

TI_GERICHTE 12.2023.141 vom 19. April 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-04-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.141

FR: TI_GERICHTE 12.2023.141 du 19 avril 2024

IT: TI_GERICHTE 12.2023.141 del 19 aprile 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 il valore litigioso supera la soglia testé menzionata.

E. 2

I termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). L'appello 6 novembre 2023 contro la decisione 4 ottobre 2023 è pertanto tempestivo, così come la risposta all'appello 21 febbraio 2024.

E. 3

Con l'impugnata decisione, il Pretore ha innanzitutto esposto dottrina e giurisprudenza in relazione alla forma della disdetta (art. 266l CO) e ai requisiti della forma scritta (art. 12 seg. CO), osservando in particolare che l'apposizione della firma autografa è necessaria, che ciò soddisfa l'esigenza di poter attribuire una dichiarazione a una persona chiaramente identificabile, che una disdetta può essere notificata anche tramite un rappresentante, ma solo se il rapporto di rappresentanza risulta in maniera inequivocabile dal formulario stesso o dallo scritto accompagnatorio, che la disdetta notificata da un rappresentante non autorizzato è priva di effetti ex tunc ed è quindi nulla e che tale nullità non può essere sanata da una ratifica a posteriori da parte della locatrice. Con riferimento alla concreta fattispecie, il primo giudice ha evidenziato che il modulo ufficiale di disdetta (doc. D), privo di lettera accompagnatoria, indicava quale mittente la locatrice AP 1, rappresentata dal proprio CdA e per esso dallo studio legale F_____ e recava in calce una firma non specificata, che poi è risultata appartenere all'avv. S_____. Ha nel seguito osservato che secondo la procura agli atti, AP 1 aveva incaricato quale suo rappresentante il solo avv. PA 1 (già suo membro del CdA) senza facoltà di subdelega, che lo studio legale F_____ non costituisce un'entità giuridica e non poteva neppure essere designato quale titolare del mandato, come pure che S_____ non poteva dunque firmare in qualità di suo organo, né tantomeno quale organo di AP 1 (né formale né di fatto). Avendo anche escluso che la dichiarazione di ratifica del 13 gennaio 2023 degli organi della AP 1 potesse sanare la lacuna, il Pretore ha pertanto sancito la nullità della disdetta. Infine, ha scartato la censura della parte convenuta relativa alla mancata produzione della procura rilasciata dall'attrice in favore dell'avv. PA 2.

E. 4

Con l'appello in esame la AP 1 si oppone a tali accertamenti, osservando innanzitutto che la firma dell'avv. S_____ era ben riconoscibile per la controparte e che quest'ultimo non ha mai preteso di essere un suo organo, avendo egli agito quale contitolare dello studio

legale F _____ (che peraltro essendo una società di persone, costituisce un'entità giuridica) in virtù della procura da lei conferita. A tal proposito, l'appellante rileva che, a prescindere dal testo formale della procura, l'ampiezza della facoltà di rappresentanza e la facoltà di subdelegare attengono innanzitutto al rapporto interno tra mandante e mandataria e può risultare anche da atti concludenti se il partner contrattuale può dedurre il rapporto di rappresentanza dalle circostanze (art. 33 cpv. 3 CO), come pure che nella fattispecie essa consentiva la subdelega ed era estesa a tutti i legali e ai praticanti legali dello studio. Ciò sarebbe attestato dalla dichiarazione della mandante del 13 gennaio 2023 (doc. 4, del tutto trascurato dal Pretore) oltre che dai doc. 1-3 (scambi di corrispondenza intercorsi fra il patrocinatore della conduttrice e l'avv. S _____ o il praticante dello studio, dichiarazione del 12 gennaio 2023 dell'avv. S _____). L'appellante ne deduce che l'avv. S _____ era un valido rappresentante della locatrice allorché ha sottoscritto la disdetta. Ma se anche così non fosse, essa invoca l'ammissibilità di una ratifica a posteriori ex art. 38 CO, che pure potrebbe avvenire sia espressamente che per atti concludenti e sarebbe nel caso concreto attestata dai doc. 1-4 e dal doc. C. Infine, l'appellante rimprovera alla controparte di non aver mai messo in dubbio la validità della rappresentanza e della disdetta prima dell'avvio della presente controversia e anzi di averla riconosciuta perlomeno per atti concludenti mediante il suo comportamento pregresso, ciò che equivarrebbe a un agire in mala fede (art. 2 cpv. 2 CC).

