

TI_GERICHTE 12.2023.120 vom 7. März 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-03-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.120

FR: TI_GERICHTE 12.2023.120 du 7 mars 2024

IT: TI_GERICHTE 12.2023.120 del 7 marzo 2024

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie tale valore, quantificabile in fr. 21'495.-, supera pacificamente questa soglia. I termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). L'appello 14 settembre 2023 contro la decisione 26 luglio 2023, tenuto conto delle ferie giudiziarie estive (art. 145 cpv. 1 CPC), è tempestivo, così come è tempestiva la risposta 3 novembre 2023 di AO 1 .

E. 2

L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). La parte appellante deve spiegare non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore. Essa non può dunque limitarsi a proporre una propria tesi e una propria lettura dei fatti, bensì deve offrire critiche puntuali, esplicite e circostanziate, poiché l'autorità di appello deve essere messa nella misura di comprendere agevolmente le censure ricorsuali, pena l'irricevibilità delle medesime. In presenza di una decisione pretorile fondata su più motivazioni indipendenti, la parte appellante è tenuta a dimostrare, pena l'irricevibilità, che ciascuna di esse è contraria al diritto. Difatti, se anche una sola di esse reggesse, le contestazioni delle altre si ridurrebbero a semplici e inammissibili critiche dei motivi della decisione dell'autorità inferiore (IICCA del 3 aprile 2019, inc. 12.2018.6, consid. 6; DTF 142 III 364 consid. 2.4). L'appello in disamina non rispecchia in buona parte questi dettami, limitandosi a criticare la decisione impugnata in maniera superficiale e a contrapporvi una propria interpretazione dei fatti e dell'applicazione delle norme di diritto, senza spiegare perché quella pretorile sarebbe errata e senza illustrare su quali basi e su quali prove essa si fonderebbe. Esso verrà quindi trattato qui di seguito solo entro i limiti della sua ricevibilità.

E. 3

Con la decisione impugnata il Pretore aggiunto non si è chinato sulla questione della prescrizione delle pretese ai sensi dell'art. 128 CO, eccepita già in prima sede dalla parte convenuta. Tale eccezione è stata sollevata nuovamente con la risposta all'appello, per cui si impone la sua trattazione in via preliminare. Giusta l'art. 128 cifra 1 CO, si prescrivono in 5 anni le azioni per mercedi di pigioni, noli e affitti, interessi di capitali e altre prestazioni periodiche. La petizione è stata introdotta il 7 novembre 2022, dopo che in precedenza, il 27 dicembre 2021, per il credito in oggetto, era stato fatto spiccare un precetto esecutivo e dopo l'avvio della procedura di conciliazione con istanza 23 agosto 2022. Oggetto della vertenza che qui occupa sono pigioni arretrate per gli anni 2016 e 2017. Ritenuto che in

base al contratto 18 febbraio 1995, clausola 4.1., le pigioni sono dovute in dodici rate mensili al 15 di ogni mese (“ Der Mietzins ist fällig in 12 gleichen Monatsraten, jeweils zum 15 jeden Monats ”, doc. E), stante la data del primo atto interruttivo conosciuto (art. 135 cifra 2 CO), ossia il precetto esecutivo, sono sicuramente prescritte tutte le pretese relative ai canoni del 2016, ritenuto che anche l’ultimo, quello di dicembre, avrebbe dovuto essere corrisposto entro la metà del mese. Ininfluente per la prescrizione delle pretese è per contro il momento della disdetta del contratto di locazione, poiché se legittima, non sussistono crediti del locatore, mentre che se nulla, fa stato la data in cui i singoli canoni sono divenuti esigibili, come testé indicato.

