

TI_GERICHTE 12.2014.18 vom 23. Dezember 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-12-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.18

FR: TI_GERICHTE 12.2014.18 du 23 décembre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2014.18 del 23 dicembre 2014

Regeste

Locazione. Contestazione della disdetta

Erwägungen

E. 23

dicembre 2014 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Verda Chiocchetti sedente per statuire nella causa – inc. n. SE.2013.6 (procedura semplificata) della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 – promossa con petizione 7 gennaio 2013 da AP 1 rappr. dall' RA 1 contro AO 1 con cui ha chiesto in via principale di dichiarare nulla la disdetta 28 giugno 2012 e, in via subordinata, di concederle una prima prorogazione della locazione di cinque anni “e ciò fino al 2022”, nonché, con le conclusioni, di accertare di conseguenza la “novazione del contratto di locazione per lo spazio commerciale denominato «_____»”; domande avversate dalla controparte e sulle quali la Pretora ha statuito con decisione 19 dicembre 2013 respingendo integralmente la petizione e accertando di conseguenza la validità della disdetta con effetto a decorrere dal 31 dicembre 2017; appellante l'attrice con appello 30 gennaio 2014 con cui chiede di annullare il giudizio impugnato e di dichiarare la disdetta nulla, con protesta di spese processuali e ripetibili; mentre con risposta 21 novembre 2014 la convenuta postula la reiezione del gravame avversario, con protesta di un'equa indennità d'inconvenienza; richiamate le ordinanze 12 febbraio e 25 luglio 2014 di sospensione della procedura di appello essendo in corso trattative per una soluzione transattiva della vertenza; ritenuto in fatto: A. Il 13/16 aprile 2007 AO 1, quale locatrice, e AP 1, quale conduttrice, hanno stipulato un contratto di locazione avente per oggetto delle superfici commerciali nella stazione dei treni di _____

(_____); contratto n. _____). La locazione, con inizio il 1° gennaio 2006, è stata prevista fino al 31 dicembre 2012, con possibilità di proroga di cinque anni in mancanza di disdetta con preavviso di dodici mesi e così di seguito (doc. F). Mediante modulo ufficiale 30 maggio 2012 “_____”, _____, ha notificato alla conduttrice la disdetta del contratto di locazione con effetto dal 31 dicembre 2017 (inc. rich. UC 92/2012: doc. C). Con istanza 1° giugno 2012 la conduttrice ha adito il competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione, contestando la validità della disdetta e postulando, in via subordinata, la concessione di una prorogazione. Il 26 giugno 2012 l'Ufficio di conciliazione ha constatato il mancato raggiungimento di un'intesa e ha rilasciato all'attrice l'autorizzazione ad agire (inc. rich. UC 92/2012). B. Su modulo ufficiale datato

E. 26

giugno 2012, inviato il 28 giugno 2012 alla conduttrice mediante raccomandata e sottoscritto da _____ e dall'avv. _____, con indicazione quale locatrice "_____" e come rappresentante "_____", alla conduttrice è stata notificata una nuova disdetta della locazione, indicando che la stessa sostituiva quella precedente (sopra, lett. A; doc. A e E), circostanza ribadita con scritto 9 luglio 2012 (doc. K). Il 31 agosto 2012 la conduttrice ha nuovamente adito l'Ufficio di conciliazione, sostenendo in via principale la nullità della disdetta, in via subordinata il suo annullamento in quanto abusiva e, in via ancor più subordinata, la concessione di una prima protrazione di cinque anni del contratto di locazione. In mancanza di un'intesa il 6 dicembre 2012 l'Ufficio di conciliazione ha rilasciato l'autorizzazione ad agire (inc. rich. UC 152/2012). C. Con petizione 7 gennaio 2013 la conduttrice ha adito la Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, chiedendo in via principale di dichiarare nulla la disdetta 28 giugno 2012 e, in via subordinata, di concederle una prima protrazione della locazione di cinque anni "e ciò fino al 2022". Con risposta 30 gennaio 2013 la locatrice si è opposta alle richieste avversarie. Esperita l'istruttoria le parti hanno rinunciato al dibattimento finale e hanno prodotto memoriali scritti. Con le proprie conclusioni 4 novembre 2013 la conduttrice ha chiesto anche di accertare la "novazione del contratto di locazione per lo spazio commerciale denominato «_____»", mentre la locatrice con il proprio memoriale 4 novembre 2013 ha confermato il proprio punto di vista. Statuendo con decisione 19 dicembre 2013 la Pretora ha respinto integralmente la petizione e ha accertato di conseguenza la validità della disdetta con effetto a decorrere dal