E. 5

Malgrado le considerazioni dottrinali e giurisprudenziali già esposte dal primo giudice, vale comunque la pena ribadire i seguenti concetti. Ai sensi dell'art. 266l CO la disdetta per locali d'abitazione e commerciali dev'essere data per scritto e, se emana dalla parte locatrice, mediante un modulo approvato dal Cantone, sul quale sia indicata alla parte conduttrice la procedura per contestare la disdetta o per domandare una prorogazione della locazione. Lo scopo del modulo di disdetta è di informarla sui suoi diritti, in modo che essa possa difendersi in maniera adeguata (STF 4A_256/2020 del 3 novembre 2020 consid. 3.1.4). Si tratta di una forma scritta qualificata che riguarda non solo il modo, ma anche il contenuto della comunicazione, che dev'essere chiaro. La forma scritta è regolata dagli art. 12 seg. CO e presuppone in particolare la firma autografa dell'estensore, ciò che risponde all'esigenza di poter attribuire la dichiarazione a una persona chiaramente identificabile (DTF 140 III 54 consid. 2.3; STF 4A_193/2018 del 27 luglio 2018 consid. 4.1.1, 4A_196/2016 del 24 ottobre 2016 consid. 3.1.2). Giusta quanto evidenziato dal Tribunale federale, il diritto della locazione è un settore giuridico caratterizzato dal formalismo, ove è opportuno mostrarsi rigorosi nell'esaminare il rispetto delle prescrizioni di forma e non consentire di principio eccezioni alle regole stabilite nell'interesse della parte conduttrice (STF 4A_196/2016 del 24 ottobre 2016 consid. 3.1.2). La risoluzione di un contratto è un diritto formatore esercitato con una dichiarazione giuridica unilaterale, che può anche emanare da un rappresentante di una parte del contratto ai sensi dell'art. 32 seg. CO (STF 4A_196/2016 del 24 ottobre 2016 consid. 4.1.1, 4A_478/2015 del 20 maggio 2016 consid. 3.1). Questi deve agire per conto di tale parte e firmare come suo rappresentante, ritenuto che i nomi della parte rappresentata e del rappresentante devono di principio figurare sul modulo di disdetta (STF 4A_193/2018 del 27 luglio 2018 consid. 4.1.1). Il Tribunale federale ha però già sottolineato che anche una disdetta senza un'indicazione esplicita o con un'indicazione carente può, in determinati casi, essere valida, se il destinatario può dedurre chiaramente dalla disdetta o da altre circostanze, secondo i principi della buona fede e dell'affidamento, che chi pronuncia la disdetta agisce quale valido rappresentante della

parte contrattuale (STF 4A_12/2010 del 25 febbraio 2010 consid. 3.4.1, 4A_256/2020 del 3 novembre 2020 consid. 3.1.4). La disdetta pone fine a un rapporto giuridico e ha effetto dal momento in cui entra nella sfera di influenza del destinatario. Le condizioni per la sua validità devono pertanto essere soddisfatte in quel momento. Essa è inoltre irrevocabile e in linea di principio non può essere subordinata a condizioni (DTF 128 III 129 consid. 2, 108 II 190 consid. 3; STF 4A_196/2016 del 24 ottobre 2016 consid. 3.1.2, 4A_478/2015 del 20 maggio 2016 consid. 3.1). Se non rispetta le menzionate condizioni di forma, in particolare qualora non sia stata comunicata da un rappresentante autorizzato, la disdetta di un contratto di locazione è nulla ai sensi dell'art. 266o CO (STF 4A_196/2016 del 24 ottobre 2016 consid. 3.1.1, STF 4A_193/2018 del 27 luglio 2018 consid. 4.1.1). Se un tale vizio possa essere sanato da una successiva ratifica ai sensi dell'art. 38 CO è una questione controversa. Ciò poiché subordinare la validità ed efficacia di una disdetta alla sua successiva ratifica significa creare una situazione giuridica incerta ("Schwebezustand") finché una tale ratifica non sia eventualmente pronunciata (STF 4A_478/2015 del 20 maggio 2016 consid. 3.1, DTF 108 II 190 consid. 3). Una parte della dottrina la ritiene ammissibile (Bohnet/Dietschy-Martenet in: Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2 a ed. 2017, n. 19 ad art. 266a; Müller in: SVIT, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4 a ed. 2018, n. 28 ad Vorbemerkungen zu Art. 266–266o). Un'altra parte lo esclude (Higi/Bühlmann in: Zürcher Kommentar OR, 5 a ed. 2020, n. 73 seg. ad Vorbemerkungen zu Art. 266–266o; Weber in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7 a ed. 2020, n. 4 ad art. 266o). Il Tribunale Federale, nella DTF 108 II 190 consid. 3, si è allineato a questa seconda visione, per poi allentare la sua giurisprudenza e ammettere un'eccezione qualora il destinatario non si è trovato in una situazione di incertezza giuridica (STF 4A_478/2015 del 20 maggio 2016 consid. 3.1; DTF 128 III 129 consid. 2). Di principio, la nullità della disdetta può essere invocata in qualsiasi momento e l'autorità competente può verificarla d'ufficio, anche in assenza di contestazioni (IICCA del 3 giugno 2020, inc. 12.2019.127, consid. 9 e 10). Non è dunque neppure necessario eccepirarla entro il termine di contestazione dell'art. 273 CO, riservato l'abuso di diritto (DTF 121 III 156 consid. 1c).

