

## **TI\_GERICHTE 12.2010.164 vom 22. November 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-11-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2010.164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.164)

FR: TI\_GERICHTE 12.2010.164 du 22 novembre 2010

IT: TI\_GERICHTE 12.2010.164 del 22 novembre 2010

### **Regeste**

Sfratto del subconduttore - obbligo di adire l'UC?

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 22.11.2010 12.2010.164

Sfratto del subconduttore - obbligo di adire l'UC?

Incarto n. 12.2010.164 Lugano 22 novembre 2010 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. DI.2010.172 (procedura di sfratto) della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna promossa con istanza 5 agosto 2010 da AO 1 rappr. dall' RA 1 contro AP 1 rappr. dall' RA 2 chiedente lo sfratto della convenuta dal ristorante situato al subalterno A della part. n. \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_, domanda alla quale la convenuta si è opposta e che il Pretore ha accolto con decreto 3 settembre 2010; appellante la convenuta, che con atto di appello del 6 settembre 2010 chiede, previa concessione al ricorso dell'effetto sospensivo, l'annullamento del decreto impugnato, in via subordinata la sua riforma nel senso di respingere lo sfratto, con protesta di spese e ripetibili, in ogni caso la riduzione "considerevole" della tassa di giustizia e delle ripetibili a carico della parte soccombente; mentre l'istante con le proprie osservazioni del 1° ottobre 2010 ha postulato la reiezione dell'appello; considerato in fatto e in diritto: 1. AO 1 (in seguito AO 1), in qualità di locatrice, e AP 1 come conduttrice (in seguito AO 1), hanno concluso il 14 dicembre 2004 un contratto di locazione con effetto dal 1° gennaio 2005 avente come oggetto il Motel "\_\_\_\_\_" situato nel fondo part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, ad eccezione di alcuni locali fra i quali, in particolare, quelli al primo piano del sub. A di tale fondo (cfr. inc. 12.2010.26 sentenza di questa Camera del 21 giugno 2010). Lo stesso giorno conduttrice e locatrice hanno stipulato con AP 1 un accordo in forza del quale quest'ultima gestiva la parte ristorante del complesso alberghiero, in virtù di un contratto di sublocazione concluso con AO 1 (doc. 1 DI.2010.172). In seguito al mancato pagamento della pigione, il 25 settembre 2009 la locatrice ha disdetto il contratto di locazione per mora con effetto dal 31 ottobre 2009. L'istanza di sfratto presentata il 3 novembre 2009 (inc. DI.2009.238) è stata accolta dal Pretore e confermata sia da questa Camera sia dal Tribunale federale. Lo sfratto è nondimeno stato eseguito solo parzialmente, a causa dell'opposizione di AP 1, subconduttrice del ristorante. 2. Con istanza 5 agosto 2010, AO 1 ha pertanto chiesto alla Pretura di Locarno-Campagna lo sfratto di AP 1. All'udienza di discussione del 18 agosto 2010 la subconduttrice si è opposta allo sfratto. Essa ha argomentato che durante la sublocazione ha sempre pagato le pigioni alla sublocatrice AO 1 e, dopo la cessazione della sublocazione, a partire dal giugno 2010, a AO 1. Quest'ultima circostanza avrebbe, a suo dire, fatto insorgere tra lei e AO 1 un contratto di locazione per