E. 31

dicembre 2017. D. Con appello 30 gennaio 2014 la conduttrice è insorta contro il querelato giudizio, di cui chiede l'annullamento, con accertamento della nullità della disdetta. Su richiesta dell'appellante, essendo in corso trattative per una soluzione transattiva della vertenza, il 12 febbraio 2014 la Presidente di questa Camera ha sospeso la procedura fino al 31 luglio 2014 e, il 25 luglio 2014, fino al 31 ottobre 2014. Riattivata la causa, con risposta 21 novembre 2014 la convenuta postula la reiezione del gravame. considerato in diritto:

1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC) che trova applicazione in entrambe le sedi, siccome la procedura di prima istanza è stata avviata dopo tale data (art. 404 e 405 CPC).
2. Il giudice esamina d'ufficio, in ogni stadio di causa, se sono dati i presupposti processuali (art. 60 CPC; Zingg in: Berner Kommentar, 2012, vol. I, art. 1-149 ZPO, n. 19 e 23 ad art. 60; Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, Lugano 2011, pag. 203). L'art. 59 cpv. 2 CPC elenca in maniera non esaustiva tali presupposti ("segnatamente"; Zingg, op. cit., n. 25 ad art. 59), tra i quali figura anche la capacità di rappresentare una parte in giustizia secondo quanto previsto all'art. 68 CPC (Zingg, op. cit., n. 62). Il difetto di tale presupposto comporta l'inammissibilità dell'atto procedurale (Zingg, op. cit., n. 11 seg. e 16 ad art. 59, n. 52 ad art. 60; Cocchi/Trezzini/Bernasconi, op. cit., pag. 168).

2.1 La risposta 21 novembre 2014 presentata dalla locatrice in questa sede è sottoscritta da _____ (responsabile della filiale ticinese AO 1) e dall'avv. _____ (settore diritto, compliance e acquisti AO 1). Allegata a tale memoriale vi è una procura 7 agosto 2012 sottoscritta da _____ e _____ per "AO 1" dalla quale emerge che l'appellata ha autorizzato _____, con firma collettiva a due, tra le altre cose a rappresentarla alle udienze di conciliazione o davanti alle autorità competenti in materia di diritto di locazione come pure in procedure di esecuzione e