E. 6

Giova altresì sottolineare che ciascuna azione giudiziale dev'essere sorretta dal presupposto processuale dell'interesse degno di protezione (art. 59 cpv. 2 lett. a CPC) e che tale interesse dev'essere pratico, nel senso che il diritto non si presta a rispondere a questioni giuridiche meramente astratte e prive di effetti sulle relazioni giuridiche concrete riferite a una parte (v. Trezzini in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II a ed., Vol. 1, n. 43 ad art. 59 CPC). Inoltre, giusta l'art. 2 cpv. 1 CC, ognuno è tenuto ad agire secondo la buona fede così nell'esercizio dei propri diritti come nell'adempimento dei propri obblighi. Il manifesto abuso del proprio diritto non è protetto dalla legge (art. 2 cpv. 2 CC). L'assenza di interesse degno di protezione costituisce uno scenario classico in cui può manifestarsi l'abuso di diritto. Commette in effetti un abuso manifesto colui che pretende di esercitare un diritto senza avere alcun interesse. Un altro scenario classico è costituito dal comportamento contraddittorio (venire contra factum proprium), laddove l'abuso consiste nell'invocare un diritto mentre con il proprio comportamento la parte ha lasciato intendere altro.

E. 7

Ora, la petizione di AO 1 si incentra su aspetti formali, lamentando da un lato l'assenza di personalità giuridica dello studio legale F _____, e dall'altro l'impossibilità di

comprendere di chi sia la firma autografa apposta sul modulo della disdetta. Essa omette tuttavia di spiegare quale sia il suo interesse pratico a sollevare tali aspetti, e meglio non pretende di non essere stata posta nelle condizioni di poter esercitare opportunamente i suoi diritti di difesa riferiti alla disdetta (contestazione della medesima, rispettivamente richiesta di prorogazione del contratto di locazione) o di essere stata ostacolata nel loro esercizio. Essa cioè non spiega in quale misura l'identificazione della firma di un avvocato piuttosto che di un altro dello studio legale F_____ sul modulo di disdetta abbia avuto incidenza sull'esercizio di quei diritti. La medesima neppure spiega quale incertezza giuridica le avrebbe provocato il fatto di non sapere quale avvocato del suddetto studio avesse firmato il modulo, né rende verosimile di aver nutrito dei dubbi che la disdetta originasse e fosse attribuibile alla parte locatrice. Difatti, la corrispondenza intercorsa fra le parti prima della sua pronuncia (v. doc. C e doc. 1) attesta che il patrocinatore di AO 1, avv. PA 2, sapeva benissimo che lo studio legale F_____ (indipendentemente dalla forma giuridica cui esso può fare riferimento), rappresentava la locatrice AP 1, avendo interloquuto indistintamente con l'uno o con l'altro avvocato del suddetto studio, rispettivamente con il praticante legale, senza nulla chiedere o eccepire se non con l'avvio della causa giudiziaria, entrando in contrasto in maniera contraddittoria con la posizione precedentemente assunta e che era suscettibile di suscitare un legittimo affidamento. Oltretutto la conduttrice medesima, sia nella sua istanza di contestazione della disdetta 11 agosto 2022 (pag. 1), sia nella successiva petizione 25 novembre 2022 (pag. 1), ha indicato lo studio legale F_____ (ovvero non il solo avv. PA 1) quale rappresentante della controparte. In definitiva gli atti dimostrano che, indipendentemente da chi abbia firmato il modulo, la conduttrice sapeva perfettamente qual era il rapporto contrattuale oggetto della disdetta come pure che la stessa originava dalla AP 1, non aveva serie ragioni per dubitare della sua validità ed è stata adeguatamente informata sui propri diritti (che ha potuto esercitare). In siffatte circostanze, la sua obiezione formale risulta priva di un interesse degno di protezione, in contrasto con l'art. 2 cpv. 2 CC e costituisce un manifesto abuso di diritto. Di conseguenza la petizione avrebbe potuto anche essere considerata irricevibile. In ogni caso, a titolo abbondanziale, si possono fare le seguenti considerazioni.