E. 4

Chinandosi sulla questione della valutazione della disdetta in assenza del consenso dell’ autorità LAFE, il Pretore aggiunto l’ha considerata efficace poiché era stato rispettato il termine di preavviso concordato di 12 mesi per la fine di un anno e perché i contenuti della clausola n. 10 del contratto di locazione titolata “Gesetzliche Bestimmungen”, nella quale veniva menzionato il “ Grundbuchinspektorat ” (“Dieser Vertrag bildet einen integrierenden Bestandteil der für diese Parzelle in Locarno erteilten Globalbewilligung für den Verkauf von Grundstücken an Personen im Ausland. Die Abänderung oder Aufhebung bedarf der Zustimmung des kantonalen Grundbuchinspektorats”), non consentivano di concludere per la sussistenza di un presupposto irrinunciabile per la validità della rescissione contrattuale consistente nella sua approvazione da parte dell’ autorità competente. Questa conclusione si fondava in primo luogo sull’ esame della sistematica del contratto, ritenuto che tale clausola non era stata inserita nel paragrafo concernente la durata e la rescissione ma in uno a sé stante, distinto. Inoltre trovava conferma nel testo letterale della norma che, tradotto testualmente, stabiliva che il consenso del “ Grundbuchinspektorats ” era (“parrebbe”) necessario per la modifica (“ Abänderung”) e l’abolizione (“ Aufhebung”) del contratto, ma non per la rescissione contrattuale (“ Kündigung”), non menzionata. A questo andava aggiunto che la tesi dell’ attrice non sarebbe stata sostenibile nemmeno poiché il suo agire, ossia contestare la disdetta contrattuale del 29 ottobre 2007 oltre 10 anni dopo, era contrario alla buona fede e non poteva di conseguenza essere tutelato. Ciò posto, il Pretore aggiunto pure ha respinto la tesi attorea per la quale il contratto di locazione sarebbe ancora vincolante in base ai principi della Legge federale sull’ acquisto di fondi da parte di persone all’ estero (LAFE), non avendo AP 1 sottoscritto un contratto sostitutivo. L’ obiter dictum della I CCA del Tribunale d’ appello usato dalla precedente come fondamento per questa posizione, ossia quello contenuto nella decisione 29 dicembre 2020, inc. 11.2019.26, recitante “ finché non è siglato un nuovo contratto e tale contratto non è approvato dall’ autorità è possibile che i contratti precedentemente conclusi secondo l’ autorizzazione globale continuino a rimanere validi ” (consid. 7d) non permetteva di propendere per una simile conclusione. Innanzitutto per la sua chiara formulazione ipotetica. Inoltre poiché sarebbe stata smentita da quanto scritto più oltre dalla stessa Camera, che aveva dato per acquisito che il contratto precedente non era più valido e che gli attori in quella vertenza (tra i quali la qui attrice) si erano ritrovati ad essere comproprietari di unità PPP in apparthotel senza più un contratto di locazione: “ spetterà di conseguenza a quest’ ultimo o alla Comunità dei comproprietari adire l’ autorità amministrativa per indurre i comproprietari senza contratto a concludere un nuovo accordo oppure, ove ciò non fosse possibile, per ottenere una revoca del permesso ” (consid. 7f). Ma anche se così non fosse stato, ossia se effettivamente il Tribunale d’ Appello avesse nei considerandi menzionati inteso affermare che il vecchio contratto di locazione

sarebbe tuttora valido per tutti i comproprietari che non hanno (ancora) sottoscritto un contratto di locazione nuovo, tale affermazione non sarebbe vincolante poiché la regiudicata materiale vincola il tribunale di un processo successivo a tutto quanto è stato giudicato nel dispositivo della decisione anteriore. I meri obiter dicta restano - anche se non sono del tutto privi di significato - sostanzialmente irrilevanti e non hanno valore di precedente.

E. 5

Per l'appellante la disdetta del contratto tra le parti sarebbe nulla non essendo stata ratificata dalla competente autorità in materia di Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE). In effetti non si trattava di una comunissima disdetta ma di una disdetta di un contratto obbligatorio per legge e per disposizione dell'autorità LAFE. Trattandosi di un motivo di nullità dato da una disposizione obbligatoria di diritto privato ma di interesse pubblico, il fatto che non sia stata contestata non le conferisce validità. Il primo giudice, a suo dire, sembra riconoscere la necessità del consenso dell'autorità LAFE per la modifica del contratto e per la sua abolizione ma non per la disdetta, ma è difficile comprendere quale sia la differenza tra disdetta e abolizione del contratto. Neppure comprensibile sarebbe perché, come invece sostiene il primo giudice, il paragrafo 10 del contratto, intitolato " Gesetzliche Bestimmungen " non dovrebbe applicarsi alla disdetta, mentre quello seguente sul diritto applicabile sì. I singoli condomini beneficiavano in realtà del fatto che il contratto non potesse essere modificato a loro detrimento senza il consenso dell'autorità LAFE. Inoltre il nuovo contratto non rispetterebbe l'art. 10 lett. a LAFE e sarebbe pertanto invalido. In definitiva quindi, l'assenza di una ratifica dell'autorità LAFE e la mancata conclusione di un nuovo contratto con il gestore della struttura alberghiera subentrato a AO 1 imporrebbero, a mente di AP 1, di concludere che il contratto originariamente concluso e invalidamente disdetto continua a essere valido. Come confermato dalla Prima camera civile del Tribunale d'appello nel menzionato obiter dictum della sua decisione del 29 dicembre 2020 (inc. 11.2019.26). In merito alla tardività dell'obiezione della nullità della disdetta e alla lesione del principio della buona fede che questo agire avrebbe comportato, l'appellante si limita a sostenere che il concetto di buona fede sarebbe sempre sottoposto ad apprezzamento e che la conclusione del Pretore sarebbe ingenerosa ritenuto che avrebbe potuto essere stata rilevata d'ufficio dalla stessa Pretura prima dell' obiter dictum del Tribunale d'appello. In ogni caso non esisterebbe buona fede che possa riparare a una violazione della LAFE.

