

TI_GERICHTE 12.2012.13 vom 23. Februar 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-02-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.13

FR: TI_GERICHTE 12.2012.13 du 23 février 2012

IT: TI_GERICHTE 12.2012.13 del 23 febbraio 2012

Regeste

Locazione - sublocazione - allontanamento dall'ente locato

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 23.02.2012 12.2012.13

Locazione - sublocazione - allontanamento dall'ente locato

Incarto n. 12.2012.13 Lugano 23 febbraio 2012 /lw In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliere: Bettelini sedente per statuire nella causa ordinaria appellabile - inc. n. OA.2010.72 della Pretura del Distretto di Bellinzona - promossa con petizione 20 aprile 2010 da AO 1 rappr. da RA 1 contro AP 1 con cui l'attrice ha chiesto di fare ordine al convenuto, sotto la comminatoria penale, di liberare immediatamente tutti i locali, da lui attualmente occupati, oggetto dei contratti di locazione (conclusi tra l'attrice e V _____) e relativi alla _____ ed al Bar-Pub _____, entrambi siti nello stabile _____ in _____ a _____; domanda avversata dal convenuto che ha postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore con sentenza 5 dicembre 2011 ha integralmente accolto; appellante il convenuto con atto di appello 20 gennaio 2012, poi integrato il 6 febbraio 2012 da una domanda di concessione del gratuito patrocinio, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'attrice non è stata invitata a presentare osservazioni al gravame; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Il 1° febbraio 2006 la AO 1, in veste di locatrice, e V _____, in qualità di conduttrice, hanno sottoscritto due contratti di locazione aventi per oggetto l'uno la Discoteca _____ (doc. A) e l'altro il Bar-Pub _____ (doc. B), entrambi siti nello stabile _____ in _____ a _____. I contratti, disdicibili la prima volta per il 31 marzo 2016, prevedevano per i due oggetti una pigione complessiva iniziale di fr. 13'850.-, poi da indicizzare in base all'indice nazionale dei prezzi al consumo. Il 6 luglio 2009 (doc. C inc. n. DI.2010.51 rich.) i contratti sono stati disdetti in via straordinaria per mora del conduttore (art. 257d CO) con effetto al successivo 31 agosto, e il 30 marzo 2010 (doc. D) il Pretore ha decretato lo sfratto di V _____, con decisione poi confermata da questa Camera con sentenza 7 maggio 2010 (contenuta nell'inc. n. DI.2010.51 rich.). 2. Nel frattempo, con petizione 20 aprile 2010, la AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1, marito di V _____, con un'azione fondata sull'art. 641 cpv. 2 CC, chiedendo che gli fosse fatto ordine, sotto la comminatoria penale, di liberare immediatamente tutti i locali oggetto dei contratti di locazione, da lui attualmente occupati. Essa ha in sintesi negato che il convenuto potesse giustificare la sua presenza in quei locali in forza di un valido contratto di sublocazione (doc. 1), tesi contestata dalla controparte. 3.