atti concludenti. Il primo giudice non poteva dunque, sempre a suo dire, ordinare lo sfratto fino a che il diritto controverso tra le parti sul contratto di locazione, allora pendente presso l'Ufficio di conciliazione di \_\_\_\_\_, non fosse stato chiarito. Secondo AP 1, l'istanza di sfratto doveva in ogni caso essere dichiarata nulla, non avendo AO 1 adito preliminarmente l'Ufficio di conciliazione. Nella replica e nella duplica, come pure – ultimata l'istruttoria – il 2 settembre 2010 in sede di discussione finale, le parti si sono confermate nelle loro antitetiche richieste. 3. Con decreto 3 settembre 2010, il Pretore ha accolto l'istanza di sfratto, ponendo le spese e la tassa di giustizia (fr. 700.–) interamente a carico della convenuta, con obbligo per quest'ultima di rifondere all'istante fr. 2'000.– per ripetibili. Il primo giudice – in estrema sintesi – non ha condiviso la tesi della convenuta dell'esistenza di un contratto di locazione per atti concludenti tra lei e AO 1 ed ha ritenuto adempiuto anche il presupposto della preventiva conciliazione dalla presentazione all'Ufficio di conciliazione, da parte della convenuta stessa, dell'istanza 11 giugno 2010 di accertamento del contratto di locazione. Secondo il Pretore risultava irrilevante il fatto che l'udienza di conciliazione non fosse ancora stata eseguita, essendo a suo dire evidente che la conciliazione era destinata all'insuccesso, siccome nel frattempo l'istante, benché a conoscenza della citata istanza all'Ufficio di conciliazione, aveva presentato l'istanza di sfratto. Il primo giudice ha per finire anche soggiunto che pretendere di attendere l'esito dell'udienza conciliativa appariva come un mero esercizio giuridico fine a se stesso, come tale non meritevole di protezione. 4. Con appello 6 settembre 2010, AP 1 chiede, in via principale, l'annullamento del decreto impugnato e, in via subordinata, la sua riforma nel senso di respingere lo sfratto, con protesta di spese e ripetibili, in ogni caso la riduzione “considerevole” della tassa di giustizia e delle ripetibili a carico della parte soccombente. AO 1 con le proprie osservazioni del 1° ottobre 2010 ha postulato la reiezione dell'appello. 5. L'appellata allega alle sue osservazioni la decisione 21 settembre 2010 dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di \_\_\_\_\_. Detto documento è tuttavia irricevibile (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 5-6 ad art. 321 CPC). 6. All'udienza di discussione del 18 agosto 2010 AP 1 si era opposta allo sfratto argomentando che durante la sublocazione aveva sempre pagato le pigioni alla sublocatrice AO 1 e, dopo la cessazione della sublocazione, a partire dal giugno 2010, a AO 1. Quest'ultima circostanza aveva, a suo dire, fatto insorgere tra lei e AO 1 un contratto di locazione per atti concludenti che ostava alla messa in atto dello sfratto. Il Pretore ha respinto l'eccezione evidenziando che il semplice fatto che AP 1 avesse onorato l'occupazione di locali da parte sua per il periodo in cui era sub giudice la procedura di sfratto nei confronti del conduttore principale, rispettivamente per il periodo durante il quale non era ancora stato eseguito lo sfratto, non implicava la nascita per atti concludenti di un nuovo contratto di locazione. Il primo giudice ha anche evidenziato che se mai quei versamenti erano stati accettati dall'istante, ciò era avvenuto a titolo di risarcimento del danno derivante dall'occupazione e non a titolo di pigione. Non vi era poi, secondo il primo giudice, alcun indizio agli atti circa l'accettazione del pagamento a titolo di pigione di un nuovo contratto di locazione, considerando anzi che se la convenuta avesse voluto che il pagamento sortisse simile effetto, avrebbe dovuto e potuto dichiararlo ed anzi attivarsi per concludere un nuovo contratto di locazione in modo esplicito e chiaro. L'appellante si aggrava sostenendo che il Pretore avrebbe negato a torto l'esistenza del contratto di locazione per atti concludenti, visto che la controparte non avrebbe, a suo dire, nemmeno contestato l'esistenza del contratto. Secondo l'appellante il primo giudice non era neppure “investito del potere di giudicare circa l'accertamento del contratto di locazione fra le parti” essendo la procedura “pendente presso l'UC” e non