E. 6

Partendo da quest'ultima argomentazione, va rilevato il principio ormai da tempo consolidato (DTF 121 III 156 consid. 1c) per il quale, se da un lato le disdette inefficaci e quelle colpite da nullità non devono essere impugnate entro il termine di 30 giorni fissato dall'art. 273 cpv. 1 CO, ritardi nella contestazione che costituiscono abuso di diritto non sono tutelabili. Nel caso che occupa, come succintamente spiegato dal Pretore aggiunto, a fronte di una disdetta del contratto di locazione data il 29 ottobre 2007 per il 31 dicembre 2009 che non è stata oggetto di contestazione da parte della conduttrice, appare palesemente contrario alla buona fede rivendicarne dopo oltre un decennio la nullità. Soprattutto tenuto conto che, con piena consapevolezza di AP 1, AO 1 ha smesso di usufruire dei suoi locali a partire dal gennaio 2010 (agli atti non vi è alcuna prova del contrario) e di conseguenza interrotto ogni pagamento del canone locativo. In simili circostanze, il comportamento assunto dalla qui appellante non poteva che essere interpretato come un'accettazione tacita

della validità della disdetta (DTF 109 II 327 consid. 2b; 135 III 410 consid. 3.2; 133 III 675 consid. 3.3). D'altronde, che il contratto con AO 1 non fosse più in essere, lo ha ammesso la stessa procedente nella causa da lei avviata unitamente ad altri comproprietari con petizione 8 maggio 2015 di fronte alla Pretura di Locarno-Città (OR.2015.8, con decisione della I CCA del 29 dicembre 2020, inc. 11.2019.26, doc. F), volta a chiedere l'annullamento di alcune decisioni dell'assemblea dei condomini prese in data 16 aprile 2014, tra le quali una in cui si trattava dei "comproprietari senza contratto di locazione" di cui lei riconosceva fare parte. In base al principio della buona fede, la disdetta del contratto di locazione del 29 ottobre 2007 deve conseguentemente essere considerata valida ed effettiva, sicché nessuna pretesa può più essere avanzata in relazione ad esso. Già per ciò solo la reiezione della petizione deve trovare conferma e l'appello deve essere respinto. A questo proposito va rilevato che dal punto di vista procedurale, tale argomentazione pretorile nemmeno è stata debitamente contestata dall'appellante, che si è limitata, in maniera irricevibile (art. 310 e 311 CPC), ad affermazioni generiche sull'apprezzamento della buona fede e sul fatto che questa non potrebbe sanare una violazione della LAFE, senza confrontarsi in maniera debita e con ragionamenti concreti con la sentenza di prime cure. Rimanendo incontrastata tale argomentazione alternativa e indipendente, nemmeno sarebbe stato necessario motivare ulteriormente la reiezione dell'impugnativa.

E. 7

L'appellante nemmeno si misura con una seconda argomentazione del Pretore aggiunto che ha valenza autonoma e gli ha consentito di escludere che l'autorizzazione dell'autorità LAFE fosse un requisito irrinunciabile per la validità della disdetta. In effetti, ella non spende parola alcuna per spiegare perché sarebbe errato concludere che la relativa clausola del contratto stipulato a suo tempo dalle parti con la quale era stata precisata la necessità del consenso del Grundbuchinspektorats per la sua modifica e per la sua abolizione, non poteva valere anche per la sua rescissione (sentenza impugnata, consid. 3 in fine). Limitarsi a dire che non si comprende quale sia la differenza tra abolizione e disdetta e che non si capisce quale sia l'argomento sistematico che impone di dividere il contratto in parti in qualche modo indipendenti, non è certo sufficiente per contestare validamente la tesi pretorile.

E. 8

Ciò posto, per dovere di completezza, è utile affrontare alcuni ulteriori aspetti delle tesi avanzate da AP 1, così da fare chiarezza su determinati punti che sono stati da ella recepiti in maniera scorretta. In particolare è errata la tesi proposta nell'allegato ricorsuale - invero solamente abbozzata piuttosto che compiutamente sviluppata - secondo la quale il mancato consenso dell'autorità LAFE alla disdetta del contratto e l'assenza di un nuovo contratto sostitutivo comporterebbero il persistere della validità di quello originario. 8.1. L'obbligo di esercizio alberghiero dal quale dipende il riconoscimento della natura di apparthotel (art. 10 LAFE) deve essere assicurato con l'introduzione nell'atto di costituzione e nel regolamento d'amministrazione e utilizzazione della PPP di un vincolo gravante i comproprietari a mettere le loro unità abitative a disposizione dell'esercente. Si tratta di una condizione per l'acquisto che deve essere menzionata a registro fondiario (art. 14 cpv. 3 LAFE) e alla quale non è possibile derogare tramite un accordo tra privati. Per poter adempiere all'obbligo di gestione da un lato e messa a disposizione delle PPP dall'altro, il gestore del residence deve stipulare un contratto di locazione con i singoli proprietari degli appartamenti che, servendo a concretizzare il requisito di diritto pubblico, viene poi dichiarato vincolante nell'autorizzazione di base dell'autorità, con la precisazione che la sua

