

## **TI\_GERICHTE 12.2010.31 vom 29. April 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-04-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2010.31](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.31)

FR: TI\_GERICHTE 12.2010.31 du 29 avril 2010

IT: TI\_GERICHTE 12.2010.31 del 29 aprile 2010

### **Regeste**

Locazione - disdetta e condizioni - vendita dell'ente locato con doppio turno d'asta

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 29.04.2010 12.2010.31

Locazione - disdetta e condizioni - vendita dell'ente locato con doppio turno d'asta

Incarto n. 12.2010.31 Lugano 29 aprile 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.2009.226 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città, e più precisamente sull'istanza 27 novembre 2009 di contestazione delle disdette, subordinatamente, di protrazione del contratto di locazione, promossa da AP 1 AP 2 RA 2 contro AO 1 PA 1 nonché sull'istanza di sfratto, introdotta il 4 gennaio 2010 da RA 2 contro AP 1, Locarno AP 2, Locarno tutti rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ sulle quali il Pretore si è pronunciato con sentenza 1° febbraio 2010, respingendo l'istanza di contestazione delle disdette, subordinatamente di protrazione del contratto di locazione, presentata da AP 1 e AP 2 e accogliendo l'istanza di sfratto inoltrata da AO 1; appellanti AP 1 e AP 2 che, con appello 8 febbraio 2010, chiedono la riforma della sentenza impugnata nel senso di accogliere la loro istanza limitatamente alla contestazione delle disdette e di respingere l'istanza di sfratto presentata da AO 1, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre AO 1 con osservazioni 2 marzo 2010 postula la reiezione dell'appello, con protesta di spese e ripetibili di seconda sede; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti considerato in fatto e in diritto: 1. AO 1 è divenuto proprietario della part. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, su cui sorge una villa – con iscrizione a Registro fondiario del 1° luglio 2009 – a seguito di aggiudicazione ai pubblici incanti nell'ambito dell'esecuzione n. \_\_\_\_\_ dell'UEF di \_\_\_\_\_, promossa contro \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_, moglie di AP 1. Con lettera 1° luglio 2009, l'UEF di \_\_\_\_\_ ha comunicato all'escussa l'avvenuta alienazione. Con scritto di medesima data, AO 1 ha chiesto a \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ la consegna delle chiavi entro il 2 luglio 2009 alle ore 12.00. Con fax 2 luglio 2009, AP 1 ha inviato a AO 1 una copia di un contratto di locazione stipulato in data 17 dicembre 2006 tra sua moglie \_\_\_\_\_ H \_\_\_\_\_ (che nel frattempo aveva notificato all'Ufficio controllo abitanti di \_\_\_\_\_ la sua partenza definitiva per la Spagna il 28 aprile 2008), quale proprietaria-locatrice e AP 1, nonché il figlio di quest'ultimo AP 2, quali conduttori, relativo allo stabile di cui al mappale n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, della durata di 10 anni (dal 1° aprile 2007 al 31 marzo 2017), con un canone mensile di fr. 1'000.– oltre a fr. 50.– di acconto mensile per spese accessorie. Secondo il contratto, le parti davano atto che le pigioni e gli acconti erano stati saldati fino al 31 marzo 2010. 2. In data 14 luglio 2009,