fallimento contro i conduttori (doc. 3.3). Dagli atti di prima sede risulta, poi, che con procura datata giugno 2012 e firmata da _____ e _____ sempre per “AO 1 _____ è stata autorizzata, con firma collettiva a due, a rappresentare la locatrice in relazione con tutte le attività della Divisione Immobili, tra le altre cose davanti ad autorità (amministrative), commissioni e a tutte le istanze giudiziarie, arbitrali o di conciliazione (doc. 3). Dall’estratto del Registro di commercio inerente alla locatrice emerge, infine, che tutti i sottoscrittori delle procure testé menzionate hanno e avevano in tale momento diritto di firma collettiva a due. 2.2 Giusta l’art. 68 CPC ogni parte con capacità processuale può farsi rappresentare nel processo (cpv. 1). Il secondo capoverso del disposto testé menzionato elenca tuttavia le persone autorizzate a esercitare la rappresentanza professionale in giudizio. In particolare, la lett. a del cpv. 2 stabilisce che in tutti i procedimenti hanno tale capacità gli avvocati legittimati ad esercitare la rappresentanza dinanzi a un tribunale svizzero giusta la legge del 23 giugno 2000 sugli avvocati (LLCA; RS 935.61). Tale monopolio, tuttavia, concerne la rappresentanza di persone da parte di terzi e non è applicabile, quindi, in quei casi dove il diritto privato materiale permette la rappresentanza di persone giuridiche nel procedimento attraverso persone con diritto di firma e funzione di organo della società. Come recentemente precisato dal Tribunale federale (sentenza inc. 4D_2/2013 del 1° maggio 2013, consid. 2.2), poi, giusta gli art. 458 segg. CO persone giuridiche con attività commerciale possono autorizzare alla loro rappresentanza in giudizio dei procuratori o altri mandatarî commerciali, i quali non assumono il ruolo di rappresentante professionale previsto all’art. 68 cpv. 2 CPC. Il principale deve far iscrivere il conferimento della procura nel Registro di commercio (art. 458 cpv. 2 CO). Di fronte ai terzi in buona fede il procuratore è da ritenersi autorizzato a compiere in nome del principale tutti gli atti conformi allo scopo dello stabilimento o dell’azienda del principale (art. 459 cpv. 1 CO). Tra tali attività figura anche la rappresentanza processuale. Secondo l’art. 462 cpv. 1 CO, invece, il proprietario di un commercio, di una fabbrica o di un altro stabilimento commerciale può, senza conferimento di procura, autorizzare un terzo all’esercizio di tutto lo stabilimento o a quello di speciali affari del medesimo, in qualità di rappresentante. In tal caso, il mandato si estende a tutti gli atti giuridici ordinariamente compresi nell’esercizio di tale stabilimento o nella gestione di tali affari. L’agente di negozio, tuttavia, non può stare in giudizio senza il conferimento di una speciale facoltà in questo senso (art. 462 cpv. 2 CO). Tale autorizzazione può rivestire sia la forma scritta sia quella orale ma non può essere elargita per atti concludenti. Al contrario della procura di cui è investito un procuratore, l’autorizzazione testé menzionata non necessita l’iscrizione a Registro di commercio. Di conseguenza, l’agente di negozio che vuole fungere da rappresentante in giudizio del principale deve produrre dinanzi al giudice una valida procura in tal senso. 2.3 Come evidenziato sopra, sia la procura 7 agosto 2012 (doc. 3.3 prodotto in appello) sia quella datata giugno 2012 (doc. 3) sono firmate da persone iscritte a Registro di commercio come aventi diritto di firma per la locatrice. Il memoriale di risposta, poi, è stato sottoscritto da due persone – _____ e avv. _____ – autorizzate a rappresentare in giudizio l’appellata “con firma collettiva a due”. Da qui, la validità del memoriale di risposta 21 novembre 2014. 3. L’appellante produce uno scritto 27 marzo 2013 della locatrice alla Pretura (doc. BB). Secondo l’art. 317 cpv. 1 CPC nuovi fatti e nuovi mezzi di prova sono considerati in appello soltanto se vengono immediatamente adottati (lett. a) e dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile addurli nemmeno con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze (lett. b). In sé tale scritto, inviato alla prima giudice, dovrebbe