cancellazione e modifica sono soggette ad approvazione della stessa. In tal modo si garantisce da un punto di vista del diritto pubblico che il contratto di locazione originariamente approvato sia rispettato. 8.2. Quello concluso tra le parti è tuttavia sempre un contratto di locazione di diritto privato, per il quale valgono le regole del diritto privato. Il fatto che la sua stipulazione sia stata inserita tra le condizioni irrinunciabili per l'ottenimento delle autorizzazioni per l'acquisizione di fondi da parte di persone residenti all'estero (art. 8 e 10 LAFE) non consente assolutamente di derogare ai principi fondamentali del diritto privato e concludere che esso possa perdurare a prescindere dalla volontà dei contraenti. Il diritto pubblico non ha in questo caso forza tale da imporsi e divenire un vincolo ai diritti fondamentali delle parti. Vero è, al contrario, che l'assenza di un contratto di locazione con l'assuntore dell'esercizio alberghiero ha un influsso sulla concessione dell'autorizzazione all'acquisto e quindi sulla proprietà che la persona straniera ha potuto ottenere grazie alle norme sugli apparthotel della LAFE. La valutazione della fattispecie non prevede quindi sconfinamenti di campo tra i due ambiti del diritto, che continuano ad essere regolati secondo i propri principi, ma che risultano essere influenzati vicendevolmente. 8.3. In un simile contesto giuridico, se il contratto di locazione viene risolto e si conclude, sia per scadenza dei termini sia per disdetta, i proprietari delle unità PPP sono obbligati a concluderne uno nuovo per soddisfare l'obbligo di gestione alberghiera (STF 2A.116/1994 del 21 dicembre 1994 consid. 3d, in RDAT 1995 II n. 57 pag. 151). Fondamentale è che qualsiasi sia il motivo di decadimento del contratto, l'onere, di durata illimitata, non si estingue (ibidem). Nel caso venga meno il contratto di locazione con l'esercente nonostante il menzionato onere di destinazione delle proprietà all'attività alberghiera, subentra uno stato di illegalità che non può essere tollerato. Solamente in situazioni eccezionali è possibile ottenere l'abolizione del vincolo ai sensi dell'art. 14 cpv. 4 LAFE perché le condizioni iniziali sono a tal punto cambiate da renderne impossibile o non esigibile l'adempimento (art. 11 cpv. 4 OAFE). Non sono in particolare riconosciute come condizioni straordinarie quelle nelle quali l'attività alberghiera subisce perdite che si ripercuotono pure sul pagamento degli affitti. In effetti, al momento dell'acquisto delle unità abitative, i proprietari erano consapevoli d'aver ottenuto a titolo eccezionale un'autorizzazione all'acquisto della proprietà proprio perché si trattava di un immobile adibito a residence, per cui è del tutto legittimo attendersi da loro una certa disponibilità a collaborare con il proprietario e gerente della parte alberghiera. A questo si aggiunge il fatto che acquistando l'abitazione in un apparthotel, hanno accettato di assumersi il rischio economico derivante dal rapporto contrattuale con il proprietario delle strutture commerciali e dall'obbligo di diritto pubblico. In particolare è legittimo reputare che essi erano coscienti del rischio che ogni attività commerciale comporta e non potevano aspettarsi di realizzare con certezza un profitto affittando i loro appartamenti. Potevano invece attendersi di ricevere un contributo più o meno grande ai costi di gestione (DTF 118 II 178 consid. 4). In assenza di un rinnovo del contratto ed esclusa la possibilità di abolizione della condizione dell'esercizio alberghiero, l'autorità LAFE deve diffidare il proprietario ad adempire all'onere che lo grava sottoscrivendo un nuovo contratto e, se questi non vi dà seguito, deve revocargli l'autorizzazione ai sensi dell'art. 25 cpv. 1 LAFE. L'autorità amministrativa può spingersi sino al punto di diffidare i proprietari degli appartamenti, sotto la minaccia di una revoca della licenza, ad accettare determinate modifiche ai contratti stabilite dall'autorità stessa (DTF 130 II 290 consid. 2.7). 8.4. È quindi, come accennato, il vincolo imposto dalla LAFE a perdurare nonostante la disdetta contrattuale, non il contratto in quanto tale. Le parti hanno tutto il diritto di rescinderlo

secondo le regole del diritto privato, ma ne devono se del caso sopportare le conseguenze imposte dal diritto pubblico. Nemmeno in situazioni particolari, quando l'atteggiamento in malafede di una di esse impedisce all'altra di adempiere le condizioni previste dalla LAFE, è pensabile un intervento d'imperio dell'autorità per imporre la conclusione di un nuovo contratto e consentire di garantire il perpetuarsi del concetto operativo su cui si fonda un apparthotel. 8.5. Questo principio è stato riconosciuto dal Tribunale federale nella decisione DTF 130 II 290. La ripresa che ne ha fatto la Prima camera civile del Tribunale d'appello nel citato obiter dictum è testuale e corretta, ma può indurre in errore il lettore distratto per le modalità di esposizione. Cosa non accaduta al Pretore aggiunto che nel considerando n. 5 della sentenza impugnata ha, come visto, rettamete precisato che la stessa aveva proseguito il proprio ragionamento indicando chiaramente che il gestore o la Comunione dei comproprietari, per assicurarsi il rispetto dei dettami imposti dalla LAFE, avrebbero dovuto adire la competente autorità amministrativa chiedendole di intervenire presso i proprietari senza contratto inducendoli a concluderne uno nuovo, rispettivamente, se questo non fosse avvenuto, per ottenere una revoca del permesso, concludendone che in questo modo anche tale tribunale aveva dato per acquisito che il contratto tra le parti qui in causa non era più valido e che "gli attori si trovavano ad essere comproprietari in un apparthotel ma senza contratto di locazione" (sentenza impugnata, consid. 5 pag. 6 in fine). Come visto, né il gestore, né la Comunione dei comproprietari (inteso quelli che avevano sottoscritto un nuovo contratto) hanno ritenuto di adire l'autorità LAFE, ciò di cui AP 1 non può certo dolersi viste le conseguenze che tale atto avrebbe comportato ("obbligo" di concludere il contratto che ella non aveva voluto sottoscrivere o revoca del permesso).

