

TI_GERICHTE 12.2009.198 vom 29. September 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-09-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.198

FR: TI_GERICHTE 12.2009.198 du 29 septembre 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2009.198 del 29 settembre 2010

Regeste

Locazione, contestazione della disdetta straordinaria data dal nuovo proprietario, effetti di aggiudicazione a pubblico incanto con doppio turno, data determinante per inviare la disdetta è il giorno dell'aggiudicazione

Erwägungen

E. 1

Nel caso in esame è controverso il momento in cui la nuova proprietaria AO 1, soggetta ad autorizzazione LA FE, poteva e doveva far valere nei confronti della conduttrice AP 1 il suo diritto straordinario di rescindere il contratto di locazione in seguito all'aggiudicazione dell'immobile agli incanti pubblici al doppio turno d'asta nell'ambito del fallimento dei precedenti locatori.

E. 2

L'art. 261 cpv. 1 CO prevede che se dopo la conclusione del contratto, la cosa è alienata dal locatore o gli è tolta nell'ambito di un procedimento di esecuzione o fallimento, la locazione passa all'acquirente con la proprietà della cosa. L'acquirente diventa così automaticamente e contemporaneamente nuovo proprietario della cosa locata e nuovo locatore, assumendo per l'avvenire tutti i diritti e gli obblighi risultanti dal contratto di locazione, compreso quindi anche il diritto di dare la disdetta (Higi , Zürcher Kommentar, 1994, n. 22 ad art. 261-261a CO; Lachat , Mietrecht für die Praxis, 2009, pag. 556; Hürlimann-Kaup , Grundfragen des Zusammenwirkens von Miete und Sachenrecht, 2008, pag. 232; Amberg , Der Konkurs des Vermieters: Folgen für den Vermieter; Auswirkungen auf den Mietvertrag, in: Angst/Cometta/Gasser (Hrsg.), Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, 2000, pag. 185-186). Nel caso in cui l'acquirente si aggiudica l'immobile ai pubblici incanti al doppio turno d'asta ai sensi dell'art. 142 LEF, il contratto di locazione esistente passa all'acquirente giusta l'art. 261 CO. L'aggiudicatario del fondo diventa così nel contempo nuovo proprietario e nuovo locatore mediante l'aggiudicazione nella procedura di esecuzione forzata. Secondo la giurisprudenza, l'aggiudicatario ha la possibilità di disdire il contratto di locazione nel rispetto del termine di preavviso legale e per la prossima scadenza legale, senza l'obbligo di dimostrare un urgente bisogno personale ai sensi dell'art. 261 cpv. 2 CO (DTF 128 III 82, consid. 2a con ulteriori riferimenti; DTF 125 III 123, consid. 1c, d). Tale possibilità di rescindere il contratto costituisce una disdetta straordinaria derivante direttamente dall'acquisto dell'immobile al doppio turno d'asta. Ritenuto tuttavia che al conduttore non può essere addebitata alcuna colpa, il nuovo proprietario deve rispettare il termine legale di preavviso e le scadenze legali di disdetta di cui agli art. 266c e 266d CO. L'acquirente che non notifica la disdetta per la prima scadenza legale utile, perde il diritto di far valere la disdetta straordinaria (Lüthi/Zirlick , Die ausserordentliche Kündigung des

Mietvertrages infolge Doppelaufrufs, in: AJP 10/99 pag. 1329; Lachat , op. cit., pag. 566; Amberg , op. cit. pag. 187).

E. 3

Nella dottrina e giurisprudenza è controverso quando esattamente l'acquirente può e deve notificare al conduttore la disdetta, se determinante è il momento in cui egli acquisisce i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, oppure se rilevante è unicamente l'iscrizione a registro fondiario e in questo ultimo caso se fondamentale è l'iscrizione nel libro mastro o nel libro giornale. Il Tribunale federale si è chinato sulla questione nelle decisioni DTF 118 II 119 e 128 III 82 distinguendo due casi differenti, ovvero se la cosa locata è alienata volontariamente dal proprietario (acquisto derivativo della proprietà) oppure se gli è tolta nell'ambito di un procedimento di esecuzione o fallimento (acquisto originario della proprietà).