Esperita l'istruttoria di causa e raccolte le conclusioni delle parti, il Pretore, con la sentenza 5 dicembre 2011 qui impugnata, ha accolto la petizione, caricando al convenuto la tassa di giustizia di fr. 10'000.-, le spese di fr. 200.- e le ripetibili di fr. 15'000.-. Respinta l'eccezione di carenza di legittimazione attiva, il giudice di prime cure ha da una parte escluso che i contratti di locazione (doc. A e B) consentissero una sublocazione al convenuto, per altro neppure autorizzata in seguito dall'attrice per atti concludenti, tanto più che la cessazione della locazione principale pacificamente intervenuta aveva in ogni caso fatto decadere il diritto del convenuto ad occupare i locali sulla base di un eventuale contratto di sublocazione; e dall'altra ha ritenuto che il convenuto nemmeno era subentrato per atti concludenti nel contratto di locazione principale. Di qui il diritto dell'attrice di rivendicare la proprietà e chiedere la restituzione dei locali tuttora occupati dal convenuto senza un valido titolo. 4. Con l'appello 20 gennaio 2012 che qui ci occupa, poi integrato il 6 febbraio 2012 da una domanda di concessione del gratuito patrocinio, il convenuto chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione. Egli ribadisce il buon fondamento dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva. Ravvisa l'esistenza di un problema di legittimazione passiva, evidenziando come i locali oggetto del contendere sarebbero attualmente stati da lui sublocati ad una terza società, che dunque avrebbe pure dovuto essere convenuta in giudizio. Riconferma la validità del contratto di sublocazione da lui sottoscritto a suo tempo, da sempre noto all'attrice, censurando il fatto che il Pretore l'abbia d'ufficio considerato decaduto a seguito della cessazione della locazione principale. E rileva che tra le parti sarebbe in ogni caso venuto in essere un nuovo contratto di locazione per atti concludenti. Pure contestato è infine il valore litigioso considerato dal giudice di prime cure e l'ammontare della tassa di giustizia e delle ripetibili da lui attribuite, di cui chiede una sostanziale riduzione. 5. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Ritenuto che la decisione pretorile è stata comunicata dopo questa data la procedura ricorsuale in rassegna - diversamente da quella innanzi al Pretore che, siccome già pendente a quel momento, fino alla sua conclusione resta disciplinata dal diritto cantonale previgente (art. 404 cpv. 1 CPC) e meglio dal codice di procedura civile ticinese (CPC/TI; RL 3.3.2.1) - risulta retta dalle nuove disposizioni federali (art. 405 cpv. 1 CPC). 6. Con la prima censura d'appello il convenuto rimprovera al Pretore di non aver respinto la petizione già in accoglimento dell'eccezione di carenza di legittimazione attiva. La censura è manifestamente infondata. È in effetti a ragione che il giudice di prime cure ha ritenuto che l'eccezione (con le relative circostanze che ne stavano alla base) fosse irricevibile, in quanto sollevata per la prima volta solo in sede conclusionale (art. 78 CPC/TI; II CCA 30 gennaio 2009 inc. n. 12.2007.256, 22 aprile 2009 inc. n. 12.2008.70, con esplicito riferimento a TF 11 novembre 2006 4A_165/2008 consid. 7.3.1 e 7.3.2, pubbl. in: SZZP 2/2009 p. 147 seg.). L'eccezione sarebbe stata in ogni caso destinata all'insuccesso anche nel merito, visto che il convenuto l'ha formulata ritenendo che l'attrice (AO 1) non fosse la proprietaria dei locali litigiosi, appartenenti all'_____ (_____), quando in realtà si tratta del medesimo istituto (la sigle AO 1 e _____ riferendosi alla denominazione tedesca e italiana dello stesso ente, cfr. art. 61 cpv. 1 LAINF), ritenuto che dal 1996 la sigla tedesca viene ora usata in tutta la Svizzera (cfr. Dizionario storico della Svizzera, Vol. 6, p. 887 alla voce "_____ [_____ /AO 1]"). 7. La censura con cui il convenuto ravvisa un problema di carenza di legittimazione passiva, evidenziando come i locali litigiosi sarebbero ora stati sublocati ad una terza società, che dunque avrebbe pure dovuto essere convenuta in giudizio accanto a lui, è chiaramente irricevibile. La stessa, e i fatti che ne

stanno alla base (per altro rimasti allo stadio di puro parlato), sono in effetti stati adottati per la prima volta, e con ciò irrisolvemente (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede. 8. Il convenuto ribadisce in questa sede di essere legittimato ad occupare i locali in questione sulla base di un contratto di sublocazione. In primo luogo adduce la validità del contratto di sublocazione da lui sottoscritto a suo tempo (doc. 1), rilevando da una parte di occupare quei locali e di aver sempre pagato la pigione, e sottolineando dall'altra come l'esistenza dello stesso fosse da sempre nota all'attrice. Egli censura quindi il fatto che il Pretore l'abbia d'ufficio considerato decaduto a seguito della cessazione della locazione principale. A torto. 8.1 Contrariamente a quanto ritenuto dal convenuto, il fatto che egli occupi tuttora i locali, che continui a pagare la pigione prevista nel contratto di sublocazione (circostanza questa per altro non provata, cfr. anzi doc. P e R, quest'ultimo prodotto in edizione dall'attrice ed attestante l'esistenza di importi non pagati al 30 ottobre 2010 per fr. 231'396.30) e che l'attrice fosse da sempre a conoscenza della situazione (circostanza pure non dimostrata, l'istruttoria avendo anzi permesso di accertare che essa era stata informata dell'esistenza di un eventuale contratto di sublocazione solo nel marzo/aprile 2010 [cfr. doc. I e M e lettera 17 marzo 2010 nell'inc. DI.2010.51 rich.], ritenuto che il teste _____, a p. 12, si limita a riferire che nel 2007/2008 alla rappresentante dell'attrice era stata comunicata solo l'esistenza di trattative tra i coniugi _____ volte alla conclusione di una convenzione interna tra loro), non significa ancora che il contratto di sublocazione da lui preteso sia effettivamente venuto in essere e sia valido, tanto più che in questa sede egli non ha assolutamente censurato l'assunto pretorile - che deve con ciò essere considerato assodato - secondo cui da una parte i contratti di locazione (doc. A e B) non consentivano una sublocazione a suo favore e secondo cui dall'altra la sublocazione non era comunque stata autorizzata dall'attrice per atti concludenti. Nessun teste ha del resto confermato l'effettiva venuta in essere di quel contratto (in tal senso i testi _____ p. 5 seg. e _____ üller p. 7, mentre il teste _____, a p. 13, rileva che il doc. 1 s'inseriva nel contesto dell'accordo interno di cui si è detto, finalizzato al trapasso della locazione dalla moglie al convenuto nel 2007/2008, non andato però in porto a seguito del mancato accordo dell'attrice e con ciò superato) e la stessa V _____, tramite il suo patrocinatore, l'ha a sua volta negato (doc. P). Nulla permette dunque di concludere che il presunto contratto di sublocazione a favore del convenuto (doc. 1), se effettivamente venuto in essere, fosse valido, tanto più che lo stesso, di durata determinata fino al 31 ottobre 2009 e prorogabile per un ulteriore anno, sarebbe in ogni caso giunto a scadenza il 31 ottobre 2010 (in tal senso la sua clausola 3), non essendo per altro stato provato un suo rinnovo dopo quella data. 8.2 Ma, a prescindere da quanto precede, è senz'altro a ragione che il Pretore ha evidenziato che la cessazione della locazione principale pacificamente intervenuta aveva in ogni caso fatto decadere il diritto del convenuto ad occupare i locali sulla base di un eventuale contratto di sublocazione ed autorizzava l'attrice a rivendicare i locali dal convenuto giusta l'art. 641 cpv. 2 CC (Lachat , Le bail à loyer, 2008, p. 580 e 794; TF 2 giugno 2004 4C.17/2004 consid. 7). Se è vero che l'attrice non si era a suo tempo prevalsa di questa argomentazione giuridica, è però altrettanto vero che l'avvenuta cessazione del contratto di locazione principale era stata da lei tempestivamente allegata (petizione p. 2), per cui nulla impediva al giudice di prime cure, che è tenuto ad applicare d'ufficio il diritto (art. 87 CPC/TI), di accogliere la sua richiesta sulla base di una tale argomentazione giuridica risultante dagli atti, ancorché non sviluppata dalle parti (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, m. 1 ad art. 87). 9. Parimenti infondata è la tesi del convenuto - per altro nuova e con ciò irricevibile (art. 317 cpv. 1 CPC) -, esposta