E. 9

Alla luce di tutto quanto precede, l'appello dev'essere respinto nella misura della sua ricevibilità, con conseguente conferma della decisione di primo grado. Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di almeno fr. 21'495.-, determinante anche per un eventuale ricorso al Tribunale federale, e tenuto conto della natura semplificata della procedura, seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC). Non avendo la presente vertenza per oggetto questioni di mera natura locativa, trova applicazione il cpv. 1 dell'art. 8 LTG e non il cpv. 2. Le spese processuali ammontano a fr. 2'700.-, ossia fr. 2'500.- di tassa di giustizia e fr. 200.- di spese (art. 2, 8 cpv. 1 e 13 LTG) e le ripetibili in favore di AO 1 a fr. 2'000.- (art. 11 cpv. 1, 2 lett. a e 5 RTar). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L'appello 14 settembre 2023 di AP 1 è respinto nella misura della sua ricevibilità. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'500.- e le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 200.-, sono a carico dell'appellante che rifonderà a AO 1 fr. 2'000.- per ripetibili di seconda sede. 3.

Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città.

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II

presidente

La cancelliera 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, 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).

E. 15

di ogni mese (Der Mietzins ist fällig in 12 gleichen Monatsraten, jeweils zum 15 jeden Monats, doc. E), stante la data del primo atto interruttivo conosciuto (art. 135 cifra 2 CO), ossia il precetto esecutivo, sono sicuramente prescritte tutte le pretese relative ai canoni del 2016, ritenuto che anche l'ultimo, quello di dicembre, avrebbe dovuto essere corrisposto entro la metà del mese.

Ininfluenza per la prescrizione delle pretese è per contro il momento della disdetta del contratto di locazione, poiché se legittima, non sussistono crediti del locatore, mentre che se nulla, fa stato la data in cui i singoli canoni sono divenuti esigibili, come testé indicato.

4. Chinandosi sulla questione della valutazione della disdetta in assenza del consenso dell'autorità LAFE, il Pretore aggiunto ha considerato efficace poiché era stato rispettato il termine di preavviso concordato di 12 mesi per la fine di un anno e perché i contenuti della clausola n. 10 del contratto di locazione intitolata Gesetzliche Bestimmungen, nella quale venivano menzionati il Grundbuchinspektorat (Dieser Vertrag bildet einen integrierenden Bestandteil der für diese Parzelle in Locarno erteilten Globalbewilligung für den Verkauf von Grundstücken an Personen im Ausland. Die Abänderung oder Aufhebung bedarf der Zustimmung des kantonalen Grundbuchinspektorats), non consentivano di concludere per la sussistenza di un presupposto irrinunciabile per la validità della rescissione contrattuale consistente nella sua approvazione da parte dell'autorità competente. Questa conclusione si fondava in primo luogo sull'esame della sistematica del contratto, ritenuto che tale clausola non era stata inserita nel paragrafo concernente la durata e la rescissione ma in uno a sé stante, distinto. Inoltre trovava conferma nel testo letterale della norma che, tradotto testualmente, stabiliva che il consenso del Grundbuchinspektorats era (parrebbe) necessario per la modifica (Abänderung) e l'abolizione (Aufhebung) del contratto, ma non per la rescissione contrattuale (Kündigung), non menzionata.

A questo andava aggiunto che la tesi dell'attrice non sarebbe stata sostenibile nemmeno poiché il suo agire, ossia contestare la disdetta contrattuale del 29 ottobre 2007 oltre 10 anni dopo, era contrario alla buona fede e non poteva di conseguenza essere tutelato.

Ciò posto, il Pretore aggiunto pure ha respinto la tesi attorea per la quale il contratto di locazione sarebbe ancora vincolante in base ai principi della Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE), non avendo AP 1 sottoscritto un contratto sostitutivo. L'obiter dictum della I CCA del Tribunale d'appello usato dalla precedente come fondamento per questa posizione, ossia quello contenuto nella decisione 29 dicembre 2020, inc. 11.2019.26, recitante finché non è siglato un nuovo contratto e tale contratto non è approvato dall'autorità è possibile che i contratti precedentemente conclusi secondo l'autorizzazione globale continuino a rimanere validi (consid. 7d) non permetteva di propendere per una simile conclusione. Innanzitutto per la sua chiara formulazione ipotetica. Inoltre poiché sarebbe stata smentita da quanto scritto più oltre dalla stessa Camera, che aveva dato per acquisito che il contratto precedente non era più valido e che gli attori in quella vertenza (tra i quali la qui attrice) si erano ritrovati ad essere comproprietari di unità PPP in apparthotel senza più un contratto di locazione: spetterà di conseguenza a quest'ultimo o alla Comunione dei comproprietari adire l'autorità amministrativa per indurre i comproprietari senza contratto a concludere un nuovo accordo oppure, ove ciò non fosse possibile, per ottenere una revoca del permesso (consid. 7f).