3.1 Nel caso di acquisto derivativo della proprietà, vi sono due date determinanti che possono essere prese in considerazione per il passaggio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto di locazione: la data di iscrizione nel libro giornale o quella nel libro mastro (Hürlimann-Kaup , op. cit., pag. 236-237). Secondo il Tribunale federale, determinante per il cambio di proprietà e di conseguenza per l'acquisizione dei diritti e obblighi derivanti dal contratto di locazione è il momento dell'iscrizione nel libro giornale (DTF 118 II 119, consid. 3a). Quindi il nuovo locatore non solo può, bensì deve disdire il contratto di locazione a partire da questo momento, senza aspettare l'iscrizione nel libro mastro o la concessione di un'autorizzazione come quella prevista dalla LAFE, se non vuole perdere il suo diritto di disdire il contratto in tempo utile. Si tratta di una cosiddetta incombenza ("Obliegenheit") del locatore (Zirlick/Lüthi , Die vom "Schein"-Erwerber einer Liegenschaft ausgesprochene Kündigung nach Art. 261 Abs. 2 lit. a OR, in: recht 2000, pag. 152), ossia di una regola di comportamento che, se non rispettata, causa pregiudizi giuridici alla persona gravata (Koller , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band I, 1996, n. 96 e segg.). Secondo il Tribunale federale, l'iscrizione nel libro mastro non ha rilevanza da un punto di vista dei diritti reali ("sachenrechtlich"), infatti a registro fondiario appare soltanto la data dell'iscrizione a giornale, mentre le parti non vengono neppure a conoscenza della data esatta di iscrizione nel libro mastro. La massima istanza ha inoltre giudicato estremamente rari i casi in cui l'iscrizione a libro mastro non avvenga, ragione per cui ha ritenuto giustificato basarsi unicamente sull'iscrizione a giornale, senza ammettere altre soluzioni né eccezioni. Nonostante la veemente critica da parte della dottrina (Zirlick/Lüthi , op. cit., in: recht 2000, pag. 149, con ulteriori riferimenti; Lüthi/Zirlick , op. cit., in: AJP 10/99 pag. 1333-1334, con ulteriori riferimenti; Higi , op. cit., n. 25 ad art. 261-261a CO), il Tribunale federale ha confermato la sua giurisprudenza nella decisione DTF 128 III 82, consid. 1b, c, ribadendo che determinante è unicamente l'iscrizione a giornale e non l'iscrizione nel libro mastro. In altre parole, affinché il rapporto di locazione passi all'acquirente, non è necessario che egli sia iscritto quale proprietario nel libro mastro. La massima Corte ha poi ribadito che se anche l'iscrizione nel libro mastro dovesse fallire, si tratterebbe di casi eccezionali, che non giustificano una soluzione diversa neppure nell'ambito del diritto della locazione. E ciò perché la situazione dal punto di vista dei diritti reali è chiara e perché la protezione del conduttore è a ogni modo sufficientemente garantita, potendo egli far valere in qualsiasi momento l'inefficacia della disdetta data dall'acquirente.

3.2 Nel caso di acquisto originario della proprietà nell'ambito di un'esecuzione forzata, la proprietà e di conseguenza i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto di locazione passano all'acquirente con l'aggiudicazione (Ammon/Walther , Grundriss des Schuldbetreibungs-