in modo confuso e poco lineare, secondo cui tra le parti sarebbe in ogni caso venuto in essere un nuovo contratto di locazione per atti concludenti “per riconduzione tacita della sublocazione e della locazione”. Nel querelato giudizio il Pretore aveva invero già respinto questa tesi (nemmeno formulata dal convenuto negli allegati preliminari) sulla base delle testimonianze agli atti (testi _____ p. 7 e _____ p. 12 seg.) e in questa sede il convenuto non si è assolutamente confrontato con la sua argomentazione, che deve con ciò essere confermata in assenza di una sufficiente motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC; Reetz/Theiler , in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger , ZPO Kommentar, n. 36 ad art. 311; TF 7 dicembre 2011 4A_659/2011 consid. 4), tanto più che non risulta affatto che quei testi si sarebbero invece espressi nel senso dell’esistenza di un nuovo contratto di locazione tra le parti. Come detto (cfr. supra consid. 8.1), il fatto che egli occupi tuttora i locali e che continui a pagare la pigione (circostanza questa per altro nemmeno dimostrata), è in ogni caso ben lungi dal provare la venuta in essere tra le parti di un nuovo contratto di locazione, anche solo per atti concludenti (II CCA 6 febbraio 2009 inc. n. 12.2008.207), da sempre avversato dall’attrice (cfr. testi _____ p. 5 seg. e _____ p. 7), che si è sempre coerentemente adoperata, con la presente causa e con una separata azione di sfratto (nel frattempo respinta), per cercare di liberarsi della presenza del convenuto nei suoi locali, dopo l’avvenuto sfratto della conduttrice V _____, a cui egli non aveva ritenuto di doversi assoggettare (cfr. doc. M e N). 10. L’ultima censura d’appello riguarda il dispositivo sulle spese e sulle ripetibili. Nella sentenza il giudice di prime cure ha esposto una tassa di giustizia di fr. 10'000.- e un’indennità ripetibile di fr. 15'000.-, dopo aver osservato che il valore litigioso andava calcolato in base alla domanda (art. 9 cpv. 1 CPC/TI) e che nel caso concreto, in assenza di una diversa indicazione delle parti, lo stesso poteva essere quantificato in fr. 983'350.-, pari ai canoni di locazione mensili per 71 mesi, ovvero fino alla prima data di scadenza dei contratti di cui ai doc. A e B. In questa sede il convenuto contesta il calcolo del valore litigioso esposto dal Pretore e con ciò l’ammontare della tassa di giustizia e delle ripetibili da lui assegnate, ritenendo che non si possa prendere in considerazione la durata di un contratto validamente disdetto, ma che occorra far capo al valore, non conosciuto, degli oggetti rivendicati. La censura è nuovamente infondata. Ci si potrebbe innanzitutto chiedere se la domanda d’appello, con cui il convenuto chiede solo una sensibile riduzione della tassa di giustizia e delle ripetibili, senza invero quantificare le somme da lui ritenute congrue, sia sufficientemente determinata e dunque ricevibile ai sensi dell’art. 311 cpv. 1 CPC. Il quesito può tutto sommato rimanere indeciso, le somme attribuite potendo in ogni caso essere confermate. Pacifico che il valore litigioso di una causa concernente beni immobili vada determinato in base alla relativa domanda (art. 9 cpv. 1 CPC/TI), che in concreto è rappresentata dalla richiesta (di carattere patrimoniale: cfr. TF 15 luglio 2010 5A_173/2010 consid. 1, 7 marzo 2011 5A_639/2010 consid. 1.1) volta alla riconsegna dei locali occupati senza titolo dal convenuto (ex art. 641 cpv. 2 CC), ben si può ritenere che il valore della lite possa essere quantificato tenendo conto delle pigioni per le quali l’attrice aveva a suo tempo dato in uso i locali ora oggetto di restituzione (TF 19 agosto 2008 4A_247/2008 consid. 1.1; cfr. Bohnet , nota alla sentenza TF 5 aprile 2011 4A_18/2011, in: SZZP 2011 p. 298), e corrisponda almeno, analogamente a quanto avviene in una procedura di sfratto, al valore ipotetico dell’utilizzo dell’ente locato fino a che la riconsegna non può essere eseguita (Diggelmann , DIKE-Komm-ZPO, n. 45 ad art. 91; TF 22 agosto 2007 4A_72/2007 consid. 2.2, 26 settembre 2007 4A_266/2007 consid. 2.2.2, 30 luglio 2010 5A_295/2010 consid. 1.2; II CCA 28 ottobre 2011 inc. n. 12.2011.137), che, nel caso di specie, equivale alla pigione che sarebbe stata dovuta dall’inoltro della petizione,