potendo egli “farla propria” (appello, pag. 11 verso il mezzo). A torto. Dagli atti risulta che, all'udienza di discussione del 18 agosto 2010, AO 1 ha contestato l'eccezione di AP 1 sostenendo in modo chiaro ed inequivocabile che “tra sublocatore e locatore principale” non esisteva “alcun rapporto contrattuale” (Act. II, in basso). Di conseguenza spettava a AP 1 provare al giudice l'esistenza del preteso contratto e quindi la fondatezza dell'eccezione (art. 8 CC). Come rettamente evidenziato dal Pretore, AP 1 non ha adempiuto al proprio onere probatorio essendosi limitata a pretendere che i versamenti da lei eseguiti da giugno 2010 sul conto dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione (fr. 3'000.– mensili), accettati da AO 1, comprovavano la conclusione di un nuovo contratto di locazione. Le cedole di versamento prodotte da AP 1 al primo giudice (doc. 2), non indicavano tuttavia quale causale la – pretesa – volontà di onorare il canone locativo. AP 1 non ha fornito d'altro canto alcuna prova che quei versamenti siano stati accettati dall'istante a titolo di pigione. A ragione il primo giudice ha dunque ritenuto che, viste le circostanze – la pendenza di un'istanza di sfratto nei confronti della conduttrice principale – quei versamenti potevano solo essere ritenuti un risarcimento del danno derivante dall'occupazione dei locali da parte di AP 1. Del resto, la domanda di accertamento del contratto di locazione introdotta all'Ufficio di conciliazione l'11 giugno 2010, prodotta da AP 1 al Pretore a comprova del suo dire (doc. 3), non poteva che apparire già a prima vista al primo giudice che pretestuosa e fondata su un palese abuso di diritto. Nella stessa AP 1 sosteneva infatti – contrariamente a quanto argomentato davanti al Pretore (cfr. act. II, riassunto scritto punto 3, pag. 4 verso il mezzo) – che essa aveva “sempre pagato il proprio canone di locazione ammontante a fr. 3'000.– alla locatrice AO 1” e che il primo versamento eseguito all'Ufficio di conciliazione il 7 giugno 2010 (NB.: tre giorni prima dell'inoltro dell'istanza) avveniva per “precauzione e per scrupolo ... presso codesta Autorità” (cfr. doc. 3, punto 3 in basso). In altri termini, mentre davanti al Pretore la convenuta sosteneva che il contratto di locazione per atti concludenti aveva avuto inizio nel giugno 2010 con i versamenti da lei effettuati ed accettati dalla locatrice principale, davanti all'Ufficio di conciliazione aveva argomentato che il contratto di locazione tra lei e AO 1 era preesistente a quei versamenti; d'altronde al momento dell'inoltro dell'istanza di conciliazione il primo versamento di fr. 3'000.– (eseguito tre giorni prima dell'inoltro dell'istanza) non era molto verosimilmente ancora giunto all'Ufficio di conciliazione e quindi non poteva neppur esservi questione di accettazione del versamento da parte di AO 1. L'appellante sostiene che “le prove richieste (2 testi) erano senz'altro rilevanti ... per far luce sugli accordi relativi la sublocazione, le pigioni pagate ed il successivo contratto di locazione per atti concludenti” (appello, pag. 9 verso il mezzo). A torto. Gli accordi concernenti la sublocazione e le pigioni pagate sono privi di rilievo. Viste le circostanze sopra menzionate, a ragione il primo giudice, facendo un apprezzamento anticipato delle prove, all'udienza del 2 settembre 2010 ha ritenuto che i testi F\_\_\_\_\_ e T\_\_\_\_\_ – inizialmente citati all'udienza del 18 agosto 2010 su richiesta dalla convenuta e immotivatamente assenti all'udienza – erano inutili a comprovare il preteso contratto per atti concludenti occasionato, secondo la convenuta, dai versamenti eseguiti all'Ufficio di conciliazione dal giugno 2010. Del resto nella procedura di sfratto (art. 506 ss CPC), si possono assumere altri mezzi di prova oltre a quelli documentali solo se ciò è possibile senza allungare i tempi della procedura. Ciò non è stato possibile in concreto e a giusta ragione il Pretore ha modificato l'ordinanza sulle prove, negando l'assunzione di testi – per altro interessati alla lite nella loro veste di amministratori unici delle società AO 1 e AP 1 – chiamati dalla convenuta a comprovare argomentazioni palesemente contraddittorie, abusive e temerarie ( Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 2 ad art.