risultare dal carteggio di prima istanza. Nella presente causa non vi è tuttavia traccia del medesimo. Sia come sia, esso non sarebbe in ogni caso rilevante per l'esito della lite, non potendosi ritenere che la semplice circostanza, per _____, di aver sottoscritto il medesimo unitamente all'avv. _____ significhi, come invece allegato dalla conduttrice (appello, pag. 4 in mezzo), che non avesse il potere di firma individuale. 4. Dopo aver accertato sulla base del contratto di locazione che la locatrice è AO 1, rispettivamente che nella disdetta era stata indicata, quale locatrice, _____, la Pretora ha spiegato che tale errore non comportava la mancanza di validità di quest'ultima, essendo pacifico che essa emanava dalla locatrice e che alla conduttrice non era derivato, per tale motivo, alcun pregiudizio, dato che aveva comunque potuto contestare la disdetta nelle competenti sedi. Circa, poi, l'allegazione dell'attrice secondo la quale la disdetta 28 giugno 2012 (doc. A e E) non sarebbe stata sottoscritta da persone debitamente iscritte a Registro di commercio, la prima giudice ha deciso che l'agire di _____ era stato autorizzato dalla locatrice e, in ogni caso, ratificato dalla medesima. Reputata valida la disdetta in questione, la prima giudice ha infine spiegato che la conduttrice non aveva contestato la medesima tempestivamente, sicché le sue richieste erano perentorie. 5. L'appellante afferma, in primo luogo, di ribadire tutte le sue "argomentazioni contenute negli allegati scritti sia innanzi all'ufficio di conciliazione che al giudice di prime" e dichiara "che si danno qui per integralmente riprodotte", reputando che quanto indicato nel gravame siano delle "precisazioni e aggiunte" (memoriale, pag. 2 in mezzo). In base alla giurisprudenza (sentenza del Tribunale federale inc. 5A_438/2012 del 27 agosto 2012 consid. 2.2 con rif.; inc. 4A_659/2011 del 7 dicembre 2011 in: SJ 2012 I 231; Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, Lugano 2011, pag. 1367), laddove l'appello si limita a richiamare le allegazioni espresse in altri allegati di causa (o a rinviarvi) esso è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). 6. L'appellante sostiene, altresì, che l'errata designazione della locatrice nella disdetta 28 giugno 2012 (doc. A e E) comporta la nullità della medesima (appello, pag. 3 in alto). Come detto, la Pretora ha spiegato che ciò malgrado era evidente che la disdetta emanava dalla locatrice e tale errore non aveva comportato alla conduttrice alcun pregiudizio (decisione impugnata, pag. 3, consid. 4b). Effettivamente nel modulo di disdetta di cui al doc. E quale locatrice vi è "_____", anziché, come indicato nel contratto di locazione, "AO 1" (doc. F). Sebbene sia evidente che una disdetta che non emana dal locatore o dal conduttore è da reputarsi nulla (Lachat, Le bail à loyer, Losanna 2008, pag. 626, n. 1.2; Higi, Zürcher Kommentar, Zurigo 1995, n. 47 e 52 ad Art. 266-266o OR), va detto che un'errata designazione della ragione sociale di una delle parti non significa ancora che tale atto formatore emani da un terzo rispettivamente che il destinatario non sia in misura, a seconda delle circostanze, di inferire il corretto mittente della disdetta. Nella fattispecie nel modulo 26 giugno 2012 (doc. E) vi è il riferimento, quale "mittente", a "_____", nonché, in cima e in fondo alla lettera 28 giugno 2012 (doc. A) accompagnatoria al modulo in questione, a "_____", rispettivamente a "_____". Nel contratto di locazione di cui al doc. F summenzionato è indicato che rappresentante della locatrice è "_____". Ne consegue che la conduttrice non poteva ragionevolmente credere che la disdetta non emanasse dalla locatrice. Per tacere del fatto che l'indicazione "_____" quale locatrice non concerne una società giuridica, bensì un ufficio (quello relativo alla gestione degli immobili) della medesima. Tale circostanza era senz'altro riconoscibile dall'appellante già per il fatto che essa la allega nel proprio gravame (memoriale, pag. 3 secondo paragrafo). Va evidenziato,