E. 8

Secondo il tenore della procura del 14 febbraio 2022 agli atti quale doc. E la AP 1, rappresentata da A_____ e B_____, ha conferito procura « all'Avv. PA 1 dello Studio legale e notarile F_____ [...] , perché abbia a rappresentarla singolarmente o congiuntamente nell'ambito di ogni questione direttamente ed indirettamente connessa con il contratto di locazione sottoscritto in data 26.05.2021 da AP 1 e AO 1 (_____ SA), relativo all'immobile denominato “ _____ ” ». Trattasi quindi di una procura di natura personale e individuale, ma l'appellante sostiene che essa sia stata estesa per atti concludenti, come pure rinvia all'art. 33 cpv. 3 CO.

E. 9

Di principio la procura ai sensi dell'art. 32 cpv. 1 CO può essere conferita a un rappresentante in qualsiasi forma, esplicitamente o implicitamente per atti concludenti (DTF 99 II 159 consid. 2b, 85 II 22 consid. 1), anche solo tollerando consapevolmente che esso si comporti come tale (cosiddetta procura interna per tolleranza, cfr. anche IICCA del 18 agosto 2015, inc. 12.2014.227, consid. 6.1). Una simile procura sussiste anche se la parte rappresentata non è a conoscenza del fatto che un'altra persona si presenta come sua rappresentante, ma prestando la dovuta attenzione avrebbe dovuto accorgersene, e se

cumulativamente la rappresentante può in buona fede interpretare il comportamento della parte rappresentata come un'autorizzazione (cfr. DTF 141 III 289 consid. 4.1, STF 5A_500/2010 del 12 ottobre 2010 consid. 6.2.2). Un vincolo della parte rappresentata può pure sorgere secondo quanto previsto dall'art. 33 cpv. 3 CO (procura esterna apparente) e in particolare se essa induce una persona terza a presumere l'esistenza di poteri di rappresentanza più estesi di quelli effettivamente conferiti con un comportamento che può consistere in un'azione positiva, ma anche in un comportamento passivo, rispettivamente in un'omissione o una tolleranza consapevole o normativamente a lei imputabile (cfr. DTF 120 II 197 consid. 2b/aa e bb, 131 III 511 consid. 3.2).

E. 10

Nel caso concreto, il doc. 1 attesta, come detto, uno scambio di corrispondenza relativo al rapporto locativo in esame nel quale l'avvocato della parte conduttrice (avv. PA 2) si interfacciava con il praticante dello studio legale F_____ (MLaw L_____), trasmettendo lo scritto per conoscenza anche alla sua mandante ("c.p.c. cliente"), rispettivamente il suddetto praticante legale comunicava all'avvocato della conduttrice, per conto della parte locatrice (pure messa in copia), questioni inerenti al contratto e a una relativa procedura giudiziaria. Lo scritto di diffida di cui al doc. C, firmato per procura ("p.p.") dall'avv. S_____ e trasmesso alla parte conduttrice con copia alla parte locatrice, certifica che anche il medesimo era coinvolto nell'incarico di rappresentanza (v. anche doc. 3). Da questi scritti si deduce non solo che la parte locatrice era al corrente di una rappresentanza più estesa rispetto a quella fissata nella procura e quantomeno la tollerava (cfr. doc. 4), ma anche che ciò era riconoscibile per la parte conduttrice per il tramite del suo rappresentante e che pure la medesima si è adattata a queste modalità.