Ma anche se così non fosse stato, ossia se effettivamente il Tribunale d'Appello avesse nei considerandi menzionati inteso affermare che il vecchio contratto di locazione sarebbe tuttora valido per tutti i comproprietari che non hanno (ancora) sottoscritto un contratto di locazione nuovo, tale affermazione non sarebbe vincolante poiché la regiudicata materiale vincola il tribunale di un processo successivo a tutto quanto è stato giudicato nel dispositivo della decisione anteriore. I merobiter dicta restano - anche se non sono del tutto privi di significato - sostanzialmente irrilevanti e non hanno valore di precedente.

5. Per l'appellante la disdetta del contratto tra le parti sarebbe nulla non essendo stata ratificata dalla competente autorità in materia di Legge federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (LAFE).

In effetti non si trattava di una comunissima disdetta ma di una disdetta di un contratto obbligatorio per legge e per disposizione dell'autorità LAFE. Trattandosi di un motivo di nullità dato da una disposizione obbligatoria di diritto privato ma di interesse pubblico, il fatto che non sia stata contestata non le conferisce validità.

Il primo giudice, a suo dire, sembra riconoscere la necessità del consenso dell'autorità LAFE per la modifica del contratto e per la sua abolizione ma non per la disdetta, ma è difficile comprendere quale sia la differenza tra disdetta e abolizione del contratto.

Neppure comprensibile sarebbe perché, come invece sostiene il primo giudice, il paragrafo 10 del contratto, intitolato "Gesetzliche Bestimmungen" non dovrebbe applicarsi alla disdetta, mentre quello seguente sul diritto applicabile sì. I singoli condomini beneficiavano in realtà del fatto che il contratto non potesse essere modificato a loro detrimento senza il consenso dell'autorità LAFE.

Inoltre il nuovo contratto non rispetterebbe l'art. 10 lett. a LAFE e sarebbe pertanto invalido.

In definitiva quindi, l'assenza di una ratifica dell'autorità LAFE e la mancata conclusione di un nuovo contratto con il gestore della struttura alberghiera subentrato a AO 1 imporrebbero, a mente di AP 1, di concludere che il contratto originariamente concluso e invalidamente disdetto continua a essere valido. Come confermato dalla Prima camera civile del Tribunale d'appello nel menzionato obiter dictum della sua decisione del 29 dicembre 2020 (inc. 11.2019.26).

In merito alla tardività dell'obiezione della nullità della disdetta e alla lesione del principio della buona fede che questo agire avrebbe comportato, l'appellante si limita a sostenere che il concetto di buona fede sarebbe sempre sottoposto ad apprezzamento e che la conclusione del Pretore sarebbe ingenerosa ritenuto che avrebbe potuto essere stata rilevata d'ufficio dalla stessa Pretura prima dell'obiter dictum del Tribunale d'appello. In ogni caso non esisterebbe buona fede che possa riparare a una violazione della LAFE.

6. Partendo da quest'ultima argomentazione, va rilevato il principio ormai da tempo consolidato (DTF 121 III 156 consid. 1c) per il quale, se da un lato le disdette inefficaci e quelle colpite da nullità non devono essere impugnate entro il termine di 30 giorni fissato dall'art. 273 cpv. 1 CO, ritardi nella contestazione che costituiscono abuso di diritto non sono tutelabili.

Nel caso che occupa, come succintamente spiegato dal Pretore aggiunto, a fronte di una disdetta del contratto di locazione data il 29 ottobre 2007 per il 31 dicembre 2009 che non è stata oggetto di contestazione da parte della conduttrice, appare palesemente contrario alla

buona fede rivendicarne dopo oltre un decennio la nullità. Soprattutto tenuto conto che, con piena consapevolezza di AP 1, AO 1 ha smesso di usufruire dei suoi locali a partire dal gennaio 2010 (agli atti non vi è alcuna prova del contrario) e di conseguenza interrotto ogni pagamento del canone locativo.

In simili circostanze, il comportamento assunto dalla qui appellante non poteva che essere interpretato come un'■accettazione tacita della validità della disdetta (DTF 109 II 327 consid. 2b; 135 III 410 consid. 3.2; 133 III 675 consid. 3.3).

Daltronde, che il contratto con AO 1 non fosse più in essere, lo ha ammesso la stessa procedente nella causa da lei avviata unitamente ad altri comproprietari con petizione 8 maggio 2015 di fronte alla Pretura di Locarno-Città (OR.2015.8, con decisione della I CCA del 29 dicembre 2020, inc. 11.2019.26, doc. F), volta a chiedere l'■annullamento di alcune decisioni dell'■assemblea dei condomini prese in data 16 aprile 2014, tra le quali una in cui si trattava dei ■comproprietari senza contratto di locazione■ di cui lei riconosceva fare parte.

In base al principio della buona fede, la disdetta del contratto di locazione del 29 ottobre 2007 deve conseguentemente essere considerata valida ed effettiva, sicché nessuna pretesa può più essere avanzata in relazione ad esso.