507 CPC). Visto quanto precede, ogni ulteriore considerazione sulle pretestuose argomentazioni dell'appellante in merito a competenze decisionali del primo giudice appare superflua. L'appello, su questo punto palesemente infondato, va dunque respinto e la decisione del Pretore di respingere l'eccezione di AP 1 merita conferma. 7. Si deve quindi concludere per l'esistenza unicamente di un contratto di sublocazione tra AO 1 e AP 1. Contratto quest'ultimo che segue la medesima sorte del contratto di locazione principale e non ha una ragione propria di essere disgiunta dal rapporto principale (art. 273b CO). Di conseguenza, come già stabilito ripetutamente da questa Camera, in presenza di un rapporto di sublocazione e cessata la locazione principale, il locatore principale ha la facoltà di introdurre l'istanza di sfratto contro il sublocatore ( Bohnet/Montini , Droit du bail à loyer, Basilea 2010, m. 82 ad art. 262 CO; Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 35 ad art. 506 CPC). L'appellante si aggrava per il fatto che il primo giudice abbia “respinto il vizio formale” da lei invocato “per mancata preventiva conciliazione” davanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione (appello, pag. 6 nel mezzo). A torto. Nessuna disposizione di diritto federale impone di adire preventivamente l'autorità di conciliazione nella procedura di sfratto del conduttore susseguente alla disdetta straordinaria per mora del conduttore a norma dell'art. 257d CO ( Bohnet/Montini , op. cit., m. 17 ad art. 274a CO; DTF 132 III 747). Ciò vale anche per il conseguente sfratto del subconduttore da parte del locatore, ritenuto per altro che la legislazione cantonale non impone, neppure in questo caso, la via conciliativa preventiva (art. 19 L in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto). Il fatto di sottoporre l'istanza di sfratto al Pretore – e meglio alla medesima autorità giudicante già competente a decidere sullo sfratto del conduttore principale – garantisce del resto sufficiente tutela delle ragioni del subconduttore, che all'atto pratico viene a godere del medesimo diritto di essere sentito spettante al conduttore principale ( Cocchi , Autorità competenti, aspetti procedurali e sfratto, in: Diritto della locazione, giurisprudenza recente e tendenze dottrinali, CFP n. 23, Lugano 2000, pag. 98). Del resto, come rettamente evidenziato dal primo giudice, nel caso in esame la conciliazione era comunque destinata all'insuccesso. Benché a conoscenza della presentazione da parte di AP 1 dell'istanza di accertamento 11 giugno 2010 all'Ufficio di conciliazione, AO 1 ha infatti inoltrato alla Pretura la domanda di sfratto ora in esame, manifestando con ciò la volontà di rientrare in possesso dell'ente locato senza ulteriore trattativa o accordo di sorta. Anche su questo punto l'appello cade pertanto nel vuoto. 8. Infine, l'appellante contesta le basi di calcolo fissate dal Pretore per la tassa di giustizia e le ripetibili attribuite alla controparte [fr. 27'000.– (canone di locazione di fr. 3'000.– mensili fino alla prossima scadenza de disdetta del 28 febbraio 2011)]. Essa sostiene che se il primo giudice ha ritenuto che gli importi versati costituiscono risarcimento del danno, il valore di causa non può dunque, a suo dire, essere calcolato in base alle pigioni dovute fino alla prossima scadenza della disdetta, ma piuttosto sul valore del risarcimento del danno, limitato ai fr. 9'000.– da lei versati all'Ufficio di conciliazione per il periodo da giugno ad agosto 2010. A torto. L'appellante dimentica di essersi opposta allo sfratto eccedendo l'esistenza di un contratto di locazione con AO 1, intervenuto per atti concludenti a far tempo dal 1° giugno 2010. Le basi di calcolo fissate dal primo giudice sono dunque corrette e l'appello nuovamente privo di fondamento. 9. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili, calcolate tenendo conto di un valore litigioso di fr. 27'000.– seguono la soccombenza (art. 148 CPC) e sono di conseguenza a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte un'equa indennità per ripetibili. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili dichiara e pronuncia: 1. L'appello 6 settembre 2010 di AP 1 è

respinto . 2. Gli oneri processuali, consistenti in a) tassa di giustizia fr. 400.- b) spese fr. 50.- fr. 450.- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 1'000.- per ripetibili di appello. 3. Intimazione: - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario 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.