poi, che il riferimento alla locatrice emerge in maniera evidente dal modulo in questione (doc. E), dato che prima di “_____” è riportato “_____”. Seppur in forma abbreviata, tale designazione non può che concernere la locatrice AO 1. Ne consegue che alla conduttrice doveva ragionevolmente essere chiaro che la disdetta era emanata dalla locatrice. Su questo punto l’appello è quindi respinto. 7. L’appellante critica, poi, la Pretora per aver reputato che i poteri di firma delle persone che hanno sottoscritto la disdetta in questione (doc. A e E) sono quelli indicati al consid. 3b della decisione impugnata (appello, pag. 3 in mezzo). La conduttrice incorre tuttavia in un errore manifesto. Invero, nel passaggio al quale fa riferimento, la prima giudice si è limitata a riportare la tesi sostenuta dalla locatrice (cfr. anche risposta 30 gennaio 2013, pag. 2 in mezzo), mentre è a pagina 3, consid. 4c, che la Pretora ha accertato che quanto indicato dalla convenuta sul potere di firma individuale di _____ corrisponde al vero. 7.1 Nel modulo ufficiale di disdetta 26 giugno 2012 sono state apposte le firme di _____ e dell’avv. _____ (doc. E). La prima giudice ha dapprima accertato che entrambe le persone citate non erano iscritte nel Registro di commercio quali aventi diritto di firma per la locatrice (doc. C). La Pretora ha tuttavia precisato che con procura 9 marzo 2010 _____ e _____ avevano autorizzato _____ a sottoscrivere con firma individuale contratti di locazione e a compiere ogni atto giuridico a essi relativo nonché a rappresentare la locatrice dinanzi alle competenti autorità (doc. 2). Quanto alle persone che avevano sottoscritto la procura testé menzionata, esse erano state a loro volta autorizzate il 31 ottobre 2010 a esercitare le medesime attività, con facoltà di subdelega, da _____ e _____ (doc. 5), entrambi iscritti a Registro di commercio con firma collettiva a due. Secondo la Pretora _____ era quindi stato autorizzato dalla locatrice alla notifica della disdetta 28 giugno 2012 (doc. A e E). 7.2 L’appellante reputa che la controparte non avrebbe invece dimostrato di aver conferito a _____ il potere di firma individuale (memoriale, pag. 3 seg.). 7.2.1 Essa non contesta gli accertamenti pretorili menzionati sopra (consider. 7.1), ma reputa che il potere di firma della persona testé citata deriverebbe da una cascata di procure rilasciate da membri del consiglio di amministrazione della locatrice e da suoi impiegati, tutti con potere di firma collettiva a due, sicché a suo dire essi non potevano delegare le competenze ricevute con un potere di firma diverso rispetto al loro, e meglio trasmettere più poteri di quelli ricevuti. Sennonché, non se ne intravede il motivo. Invero, nella procura 31 ottobre 2008 (doc. 5), sottoscritta da _____ e da _____ (iscritti a Registro di commercio con potere di firma collettiva a due), _____ e _____ sono sì stati autorizzati alle attività ivi elencate con potere di firma collettiva a due. La loro facoltà di subdelega (“Substitutionsrecht”) non è tuttavia stata vincolata al fatto che colui che fosse stato subdelegato dovesse anch’egli avere unicamente potere di firma collettiva a due. Al contrario di quanto reputato dall’appellante, _____ e _____ non hanno quindi trasmesso più poteri di quanto conferiti loro, bensì hanno rispettato il contenuto della procura di cui al doc. 5 e, pertanto, proprio quanto concesso loro da _____ e da _____. 7.2.2 La conduttrice sottolinea, altresì, che sulla base dell’art. 716a CO unicamente il consiglio di amministrazione della locatrice avrebbe potuto istituire dei procuratori o mandatari e definirne il potere di firma, mentre dagli atti non emerge alcunché al riguardo (appello, pag. 3 in fondo e 4 in alto). La riforma delle ferrovie entrata in vigore il 1° gennaio 1999 ha

