.64

FR: TI_GERICHTE 12.2002.64 du 12 juin 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2002.64 del 12 giugno 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 12.06.2002 12.2002.64

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2002.00064 Lugano 12 giugno 2002 /fb 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 inc. no. SF2001.00245 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 4 ottobre 2001 da _____ rappr. dall' avv. _____ contro _____ rappr. dall' avv. _____ con la quale chiede lo sfratto della parte convenuta dal posto auto esterno (contrassegnato con le lettere AD) dello stabile di via _____ a _____ che il Pretore, con decreto 5 marzo 2002, ha respinto. Appellante la parte istante la quale, con appello 18 marzo 2002, chiede la riforma del primo giudizio nel senso di accogliere la sua domanda di sfratto, mentre la controparte, con osservazioni 19 aprile 2002, vi si oppone. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. La ditta _____ occupa, in forza di un contratto di locazione stipulato con la _____, il primo piano, il piano terreno ed il seminterrato dello stabile di via _____ a _____. La locazione, iniziata il 1° settembre 1993, verrà a scadenza il 31 dicembre 2003. Dall'inizio la locataria ha sempre pacificamente occupato, con i propri veicoli, i posteggi esterni dello stabile. La _____, nel 2001, ha trasformato la sua proprietà in PPP e, il 1° giugno 2001, ha venduto alla signora _____ un appartamento sito al quarto piano assegnandole, in uso esclusivo, il parcheggio esterno "AD". 2. La signora _____, con formulario ufficiale datato 3 settembre 2001, ha disdetto, nella sua qualità di nuova proprietaria ed ai sensi dell'art. 261 CO, il rapporto di locazione riguardante il posteggio per il 30 settembre 2001. Il 4 ottobre 2001 ha quindi presentato l'istanza di sfratto che ci occupa nella cui discussione, istruttoria e giudizio è stata attratta la procedura di contestazione della disdetta avviata dalla locataria avanti al competente Ufficio di conciliazione. Il Pretore ha accertato che le parti al contratto di locazione avevano inteso comprendere anche i posteggi esterni, il cui corrispettivo era compreso in quello versato per i locali occupati, e ha respinto l'istanza di sfratto poiché la disdetta risultava inefficace in considerazione del fatto che il contratto di locazione è passato all'istante-acquirente in virtù dell'art. 261 CO. 3. Con l'appello, l'istante non mette più in discussione l'esistenza di un contratto di locazione relativo al posteggio ma osserva che l'acquisto del posteggio le ha concesso un diritto proprio e indipendente per rescindere il contratto relativamente a quell'oggetto, come prevede l'art. 261 cpv. 2 CO. Osserva anche che il Pretore non ha affrontato l'eccezione secondo cui l'istanza di contestazione della