E. 11

Ne deriva che, anche a prescindere da quanto sopra esposto ai consid. 6 e 7, si dovrebbe ammettere un'avvenuta estensione per atti concludenti della procura conferita dalla AP 1 all'avv. PA 1. Non occorre pertanto approfondire l'eventualità e l'ammissibilità di una ratifica a posteriori ex art. 38 cpv. 1 CO.

E. 12

In conclusione, dovendo la disdetta 11 luglio 2022 essere ritenuta valida, l'appello è pertanto accolto, con conseguente riforma della decisione impugnata. Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di almeno fr. 1'080'000.- (come stabilito dal Pretore e non contestato in questa sede), seguono la soccombenza della parte appellata (art. 106 cpv. 1 CPC). Le spese processuali ammontano a fr. 10'000.- (art. 2 cpv. 1 e 2, 7, 8 cpv. 1 e 13 LTG). Le ripetibili, quantificate sulla base dell'art. 11 cpv. 1, cpv. 2 lett. a e cpv. 5 e dell'art. 13 cpv. 1 RTar, tenuto pure conto delle spese e dell'IVA, ammontano a fr. 5'000.-. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 6 novembre 2023 di AP 1 è accolto. Di conseguenza, la decisione 4 ottobre 2023 della Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 4 (inc. SE.2022.333) è così riformata: 1. Nella misura in cui è ricevibile, la petizione è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 2'300.- e le spese di fr. 200.-, già anticipate dalla parte attrice, rimangono a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla convenuta fr. 4'000.- a titolo di ripetibili. 3. Invariato. 2. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 10'000.-, sono a carico di AO 1, che rifonderà a AP 1 fr. 5'000.- per ripetibili di seconda sede. 3. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. 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). Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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).

E. 24

ottobre 2016 consid. 3.1.1, STF 4A_193/2018 del 27 luglio 2018 consid. 4.1.1).

Se un tale vizio possa essere sanato da una successiva ratifica ai sensi dell'art. 38 CO è una questione controversa. Ciò poiché subordinare la validità ed efficacia di una disdetta alla sua successiva ratifica significa creare una situazione giuridica incerta (Schwebezustand) finché una tale ratifica non sia eventualmente pronunciata (STF 4A_478/2015 del 20 maggio 2016 consid. 3.1, DTF 108 II 190 consid. 3). Una parte della dottrina la ritiene ammissibile (Bohnet/Dietschy-Martenet: Commentaire pratique Droit du bail à loyer et à ferme, 2aed. 2017, n. 19 ad art. 266a; Müllerin: SVIT, Das schweizerische Mietrecht Kommentar, 4aed. 2018, n. 28 ad Vorbemerkungen zu Art. 266a/266o). Un'altra parte lo esclude (Higi/Bühlmannin: Zürcher Kommentar OR, 5aed. 2020, n. 73 seg. ad Vorbemerkungen zu Art. 266a/266o; Weberin: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7aed. 2020, n. 4 ad art. 266o). Il Tribunale Federale, nella DTF 108 II 190 consid. 3, si è allineato a questa seconda visione, per poi allentare la sua giurisprudenza e ammettere un'eccezione qualora il destinatario non si è trovato in una situazione di incertezza giuridica (STF 4A_478/2015 del 20 maggio 2016 consid. 3.1; DTF 128 III 129 consid. 2).

Di principio, la nullità della disdetta può essere invocata in qualsiasi momento e l'autorità competente può verificarla d'ufficio, anche in assenza di contestazioni (IICCA del 3 giugno 2020, inc. 12.2019.127, consid. 9 e 10). Non è dunque neppure necessario eccepirla entro il termine di contestazione dell'art. 273 CO, riservato l'abuso di diritto (DTF 121 III 156 consid. 1c).