comportato anche la revisione totale della legge federale sulle Ferrovie federali svizzere (LFFS; RS: 742.31). Queste ultime, che precedentemente facevano parte dell'Amministrazione federale, con la nuova legge sono diventate una società anonima di diritto speciale iscritta nel registro di commercio (art. 2 LFFS). Giusta l'art. 11 cpv. 1 LFFS il consiglio d'amministrazione ha le attribuzioni inalienabili e irrevocabili indicate nell'articolo 716 a cpv. 1 CO, sempreché la presente legge non disponga altrimenti. Secondo l'art. 12 LFFS in un regolamento organizzativo il consiglio d'amministrazione affida la gestione aziendale alla direzione generale. Il regolamento organizzativo regola la gestione aziendale, determina i posti necessari a questo fine, ne definisce i compiti e disciplina l'obbligo di riferire come anche la rappresentanza delle AO 1 (cpv. 1); la direzione generale può nominare altre persone con facoltà di rappresentanza (cpv. 2). Dall'estratto del Registro di commercio non emerge che _____ e _____ siano membri del consiglio di amministrazione o della direzione generale della locatrice ma risulta che essi hanno potere di firma collettiva a due. Ne consegue che ai medesimi è stata conferita giusta l'art. 12 cpv. 2 LFFS la facoltà di rappresentanza della locatrice. Quanto alla possibilità di subdelega, ci si può ispirare alle opinioni dottrinali espresse in relazione all'art. 716b cpv. 1 CO. Sebbene questo disposto sia analogo all'art. 12 cpv. 1 LFFS nel senso che tratta della delega da parte del consiglio di amministrazione e che la facoltà di subdelega, al contrario di quanto previsto all'art. 716b cpv. 1 CO, è stata sancita espressamente al cpv. 2 dell'art. 12 LFFS, non si intravedono i motivi per cui un'ulteriore subdelega, in questo caso non indicata esplicitamente nella LFFS, non sia possibile come invece risulta essere, secondo la dottrina, in applicazione dell'art. 716b cpv. 1 CO. Ne consegue che la possibilità di subdelega a terzi da parte delle persone alle quali è stato conferito il potere di rappresentanza dalla direzione generale è di principio permessa, posto che sia stata autorizzata dal consiglio di amministrazione e i contorni della delega siano fissati dal delegato/subdelegante (Watter/Roth Pellanda in: Basler Kommentar, Obligationenrecht II, Art. 530-1186 OR, 3^a ediz., n. 15 ad art. 716b CO). Qualora una tale subdelega non riunisca i presupposti testé indicati la conseguenza è che essa è comunque valida verso terzi, da tutelare nella loro buona fede nel senso che le procure sono state sottoscritte da persone aventi diritto di firma per la società. Semmai, è un problema di responsabilità, ossia del fatto che la direzione generale non abbia vigilato sull'operato delle persone alle quali ha conferito un potere di rappresentanza (cfr. Watter/Roth Pellanda , op. cit., n. 16 ad art. 716b CO). Alla luce di quanto suesposto _____ ha validamente sottoscritto la disdetta di cui ai doc. A-E. Su questo punto l'appello è pertanto respinto. 7.2.3 L'appellante reputa che la mancanza di potere di firma individuale da parte di _____ emerge anche dalla circostanza che avrebbe ritirato, il 9 luglio 2012, la prima disdetta 30 maggio 2012, che a suo dire era stata da egli sottoscritta individualmente (memoriale, pag. 3 in mezzo). La censura non può essere seguita già per il fatto che sul modulo in questione appaiono due firme (inc. rich. UC 92/2012: doc. C). Va detto, poi, che nella lettera 28 giugno 2012 (doc. A) accompagnatoria al modulo di disdetta 26 giugno 2012 (doc. E) risulta che la stessa sostituisce quella precedente e menzionata sopra e che la locatrice si scusa "per gli errori commessi nella stesura dei formulari precedentemente inviati". Ciò non basta in alcun modo per inferire l'assenza del potere di firma individuale di _____. Tanto più che comparando i due moduli emerge che le uniche differenze concernono il luogo di situazione dell'ente locato e il domicilio della conduttrice. Sebbene sia vero, poi, che la seconda firma sul modulo 30 maggio 2012 non sia quella dell'avv. _____, nell'azione in

contestazione della disdetta 1° giugno 2012 inoltrata dinanzi al competente Ufficio di conciliazione (inc. 92/2012) la conduttrice non ha fatto alcun riferimento, al contrario di quanto indicato a pag. 3 in alto del proprio gravame, a una carenza nel potere di firma di _____ . Non è quindi condivisibile la tesi dell'appellante secondo la quale la locatrice avrebbe inoltrato una nuova disdetta anche perché resasi conto di tale circostanza (memoriale, pag. 3 secondo paragrafo).