durante 19 mesi e mezzo (fr. 270'075.-, anche senza tener conto dell'intervenuta indicizzazione). Ritenuto che per un tale valore il Pretore avrebbe potuto esporre una tassa di giustizia variante tra fr. 5'000.- e fr. 20'000.- (art. 17 cpv. 1 vLTG, applicabile alla fattispecie giusta l'art. 33 LTG) e un'indennità ripetibile tra il 6% e il 9% (art. 11 cpv. 1 del Regolamento sulle ripetibili), variante cioè tra fr. 16'204.50 e fr. 24'306.75, le somme da lui attribuite, rispettose dei massimi tariffali, possono senz'altro essere confermate (cfr. II CCA 6 maggio 2011 inc. n. 12.2011.78, 28 ottobre 2011 inc. n. 12.2011.137 e III CCA 14 febbraio 2011 inc. 13.2011.3, secondo cui l'autorità superiore può censurare il giudizio in materia di spese e ripetibili solo nel caso in cui il primo giudice eccede o abusa del suo potere di apprezzamento sulla questione, non rispettando i relativi limiti tariffali). 11. Ne discende, per questi motivi, che l'appello del convenuto, manifestamente infondato ed al limite del temerario, può essere respinto nella misura in cui è ricevibile già nell'ambito dell'esame preliminare dell'art. 312 cpv. 1 CPC, senza necessità di notificarlo alla controparte per le eventuali osservazioni. Per quanto riguarda la tassa di giustizia e le spese della procedura ricorsuale (le ripetibili non sono invece dovute, la controparte non avendo presentato osservazioni), da calcolarsi sulla base di un valore litigioso di fr. 270'075.-, le stesse vanno di principio accollate alle parti in base alla loro rispettiva soccombenza (art. 106 CPC). Nel caso di specie non vi è motivo di derogare da questo principio. In effetti, l'istanza con cui il convenuto ha chiesto di essere posto al beneficio del gratuito patrocinio per la procedura di seconda sede dev'essere disattesa, a prescindere dall'esistenza o meno di una sua situazione di indigenza, questione che può tutto sommato rimanere indecisa, già per il fatto che nelle particolari circostanze l'appello appariva sin dall'inizio privo di probabilità di successo (art. 117 lett. b CPC, art. 3 cpv. 3 LAG). Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide I. L'appello 20 gennaio 2012 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. L'istanza di ammissione al gratuito patrocinio per la procedura di appello presentata il 6 febbraio 2012 da AP 1 è respinta. III. Gli oneri processuali di complessivi fr. 3'500.- (tassa di giustizia di fr. 3'450.- e spese di fr. 50.-) sono a carico dell'appellante. Non si attribuiscono ripetibili. IV. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici (pagina seguente) 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.