Già per ciò solo la reiezione della petizione deve trovare conferma e l'■appello deve essere respinto.

A questo proposito va rilevato che dal punto di vista procedurale, tale argomentazione pretorile nemmeno è stata debitamente contestata dall'■appellante, che si è limitata, in maniera irricevibile (art. 310 e 311 CPC), ad affermazioni generiche sull'■apprezzamento della buona fede e sul fatto che questa non potrebbe sanare una violazione della LAFE, senza confrontarsi in maniera debita e con ragionamenti concreti con la sentenza di prime cure. Rimanendo incontrastata tale argomentazione alternativa e indipendente, nemmeno sarebbe stato necessario motivare ulteriormente la reiezione dell'■impugnativa.

7.L'■appellante nemmeno si misura con una seconda argomentazione del Pretore aggiunto che ha valenza autonoma e gli ha consentito di escludere che l'■autorizzazione dell'■autorità LAFE fosse un requisito irrinunciabile per la validità della disdetta.

In effetti, ella non spende parola alcuna per spiegare perché sarebbe errato concludere che la relativa clausola del contratto stipulato a suo tempo dalle parti con la quale era stata precisata la necessità del consenso del Grundbuchinspektorats per la sua modifica e per la sua abolizione, non poteva valere anche per la sua rescissione (sentenza impugnata, consid. 3 in fine).

Limitarsi a dire che non si comprende quale sia la differenza tra abolizione e disdetta e che non si capisce quale sia l'■argomento sistematico che impone di dividere il contratto in parti in qualche modo indipendenti, non è certo sufficiente per contestare validamente la tesi pretorile.

8.Ciò posto, per dovere di completezza, è utile affrontare alcuni ulteriori aspetti delle tesi avanzate da AP 1, così da fare chiarezza su determinati punti che sono stati da ella recepiti in maniera scorretta. In particolare è errata la tesi proposta nell'■allegato ricorsuale - invero solamente abbozzata piuttosto che compiutamente sviluppata - secondo la quale il mancato consenso dell'■autorità LAFE alla disdetta del contratto e l'■assenza di un nuovo contratto sostitutivo comporterebbero il persistere della validità di quello originario.

8.1. L'obbligo di esercizio alberghiero dal quale dipende il riconoscimento della natura di apparthotel (art. 10 LAFE) deve essere assicurato con l'introduzione nell'atto di costituzione e nel regolamento d'amministrazione e utilizzazione della PPP di un vincolo gravante i comproprietari a mettere le loro unità abitative a disposizione dell'esercente. Si tratta di una condizione per l'acquisto che deve essere menzionata a registro fondiario (art. 14 cpv. 3 LAFE) e alla quale non è possibile derogare tramite un accordo tra privati.

Per poter adempiere all'obbligo di gestione da un lato e messa a disposizione delle PPP dall'altro, il gestore del residence deve stipulare un contratto di locazione con i singoli proprietari degli appartamenti che, servendo a concretizzare il requisito di diritto pubblico, viene poi dichiarato vincolante nell'autorizzazione di base dell'autorità, con la precisazione che la sua cancellazione e modifica sono soggette ad approvazione della stessa. In tal modo si garantisce da un punto di vista del diritto pubblico che il contratto di locazione originariamente approvato sia rispettato.

8.2. Quello concluso tra le parti è tuttavia sempre un contratto di locazione di diritto privato, per il quale valgono le regole del diritto privato. Il fatto che la sua stipulazione sia stata inserita tra le condizioni irrinunciabili per l'ottenimento delle autorizzazioni per l'acquisizione di fondi da parte di persone residenti all'estero (art. 8 e 10 LAFE) non consente assolutamente di derogare ai principi fondamentali del diritto privato e concludere che esso possa perdurare a prescindere dalla volontà dei contraenti. Il diritto pubblico non ha in questo caso forza tale da imporsi e divenire un vincolo ai diritti fondamentali delle parti.

Vero è, al contrario, che l'assenza di un contratto di locazione con l'assuntore dell'esercizio alberghiero ha un influsso sulla concessione dell'autorizzazione all'acquisto e quindi sulla proprietà che la persona straniera ha potuto ottenere grazie alle norme sugli apparthotel della LAFE.

La valutazione della fattispecie non prevede quindi sconfinamenti di campo tra i due ambiti del diritto, che continuano ad essere regolati secondo i propri principi, ma che risultano essere influenzati vicendevolmente.

8.3. In un simile contesto giuridico, se il contratto di locazione viene risolto e si conclude, sia per scadenza dei termini sia per disdetta, i proprietari delle unità PPP sono obbligati a concluderne uno nuovo per soddisfare l'obbligo di gestione alberghiera (STF 2A.116/1994 del 21 dicembre 1994 consid. 3d, in RDAT 1995 II n. 57 pag. 151). Fondamentale è che qualsiasi sia il motivo di decadimento del contratto, l'onere, di durata illimitata, non si estingue (ibidem).

Nel caso venga meno il contratto di locazione con l'esercente nonostante il menzionato onere di destinazione delle proprietà all'attività alberghiera, subentra uno stato di illegalità che non può essere tollerato.