6. Giova altresì sottolineare che ciascuna azione giudiziale dev'essere sorretta dal presupposto processuale dell'interesse degno di protezione (art. 59 cpv. 2 lett. a CPC) e che tale interesse dev'essere pratico, nel senso che il diritto non si presta a rispondere a questioni giuridiche meramente astratte e prive di effetti sulle relazioni giuridiche concrete riferite a una parte (v. Trezziniin: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, IIaed., Vol. 1, n. 43 ad art. 59 CPC). Inoltre, giusta l'art. 2 cpv. 1 CC, ognuno è tenuto ad agire secondo la buona fede così nell'esercizio dei propri diritti come nell'adempimento dei propri obblighi. Il manifesto abuso del proprio diritto non è protetto dalla legge (art. 2 cpv. 2 CC). L'assenza di interesse degno di protezione costituisce uno scenario classico in cui può manifestarsi l'abuso di diritto. Commette in effetti un abuso manifesto colui che pretende di esercitare un diritto senza avere alcun interesse. Un altro

scenario classico è costituito dal comportamento contraddittorio (venire contra factum proprium), laddove l'abuso consiste nell'invocare un diritto mentre con il proprio comportamento la parte ha lasciato intendere altro.

7. Ora, la petizione di AO 1 si incentra su aspetti formali, lamentando da un lato l'assenza di personalità giuridica dello studio legale F_____, e dall'altro l'impossibilità di comprendere di chi sia la firma autografa apposta sul modulo della disdetta. Essa omette tuttavia di spiegare quale sia il suo interesse pratico a sollevare tali aspetti, e meglio non pretende di non essere stata posta nelle condizioni di poter esercitare opportunamente i suoi diritti di difesa riferiti alla disdetta (contestazione della medesima, rispettivamente richiesta di protrazione del contratto di locazione) o di essere stata ostacolata nel loro esercizio. Essa cioè non spiega in quale misura l'identificazione della firma di un avvocato piuttosto che di un altro dello studio legale F_____ sul modulo di disdetta abbia avuto incidenza sull'esercizio di quei diritti. La medesima neppure spiega quale incertezza giuridica le avrebbe provocato il fatto di non sapere quale avvocato del suddetto studio avesse firmato il modulo, né rende verosimile di aver nutrito dei dubbi che la disdetta originasse e fosse attribuibile alla parte locatrice. Difatti, la corrispondenza intercorsa fra le parti prima della sua pronuncia (v. doc. C e doc. 1) attesta che il patrocinatore di AO 1, avv. PA 2, sapeva benissimo che lo studio legale F_____ (indipendentemente dalla forma giuridica cui esso può fare riferimento), rappresentava la locatrice AP 1, avendo interloquuto indistintamente con l'uno o con l'altro avvocato del suddetto studio, rispettivamente con il praticante legale, senza nulla chiedere o eccepire se non con l'avvio della causa giudiziaria, entrando in contrasto in maniera contraddittoria con la posizione precedentemente assunta e che era suscettibile di suscitare un legittimo affidamento. Oltretutto la conduttrice medesima, sia nella sua istanza di contestazione della disdetta 11 agosto 2022 (pag. 1), sia nella successiva petizione 25 novembre 2022 (pag. 1), ha indicato lo studio legale F_____ (ovvero non il solo avv. PA 1) quale rappresentante della controparte.

In definitiva gli atti dimostrano che, indipendentemente da chi abbia firmato il modulo, la conduttrice sapeva perfettamente qual era il rapporto contrattuale oggetto della disdetta come pure che la stessa originava dalla AP 1, non aveva serie ragioni per dubitare della sua validità ed è stata adeguatamente informata sui propri diritti (che ha potuto esercitare). In siffatte circostanze, la sua obiezione formale risulta priva di un interesse degno di protezione, in contrasto con l'art. 2 cpv. 2 CC e costituisce un manifesto abuso di diritto. Di conseguenza la petizione avrebbe potuto finanche essere considerata irricevibile.

In ogni caso, a titolo abbondanziale, si possono fare le seguenti considerazioni.

8. Secondo il tenore della procura del 14 febbraio 2022 agli atti quale doc. E la AP 1, rappresentata da A_____ e B_____, ha conferito procura «all'Avv. PA 1 dello Studio legale e notarile F_____ [], perché abbia a rappresentarla singolarmente o congiuntamente nell'ambito di ogni questione direttamente ed indirettamente connessa con il contratto di locazione sottoscritto in data 26.05.2021 da AP 1 e AO 1 (_____ SA), relativo all'immobile denominato _____». Trattasi quindi di una procura di natura personale e individuale, ma l'appellante sostiene che essa sia stata estesa per atti concludenti, come pure rinvia all'art. 33 cpv. 3 CO.