7.2.4 La locatrice afferma, inoltre, che la documentazione depositata agli atti – segnatamente le lettere e quella accompagnatoria alla procura più volte menzionata, nonché la proposta di modifica del contratto di locazione di cui al doc. G – sia un “esempio lampante” del fatto che _____ non avesse il potere di firma individuale. A suo dire la circostanza, per quest'ultimo, di aver sottoscritto “tutte le lettere” unitamente a un'altra persona significa che egli non avesse potere di firma individuale. Per gli stessi motivi illustrati (sopra, consid. 7.2.3) tale censura non può essere seguita.

7.2.5 Su questo punto l'appellante rinvia, infine, ai doc. 4 e 6, dai quali emerge che _____ ha il potere di firma collettiva a due (memoriale, pag. 4 in mezzo). Tali documenti sono tuttavia identici (il primo prodotto in occasione del dibattimento 14 marzo 2013 e il secondo con le conclusioni 4 novembre 2013 e indicato quale “procura a favore di _____”, che ha sottoscritto, unitamente all'avv. _____, tale memoriale) e si riferiscono a una procura che si prevede, per l'oggetto ivi indicato, il potere di firma collettiva a due, tra gli altri, a _____, ma è datata agosto 2012. Essa non è quindi rilevante per la validità della disdetta, notificata nel giugno 2012. Ne consegue che anche su questo punto l'appello è respinto. Nemmeno vi è motivo di chinarsi, quindi, sulle censure della conduttrice in relazione al potere di firma dell'avv. _____ (appello, pag. 4-6) nonché quelle inerenti a un'eventuale ratifica da parte della locatrice della disdetta in questione (memoriale, pag. 6-9).

8. Va trattata, infine, la censura dell'appellante secondo la quale le carenze formali contenute nella disdetta non sarebbero più sanabili già per il motivo che la locatrice vi era stata resa attenta in occasione della procedura dinanzi al competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione e inerente alla precedente disdetta 30 maggio 2012 (inc. rich. UC 92/2012: doc. C). Come illustrato (sopra, consid. 7), non vi è alcun errore inerente al potere di firma di _____ . Per tacere del fatto che nella procedura testé menzionata la conduttrice non ha in alcun modo sollevato un simile vizio (cfr. azione di contestazione della disdetta ex art. 271 segg. CO 1° giugno 2012). Quanto all'errata designazione invocata dall'appellante, si rinvia alle argomentazioni di cui al consid. 6, secondo le quali alla conduttrice doveva ragionevolmente essere chiaro che la disdetta era emanata dalla locatrice.

9. Alla luce di quanto suesposto l'appello è respinto nella misura in cui è ricevibile e le spese processuali sono poste a carico dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). Esse sono commisurate su un valore di causa di fr. 118'800.-, stabilito dalla Pretora (decisione impugnata, pag. 4 in alto) e non contestato dalle parti (valido anche per un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale), e calcolate in applicazione degli art. 7, 8 cpv. 1 e 13 LTG. Giusta l'art. 95 cpv. 3 lett. b CPC sono spese ripetibili le spese per la rappresentanza professionale in giudizio. Sebbene la locatrice non sia patrocinata da un legale, essa è comunque validamente rappresentata dalle persone firmatarie della risposta 21 novembre 2014 (sopra, consid. 2). Essa è quindi comunque rappresentata professionalmente in giudizio, per cui le devono essere rifuse le spese previste all'art. 95 cpv. 3 lett. b CPC. La commisurazione delle medesime compete al giudice in virtù dell'art. 15 Regolamento sulle ripetibili. Per i quali motivi, richiamati per le spese la LTG e il Regolamento sulle ripetibili,

decide: 1. L'appello 30 gennaio 2014 di AP 1, è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Le spese processuali di fr. 1'500.- sono poste a carico dell'appellante, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 200.- per spese ripetibili. 3. Notificazione: -; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La vicecancelliera

Rimedi giuridici (pagina seguente) 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, 1000 Losanna 14, 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. 119 LTF).

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