Solamente in situazioni eccezionali è possibile ottenere l'abolizione del vincolo ai sensi dell'art. 14 cpv. 4 LAFE perché le condizioni iniziali sono a tal punto cambiate da renderne impossibile o non esigibile l'adempimento (art. 11 cpv. 4 OAFE). Non sono in particolare riconosciute come condizioni straordinarie quelle nelle quali l'attività alberghiera subisce perdite che si ripercuotono pure sul pagamento degli affitti. In effetti, al momento dell'acquisto delle unità abitative, i proprietari erano consapevoli d'aver ottenuto a titolo eccezionale un'autorizzazione all'acquisto della proprietà proprio perché si

trattava di un immobile adibito a residence, per cui è del tutto legittimo attendersi da loro una certa disponibilità a collaborare con il proprietario e gerente della parte alberghiera. A questo si aggiunge il fatto che acquistando l'abitazione in un apparthotel, hanno accettato di assumersi il rischio economico derivante dal rapporto contrattuale con il proprietario delle strutture commerciali e dall'obbligo di diritto pubblico. In particolare è legittimo reputare che essi erano coscienti del rischio che ogni attività commerciale comporta e non potevano aspettarsi di realizzare con certezza un profitto affittando i loro appartamenti. Potevano invece attendersi di ricevere un contributo più o meno grande ai costi di gestione (DTF 118 II 178 consid. 4).

In assenza di un rinnovo del contratto ed esclusa la possibilità di abolizione della condizione dell'esercizio alberghiero, l'autorità LAFE deve diffidare il proprietario ad adempiere all'onere che lo grava sottoscrivendo un nuovo contratto e, se questi non vi dà seguito, deve revocargli l'autorizzazione ai sensi dell'art. 25 cpv. 1 LAFE. L'autorità amministrativa può spingersi sino al punto di diffidare i proprietari degli appartamenti, sotto la minaccia di una revoca della licenza, ad accettare determinate modifiche ai contratti stabilite dall'autorità stessa (DTF 130 II 290 consid. 2.7).

8.4. È quindi, come accennato, il vincolo imposto dalla LAFE a perdurare nonostante la disdetta contrattuale, non il contratto in quanto tale. Le parti hanno tutto il diritto di rescinderlo secondo le regole del diritto privato, ma ne devono se del caso sopportare le conseguenze imposte dal diritto pubblico.

Nemmeno in situazioni particolari, quando l'atteggiamento in malafede di una di esse impedisce all'altra di adempiere le condizioni previste dalla LAFE, è pensabile un intervento d'imperio dell'autorità per imporre la conclusione di un nuovo contratto e consentire di garantire il perpetuarsi del concetto operativo su cui si fonda un apparthotel.

8.5. Questo principio è stato riconosciuto dal Tribunale federale nella decisione DTF 130 II 290. La ripresa che ne ha fatto la Prima camera civile del Tribunale d'appello nel citato obiter dictum è testuale e corretta, ma può indurre in errore il lettore distratto per le modalità di esposizione. Cosa non accaduta al Pretore aggiunto che nel considerando n. 5 della sentenza impugnata ha, come visto, rettamente precisato che la stessa aveva proseguito il proprio ragionamento indicando chiaramente che il gestore o la Comunione dei comproprietari, per assicurarsi il rispetto dei dettami imposti dalla LAFE, avrebbero dovuto adire la competente autorità amministrativa chiedendole di intervenire presso i proprietari senza contratto inducendoli a concluderne uno nuovo, rispettivamente, se questo non fosse avvenuto, per ottenere una revoca del permesso, concludendone che in questo modo anche tale tribunale aveva dato per acquisito che il contratto tra le parti qui in causa non era più valido e che gli attori si trovavano ad essere comproprietari in un apparthotel ma senza contratto di locazione (sentenza impugnata, consid. 5 pag. 6 in fine).

Come visto, né il gestore, né la Comunione dei comproprietari (inteso quelli che avevano sottoscritto un nuovo contratto) hanno ritenuto di adire l'autorità LAFE, ciò di cui AP 1 non può certo dolersi viste le conseguenze che tale atto avrebbe comportato (l'obbligo di concludere il contratto che ella non aveva voluto sottoscrivere o revoca del permesso).

9. Alla luce di tutto quanto precede, l'appello dev'essere respinto nella misura della sua ricevibilità, con conseguente conferma della decisione di primo grado.

Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di almeno fr. 21'495.-, determinante anche per un eventuale ricorso al Tribunale federale, e tenuto conto della natura semplificata della procedura, seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC).

Non avendo la presente vertenza per oggetto questioni di mera natura locativa, trova applicazione il cpv. 1 dell'art. 8 LTG e non il cpv. 2.

Le spese processuali ammontano a fr. 2'700.-, ossia fr. 2'500.- di tassa di giustizia e fr. 200.- di spese (art. 2, 8 cpv. 1 e 13 LTG) e le ripetibili in favore di AO 1 a fr. 2'000.- (art. 11 cpv. 1, 2 lett. a e 5 RTar).

Per questi motivi,

richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar,

decide:

- ;

- .

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello

Il presidente

La cancelliera

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, 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.