und Konkursrechts, 2008, n. 62, pag. 278; Hunkeler, SchKG: Kurzkomentar, 2009, n. 8-10; Mühlebach/Geissmann, Kommentar zum Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, 1986, n. 2 e 10 ad art. 19 LAFE; Lüthi/Zirlick, op. cit., in: AJP 10/99 pag. 1332-1333). Benché l'art. 656 cpv. 2 CCS preveda che l'acquirente può disporre del fondo nel registro fondiario solo dopo che l'iscrizione è stata eseguita, secondo la giurisprudenza del Tribunale federale tale divieto si riferisce soltanto a disposizioni concernenti il registro fondiario ("grundbuchliche Verfügungen"). Con l'aggiudicazione, l'acquirente può e deve però esercitare tutti i diritti e gli obblighi non legati o vincolati al registro fondiario. Ciò vale in particolare per i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto di locazione. Con l'aggiudicazione, l'aggiudicatario non diventa infatti soltanto proprietario del fondo, ma anche parte nel contratto di locazione. Per questo motivo, in quanto locatore, egli può e deve dare la disdetta dal momento dell'aggiudicazione, senza aspettare l'iscrizione nel libro mastro né la concessione dell'autorizzazione definitiva LAFE, al fine di non perdere il suo diritto straordinario di disdetta (DTF 128 III 82 consid. 1a). L'art. 656 cpv. 2 CCS non dà infatti adito a differire il momento dell'acquisizione dei diritti e obblighi derivanti dal contratto di locazione al momento dell'iscrizione a registro fondiario (Hürlimann-Kaup, op. cit., pag. 243-244). Determinante è unicamente l'aggiudicazione. In altre parole quindi l'aggiudicatario può disdire il rapporto di locazione esistente anche se non è ancora stato iscritto nel registro fondiario quale proprietario (DTF 128 III 82, consid. 1a). Benché vi siano casi in cui l'aggiudicazione debba in seguito essere di nuovo annullata o revocata, per esempio se viene accolto un ricorso ai sensi dell'art. 17 LEF contro l'aggiudicazione (art. 132a LEF), se l'acquirente non paga per tempo (art. 143 LEF), oppure se non viene concessa un'autorizzazione prescritta per legge (art. 19 cpv. 3 LAFE o 67 cpv. 2 LDFR; cfr. anche Ammon/Walther, op. cit., n. 61, pag. 278), ciò non influisce a mente del Tribunale federale sul fatto che l'aggiudicatario è diventato locatore a tutti gli effetti.

3.3 Il Tribunale federale si è soffermato soltanto brevemente sul tema delle conseguenze giuridiche nel caso in cui l'iscrizione nel libro mastro non avesse esito positivo (DTF 128 III 82, consid. 1c). A ogni modo è palese che secondo la giurisprudenza della massima istanza svizzera, dalla quale la presente Camera non ha motivo di scostarsi, l'aggiudicatario può e deve dare la disdetta dal momento dell'aggiudicazione del fondo, anche se il negozio giuridico di trapasso della proprietà sottostà ad autorizzazione LAFE, se tale autorizzazione non è ancora stata concessa e se egli non è ancora stato iscritto a registro fondiario quale proprietario. Al proposito si osserva che l'art. 19 cpv. 1 LAFE prevede che l'aggiudicatario deve dichiarare all'autorità dell'incanto se è una persona all'estero soltanto dopo l'aggiudicazione. L'autorizzazione LAFE (art. 2 cpv. 1 LAFE) non deve di conseguenza sussistere già nel momento dell'aggiudicazione del fondo. Al contrario, l'aggiudicatario diventa proprietario e locatore già prima dell'iscrizione a registro fondiario. Giusta l'art. 26 cpv. 1 LAFE i negozi giuridici concernenti un acquisto per il quale l'acquirente deve chiedere un'autorizzazione rimangono inefficaci fintanto che manca l'autorizzazione definitiva. Questo stato di incertezza ("Schwebezustand") concerne però soltanto il negozio giuridico sottostante ad autorizzazione, più precisamente l'acquisto del fondo agli incanti pubblici (Mühlebach/Geissmann, op. cit., n. 1 ad art. 26 LAFE), ma non influisce sulla circostanza che con l'aggiudicazione l'aggiudicatario è divenuto locatario a tutti gli effetti. A prescindere dalla concessione dell'autorizzazione LAFE, egli non solo può validamente disdire il contratto di locazione dal momento dell'aggiudicazione, bensì deve farlo al fine di adempiere la propria incombenza e non perdere il proprio diritto alla disdetta straordinaria.

3.4 Si rileva infine che nella dottrina e giurisprudenza è poi pure controverso quali siano le conseguenze giuridiche per la disdetta data dall'acquirente, se in seguito, per qualsivoglia ragione, egli non venga iscritto nel libro mastro (acquisto derivativo) o se l'aggiudicazione deve essere annullata o revocata (acquisto originario). La dottrina concorda nell'affermare che la proprietà e la qualità di locatore ricadono sul proprietario precedente. Sussiste però disaccordo sulle conseguenze giuridiche della disdetta, ossia se essa debba essere dichiarata nulla, inefficace, contestabile, oppure valida (Hürlimann-Kaup , op. cit., pag. 239-240; Zirlick/Lüthi , op. cit., in: recht 2000, pag. 149-150, con ulteriori riferimenti; Lüthi/Zirlick , op. cit., in: AJP 10/99 pag. 1333-1334). Nel caso concreto però questo problema non si pone per i motivi esposti al prossimo considerando, ragione per cui non occorre chinarsi sulla questione.