disdetta sarebbe stata introdotta tardivamente, in altre parole dopo che la disdetta aveva preso effetto e ritenuto che il termine di 30 giorni non è applicabile alle locazioni riguardanti i parcheggi. Con le osservazioni all'appello, la locataria ribadisce che non è possibile la disdetta del posteggio, indipendente da quella dei vani locati, poiché lo stesso non è stato locato separatamente ma forma un'unità funzionale ed economica con l'oggetto principale della locazione. 4. Indipendentemente dal sapere se la locazione del posteggio può essere disdetta separatamente dai vani locati (uffici e magazzini) che formano l'oggetto principale della locazione - e anche se ciò fosse possibile (come sembra debba essere per evitare, come nel caso concreto, che l'acquirente di una sola parte degli oggetti locati non possa esercitare i diritti di cui all'art. 261 cpv. 2 CO e sia condizionato dalla sorte, sulla quale non può influire, riservata ai beni che continuano ad essere sottoposti al contratto di locazione iniziale) - la disdetta è inefficace e di conseguenza l'istanza di sfratto, a conferma del giudizio del Pretore, va respinta. 5. È evidente dalle risultanze di causa (teste _____) che i posteggi esterni locati alla ditta _____ sono funzionalmente utili all'utilizzo dei beni locati principali, ossia uffici e magazzini, ed hanno potuto essere occupati con i veicoli della ditta o dei suoi impiegati unicamente per il fatto che esisteva la locazione di ben tre piani dello stabile ad uso commerciale alla ditta convenuta. In queste condizioni si deve concludere che i posteggi esterni sono stati locati alla convenuta in stretta relazione con gli uffici ed i magazzini ai sensi dell'art. 253a cpv. 1 CO (DTF 125 III 231 consid. 2a, 2b) con la conseguenza che le disposizioni concernenti la locazione di locali d'abitazione e commerciali si applicano parimenti a questi beni. E tra queste disposizioni è compresa quella dell'art. 261 cpv. 2 litt. a (Higi , Bemerkungen a DTF 125 III 231 in AJP 2000, 225) per il quale il nuovo proprietario della cosa alienata dal locatore (o, come forse più attinente alla fattispecie, concessa ad un terzo sulla base di un diritto reale limitato, cui va assimilata l'assegnazione in uso esclusivo nella PPP, come all'art. 261a CO) può dare la disdetta per la prossima scadenza legale rispettando il termine legale di preavviso se fa valere un urgente bisogno personale suo o di suoi stretti parenti. Le scadenze ed i termini legali previsti sono, evidentemente, quelli riferiti alla locazione di locali commerciali e non quelli dell'art. 266e CO, come inteso dall'istante quando ha disdetto la locazione agli inizi di settembre 2001 per la fine di quel mese, validi unicamente per posteggi locati separatamente che, come visto, non è la situazione contrattuale che interessa il parcheggio in questione. 5.1. La disdetta dell'acquirente poteva quindi, temporalmente, essere pronunciata con un preavviso di sei mesi per la scadenza determinata dall'uso locale e, in mancanza di tale uso, per la fine di un trimestre (art. 266d CO); quindi, notificata agli inizi di settembre 2001, avrebbe potuto aver efficacia, dal punto di vista dei termini e delle scadenze, per la fine di maggio 2002. Già per questo motivo l'istanza di sfratto, presentata prima del possibile termine di scadenza del contratto, andrebbe comunque respinta (Rep. 1996 n. 80; Cocchi/Trezzini , CPC-TI. ad art. 506 m. 16, 17 e 18). 5.2. Ma la disdetta in questione non può avere nessuna efficacia, nemmeno per il termine di cui al considerando precedente, poiché l'acquirente deve inoltre, per disdire una locazione di un oggetto che ha acquistato, far valere un bisogno personale urgente (art. 261 cpv. litt. a CO) che l'istante ha timidamente avanzato in prima istanza ma non ha assolutamente provato ed ha rinunciato a far valere in appello. 6. L'eccezione riguardante la tardività della contestazione della disdetta è inconferente perché il posteggio in questione beneficia, come precedentemente visto, della protezione dalle disdette previste per i locali d'abitazione e commerciali (art. 253a cpv. 1 CO) e quindi anche delle formalità legate alle procedure di contestazione di cui agli art. 271 e seg. CO. La citazione dottrinale dell'appellante si rifà alla disdetta di camere

ammobiliate (art. 266e CO) mentre i posteggi locati separatamente sono del tutto esclusi dalla protezione dalle disdette (Higi , Berner Kommentar, ad art. 271-273c n. 40 e 41). 7. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della procedura d'appello seguono la completa soccombenza dell'appellante. Per i quali motivi visti, per le spese, gli art. 147 e seg. CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 18 marzo 2002 di _____ è respinto. 2. La tassa di giustizia di Fr. 350.- e le spese di Fr. 50.- (totale Fr. 400.-), già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico con l'obbligo di rifondere a controparte Fr. 500.- per ripetibili. 3. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sez. 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.