AO 1 ha istato presso la Pretura di Locarno-città, con un'azione possessoria nella quale postulava di ordinare a AP 1 e AP 2 di abbandonare la proprietà al mappale n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, di consegnare immediatamente una chiave dell'abitazione e di astenersi dall'eseguire qualsiasi trasformazione e di arrecare danni. Il Pretore ha respinto l'istanza con sentenza 2 ottobre 2009. Nel frattempo, il 17 settembre 2009, AO 1 notificava – mediante formulario ufficiale – a AP 1 e AP 2 le disdette del contratto di locazione con effetto al 31 dicembre 2009 (doc. J e K dell'inc. DI.2009. 226). In medesima data, il patrocinatore di AO 1 informava per scritto il patrocinatore di AP 1 e AP 2 che le disdette erano notificate “a titolo puramente cautelativo”, ciò a motivo dell'azione possessoria allora pendente, nella quale era “contestata la validità del sedicente contratto di locazione” (doc. L dell'inc. DI.2009.226). Con istanza 15 ottobre 2009 AP 1 e AP 2 si sono rivolti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Locarno (in seguito UC), chiedendo in via principale l'annullamento delle disdette 17 settembre 2009 e, in via subordinata, la concessione di una prorogazione del contratto di locazione della durata di due anni. Considerata la mancata conciliazione, la parti AP 1 hanno istato il 27 novembre 2009 la Pretura di Locarno-città chiedendo l'annullamento della disdetta e, subordinatamente, la prorogazione già richiesta all'UC. In corso d'istruttoria, AO 1 ha inoltrato, il 4 gennaio 2010, un'istanza di sfratto dei conduttori AP 1 e AP 2. All'udienza del 20 gennaio 2010, le due procedure sono state congiunte. 3. Con sentenza 1° febbraio 2010, il Pretore ha respinto l'istanza di contestazione della disdetta, subordinatamente di prorogazione del contratto di locazione, e ordinato lo sfratto immediato di AP 1 e AP 2. Il primo giudice – contrariamente a quanto sostenuto dai conduttori – ha in particolare ritenuto che per le disdette fa stato il modulo ufficiale e non la lettera accompagnatoria e che non contengono nessuna condizione. Secondo il Pretore, anche volendo considerare quanto scritto dal patrocinatore del proprietario nello scritto accompagnatorio 17 settembre 2009 (doc. L dell'inc. DI.2009.226), non si può parlare di “condizione”, ma semplicemente di disdetta a titolo precauzionale, per l'evenienza in cui l'esito dell'allora pendente causa possessoria fosse stato a lui sfavorevole. Il primo giudice, dopo aver ricordato che gli incanti pubblici relativi alla vendita dell'immobile in oggetto si sono svolti con il doppio turno d'asta, come previsto dalla giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 126 III 290, 125 III 123), ha evidenziato che, secondo la Massima Corte federale, il doppio turno d'asta è ammissibile sia per i contratti di locazione di lunga durata che per quelli che non lo sono, come pure che questi contratti, con il doppio turno d'asta non vengono a cadere, bensì passano all'acquirente, il quale può però dare la disdetta per la successiva scadenza legale e ciò a prescindere dalla dimostrazione, da parte del proprietario, dell'urgente bisogno personale. Il Pretore ha ritenuto che non vi era motivo di discostarsi dalla predetta giurisprudenza del Tribunale federale e che quindi il nuovo proprietario AO 1 ben poteva disdire il contratto senza dover dimostrare l'esistenza di un urgente bisogno personale. Il primo giudice ha d'altro canto ritenuto di non dover concedere una prorogazione del contratto di locazione a AP 1 e AP 2, sia per difetto del presupposto della sussistenza di effetti gravosi in capo ai conduttori, sia perché, comunque, soppesando gli interessi di entrambe le parti e le circostanze concrete, una proroga non si giustificava. Essendo stato validamente disdetto il contratto di locazione per il 31 dicembre 2009, non essendo stata concessa una prorogazione dello stesso e non avendo i conduttori riconsegnato l'ente locato, il Pretore ha per finire ammesso l'istanza di sfratto di AO 1. 4. Con appello 8 febbraio 2010, AP 1 e AP 2 impugnano la predetta decisione. Postulano la riforma della sentenza impugnata nel senso di dichiarare accolta l'istanza 27 novembre 2009 da loro presentata, limitatamente alla contestazione delle