E. 4

Nel caso in esame l'appellante AP 1 contesta la validità della disdetta 19 maggio 2005 (doc. F e doc. 2) con la motivazione che essa sarebbe stata inoltrata tardivamente, essendo AO 1 divenuta proprietaria e locatrice del fondo già in data 25 gennaio 2005, giorno dell'aggiudicazione dell'immobile all'asta (doc. 3). A ragione. Alla luce della giurisprudenza del Tribunale federale sopra esposta, la parte appellata avrebbe dovuto notificare la disdetta immediatamente dopo l'acquisto dell'immobile ai pubblici incanti, la data determinante per far valere il diritto straordinario di disdetta essendo il giorno dell'aggiudicazione del fondo all'asta. A quel momento AO 1 è divenuta contemporaneamente nuova proprietaria della cosa locata e nuova locatrice e si è assunta tutti i diritti e tutti gli obblighi risultanti dal contratto di locazione, compreso quindi anche il diritto di dare la disdetta. A torto il Pretore ha ritenuto che soltanto a partire dal 18 marzo 2005, ossia dalla crescita in giudicato della decisione LAFE, la parte appellata sarebbe divenuta proprietaria a tutti gli effetti. La concessione dell'autorizzazione LAFE e l'iscrizione a registro fondiario sono difatti irrilevanti. Poco importa anche che la nuova locatrice potesse disporre del bene locato soltanto una volta ottenuta l'autorizzazione LAFE, poiché questo potere di disporre concerne soltanto disposizioni riguardanti il registro fondiario e non influisce sulla posizione del locatore nel contratto di locazione. In quanto locatrice, la parte appellata avrebbe dovuto disdire il rapporto di locazione esistente, benché non ancora iscritta nel registro fondiario quale proprietaria. Più precisamente essa avrebbe dovuto dare la disdetta nel rispetto del termine di preavviso legale di sei mesi, ossia al più tardi entro il 28 marzo 2005, per la prima scadenza legale al 29 settembre 2005 (art. 266c e 266d CO), al fine di adempiere la propria incombenza ("Obliegenheit") e non perdere il proprio diritto alla disdetta straordinaria. Avendo essa atteso la notifica della crescita in giudicato della decisione LAFE, essa non ha inoltrato per tempo la disdetta, perdendo il diritto di far valere la disdetta straordinaria. Di conseguenza la disdetta 19 maggio 2005 (doc. F e doc. 2) è nulla, poiché notificata tardivamente.

E. 5

Alla luce di quanto precede, e in accoglimento dell'appello, l'istanza 29 settembre 2005 deve dunque essere accolta. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC) e sono quindi integralmente a carico della convenuta. Gli oneri processuali sono calcolati su un valore di fr. 60'000.- come effettuato dal Pretore, considerato che, essendo nulla la disdetta, il contratto di locazione resterà in vigore fino al 30 giugno 2016, che la disdetta potrà essere data previo preavviso di sei mesi dal 30 giugno 2016 e che di conseguenza il canone di locazione fino a quella data risulta

essere di fr. 380'000.-. Per i quali motivi visto, per le spese, l'art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, dichiara e pronuncia: I. L'appello 13 novembre 2009 di AP 1 è accolto. Di conseguenza la sentenza 3 novembre 2009 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza 29 settembre 2005 è accolta. Di conseguenza la disdetta 19 maggio 2005 con effetto 29 marzo 2006 inoltrata alla parte istante è nulla. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'600.- e le spese di fr. 200.-, già anticipate dalla parte istante, sono a carico della parte convenuta, la quale rifonderà all'istante complessivi fr. 2'000.- a titolo di ripetibili. II. Gli oneri processuali del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 800.- b) spese fr. 100.- totale fr. 900.- già anticipate dalla appellante, sono poste a carico della parte appellata, la quale verserà alla controparte complessivi fr. 1'000.- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - RA 2 - RA 1
Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria
Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 199 LTF).

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