9. Di principio la procura ai sensi dell'art. 32 cpv. 1 CO può essere conferita a un rappresentante in qualsiasi forma, esplicitamente o implicitamente per atti concludenti

(DTF 99 II 159 consid. 2b, 85 II 22 consid. 1), anche solo tollerando consapevolmente che esso si comporti come tale (cosiddetta procura interna per tolleranza, cfr. anche IICCA del 18 agosto 2015, inc. 12.2014.227, consid. 6.1). Una simile procura sussiste anche se la parte rappresentata non è a conoscenza del fatto che un'altra persona si presenta come sua rappresentante, ma prestando la dovuta attenzione avrebbe dovuto accorgersene, e se cumulativamente la rappresentante può in buona fede interpretare il comportamento della parte rappresentata come un'autorizzazione (cfr. DTF 141 III 289 consid. 4.1, STF 5A_500/2010 del 12 ottobre 2010 consid. 6.2.2).

Un vincolo della parte rappresentata può pure sorgere secondo quanto previsto dall'art. 33 cpv. 3 CO (procura esterna apparente) e in particolare se essa induce una persona terza a presumere l'esistenza di poteri di rappresentanza più estesi di quelli effettivamente conferiti con un comportamento che può consistere in un'azione positiva, ma anche in un comportamento passivo, rispettivamente in un'omissione o una tolleranza consapevole o normativamente a lei imputabile (cfr. DTF 120 II 197 consid. 2b/aa e bb, 131 III 511 consid. 3.2).

10. Nel caso concreto, il doc. 1 attesta, come detto, uno scambio di corrispondenza relativo al rapporto locativo in esame nel quale l'avvocato della parte conduttrice (avv. PA 2) si interfacciava con il praticante dello studio legale F_____ (MLaw L_____), trasmettendo lo scritto per conoscenza anche alla sua mandante (c.p.c. cliente), rispettivamente il suddetto praticante legale comunicava all'avvocato della conduttrice, per conto della parte locatrice (pure messa in copia), questioni inerenti al contratto e a una relativa procedura giudiziaria. Lo scritto di diffida di cui al doc. C, firmato per procura (p.p.) dall'avv. S_____ e trasmesso alla parte conduttrice con copia alla parte locatrice, certifica che anche il medesimo era coinvolto nell'incarico di rappresentanza (v. anche doc. 3). Da questi scritti si deduce non solo che la parte locatrice era al corrente di una rappresentanza più estesa rispetto a quella fissata nella procura e quantomeno la tollerava (cfr. doc. 4), ma anche che ciò era riconoscibile per la parte conduttrice per il tramite del suo rappresentante e che pure la medesima si è adattata a queste modalità.

11. Ne deriva che, anche a prescindere da quanto sopra esposto ai consid. 6 e 7, si dovrebbe ammettere un'avvenuta estensione per atti concludenti della procura conferita dalla AP 1 all'avv. PA 1. Non occorre pertanto approfondire l'eventualità e l'ammissibilità di una ratifica a posteriori ex art. 38 cpv. 1 CO.

12. In conclusione, dovendo la disdetta 11 luglio 2022 essere ritenuta valida, l'appello è pertanto accolto, con conseguente riforma della decisione impugnata.

Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di almeno fr. 1'080'000.- (come stabilito dal Pretore e non contestato in questa sede), seguono la soccombenza della parte appellata (art. 106 cpv. 1 CPC). Le spese processuali ammontano a fr. 10'000.- (art. 2 cpv. 1 e 2, 7, 8 cpv. 1 e 13 LTG). Le ripetibili, quantificate sulla base dell'art. 11 cpv. 1, cpv. 2 lett. a e cpv. 5 e dell'art. 13 cpv. 1 RTar, tenuto pure conto delle spese e dell'IVA, ammontano a fr. 5'000.-.

Per questi motivi,

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

decide:

1. L'appello 6 novembre 2023 di AP 1 è accolto.

Di conseguenza, la decisione 4 ottobre 2023 della Pretura del Distretto di Lugano, Sezione 4 (inc. SE.2022.333) è così riformata:

1. Nella misura in cui è ricevibile, la petizione è respinta.
2. La tassa di giustizia di fr. 2'300.- e le spese di fr. 200.-, già anticipate dalla parte attrice, rimangono a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla convenuta fr. 4'000.- a titolo di ripetibili.
3. Invariato.

-
;
-
.

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). Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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.