disdette 17 settembre 2009 e di respingere l'istanza di sfratto, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi. All'appello la Presidente di questa Camera ha concesso effetto sospensivo l'11 febbraio 2010. AO 1 ha postulato la riezione dell'appello, con protesta di spese e ripetibili di seconda sede. 5. Gli appellanti rilevano che il primo giudice avrebbe a torto considerato che le disdette notificate da AO 1 non contenevano nessuna condizione (appello, pag. 5 verso il basso). Essi ribadiscono in questa sede che le disdette sono state notificate "a titolo puramente cautelativo" durante una procedura possessoria nella quale AO 1 contestava l'esistenza stessa del contratto di locazione. A loro dire AO 1 avrebbe dunque voluto sottoporre "qualsiasi effetto delle disdette 17 settembre 2009 a un evento futuro incerto la cui realizzazione non dipendeva dalla volontà degli appellanti" (appello, pag. 6 verso il mezzo). Da ciò deducono la nullità delle disdette. A torto. Se è pur vero che la disdetta è un diritto formatore e in quanto tale non può, di principio, essere sottoposta a condizioni (Lachat, *Le bail a loyer*, Losanna 2008, n. 10.1 pag. 643; Corboz, *Les congés affectés d'un vice*, in 9<sup>ème</sup> Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 1996, n. 6c pag. 18), nel caso ora in esame il locatore non ha posto condizioni. In altri termini, la volontà del locatore di disdire il contratto era chiara e non si prestava ad equivoci (Corboz, op. cit., n. 6c pag. 19; DTF 119 II 147, consid. 3c). Prova ne è che i conduttori hanno immediatamente contestato le disdette presso l'UC senza per altro manifestare incertezze sulla volontà del locatore (cfr. inc. rich. I; istanza a UC 15 ottobre 2009). Le riserve espresse dal patrocinatore di AO 1 nella lettera accompagnatoria, di cui al doc L dell'inc. DI.2009.226, non sono condizioni, ma semplicemente precauzioni, preannuncianti la caducità della disdetta qualora l'azione possessoria fosse andata a buon fine. La giurisprudenza di questa Camera, a cui fanno riferimento gli appellanti (appello, pag. 7 verso l'alto), non è di alcuna utilità per la fattispecie in esame. In quel caso, infatti, l'istanza di sfratto era stata respinta non avendo le parti dimostrato l'esistenza del contratto di locazione; la questione a sapere se l'istanza di sfratto doveva essere respinta sulla sola base del contraddittorio comportamento processuale dell'istante, non era per contro stata affrontata (cfr. ICCA inc. 12.1997.142 del 27 giugno 1997, in re Assicurazione Z. c/M.B.). Le argomentazioni d'appello cadono pertanto nel vuoto. 6. Come detto (sopra, consid. 3), il primo giudice, dopo aver ricordato che gli incanti pubblici relativi alla vendita dell'immobile in oggetto si sono svolti con il doppio turno d'asta, come previsto dalla giurisprudenza del Tribunale federale (DTF 126 III 290, 125 III 123), ha evidenziato che, secondo la Massima Corte federale, il doppio turno d'asta è ammissibile sia per i contratti di locazione di lunga durata che per quelli che non lo sono, come pure che questi contratti, con il doppio turno d'asta non vengono a cadere, bensì passano all'acquirente, il quale può però dare la disdetta per la successiva scadenza legale e ciò a prescindere dalla dimostrazione, da parte del proprietario, dell'urgente bisogno personale. Gli appellanti non contestano che l'aggiudicazione ai pubblici incanti dell'ente locato sia avvenuta con doppio turno d'asta e che essa non sia stata regolare. Tantomeno contestano che il contratto di locazione in oggetto sia di lunga durata. Si limitano a contestare, con riferimento ad autori della dottrina, la giurisprudenza dell'Alta Corte federale. Ritengono, tra l'altro, "che il Tribunale Federale abbia", a loro dire, "a torto ritenuto l'esistenza di una lacuna propria ai sensi dell'art. 1 cpv. 2 CC e che, pertanto, abbia a torto colmato la stessa" (appello, pag. 10 verso l'alto). Aggiungono che "l'interpretazione del TF" sarebbe "in ogni caso contra legem ; da ciò il conseguente errore del Pretore nell'applicare tale giurisprudenza" (appello, pag. 10 verso il mezzo). Sostenendo che l'interpretazione fornita dai giudici federali sarebbe "in ogni caso e chiaramente contra legem", gli appellanti "auspicano quindi che questo lodevole Tribunale abbia a correggere

la giurisprudenza” (appello, pag. 12 verso il mezzo). Questa Camera non ha motivo per discostarsi dalla menzionata giurisprudenza del Tribunale Federale, non essendo, per altro, palesemente abilitato ad operare “correzioni” della giurisprudenza dell’Alta Corte federale. L’appello, su questo punto va pertanto disatteso senza ulteriore disamina. 7. In assenza di altri motivi d’appello, il gravame, defatigatorio e al limite della temerarietà, va pertanto respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di questa sede seguono la soccombenza e tengono conto di un valore litigioso di fr. 10'000.– (pari a dodici mesi di locazione, a norma dell’art. 414 cpv. 3 CPC, l’appello essendo limitato alla richiesta di annullamento della disdetta). Per la deferibilità al Tribunale federale fa stato un valore litigioso di fr. 87'000.– (canone di locazione per 7 anni e tre mesi, fino alla data in cui sarebbe stato possibile dare disdetta ordinaria del contratto di locazione, DTF 14.3.2006, inc. n. 4C.418/2005). Per questi motivi, dichiara e pronuncia: 1. L’appello 8 febbraio 2010 di AP 1 e AP 2 è respinto. 2. Gli oneri del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 450.– b) spese fr. 50.– Totale fr. 500.– già anticipati dagli appellanti, rimangono a loro carico, in solido, con obbligo di rifondere, pure in solido, alla controparte fr. 900.– per ripetibili d’appello. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d’appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 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. 119 LTF).

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