

BGer 4A_25/2025 vom 10. März 2025

Bundesgericht, 2025-03-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_25_2025

FR: TF 4A_25/2025 du 10 mars 2025

IT: TF 4A_25/2025 del 10 marzo 2025

Erwägungen

E. 1

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 46 cpv. 1 lett. c e 100 cpv. 1 LTF combinati) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) in materia di diritto di locazione con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall' art. 74 cpv. 1 lett. a LTF .

E. 2

Il Tribunale federale applica d'ufficio il diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso, fatti salvi i casi di errori giuridici manifesti (DTF 140 III 86 consid. 2). Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi del ricorso occorre spiegare in modo conciso perché l'atto impugnato viola il diritto. In virtù dell' art. 106 cpv. 2 LTF il Tribunale federale esamina le violazioni di diritti fondamentali solo se tali censure sono state sollevate e partitamente motivate. Ciò significa che la parte ricorrente deve indicare in modo chiaro e dettagliato, con riferimento ai motivi della decisione impugnata, in che modo sarebbero stati violati i suoi diritti costituzionali (DTF 147 I 73 consid. 2.1; 143 II 283 consid. 1.2.2; 142 III 364 consid. 2.4, con rinvii). Critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 148 I 104 consid. 1.5, con rinvii).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che in questo ambito significa arbitrario (art. 9 Cost. ; DTF 149 II 337 consid. 2.3; 147 V 35 consid. 4.2; 140 III 115 consid. 2) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze rigorose poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 147 IV 73 consid. 4.1.2, con rinvii; 140 III 264 consid. 2.3, con rinvii) e non può limitarsi a opporre il suo punto di vista alle conclusioni del giudizio impugnato; il Tribunale federale non esamina le critiche di carattere appellatorio (DTF 145 I 26 consid. 1.3, con rinvii). La parte che vuole completare la fattispecie deve dimostrare, con precisi rinvii agli atti della causa, di aver già presentato alle istanze inferiori, rispettando le regole della procedura, i relativi fatti giuridicamente pertinenti e le prove adeguate (DTF 140 III 86 consid. 2). Se la critica non soddisfa queste esigenze, le allegazioni relative a una fattispecie che si scosta da quella accertata non possono essere prese in considerazione (DTF 149 II 337 consid. 2.3; 140 III 16 consid. 1.3.1). L'eliminazione del vizio deve inoltre poter essere determinante per l'esito del procedimento (art. 97 cpv. 1 LTF).

E. 3

La disdetta prevista dall' art. 257f cpv. 3 CO presuppone - nel caso di locazione di locali d'abitazione o commerciali - il realizzarsi delle cinque seguenti condizioni cumulative: una violazione dell'obbligo di diligenza da parte del conduttore, una diffida scritta del locatore, il persistere del conduttore nel non rispettare l'obbligo la cui violazione è stata menzionata dal locatore nella diffida, il carattere intollerabile del mantenimento del contratto per quest'ultimo e il rispetto di un preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese (sentenze 4A_284/2024 del 17 dicembre 2024 consid. 4.2; 4A_431/2022 del 28 febbraio 2023 consid. 4.1.1).

Può segnatamente giustificare una rescissione anticipata secondo l' art. 257f cpv. 3 CO una sublocazione avvenuta senza il consenso del locatore. In quest'ultima ipotesi entrano in linea di conto due situazioni: il locatore ha rifiutato il suo consenso e poteva farlo per uno dei motivi previsti dall' art. 262 cpv. 2 CO (fra cui rientra quello, menzionato alla lett. b, delle condizioni abusive della sublocazione) o il conduttore non ha chiesto il consenso per la sublocazione al locatore e questi avrebbe disposto di un valido motivo nel senso della norma appena citata per opporvisi. Se uno di questi motivi è realizzato, la - quarta - condizione concernente il carattere intollerabile del mantenimento del contratto è automaticamente soddisfatta (sentenza 4A_431/2022 del 28 febbraio 2023 consid. 4.1.2; DTF 134 III 300 consid. 3.1).

E. 3.1.1

La Corte cantonale ha premesso che la conduttrice non aveva esercitato il diritto di opzione previsto dal punto 12 dell'accordo del dicembre 2020 e che le considerazioni pretorili sulla corretta interpretazione di tale clausola contrattuale non erano più controverse. Il giudice di prime cure aveva a tal proposito seguito la tesi della locatrice, secondo cui l'importo di fr. 25'000.-- fissato nel contratto costituiva l'importo massimo delle entrate che la conduttrice poteva trarre dalla sublocazione, consentendole un guadagno di fr. 1'000.-- ed evitare così che questa lucrasse in modo sproporzionato, come era invece avvenuto in passato. Con il termine "margine," utilizzato nella clausola in discussione con riferimento all'opzione, era poi inteso il canone di sublocazione massimo. I Giudici di appello hanno quindi considerato dati i presupposti dell' art. 257f cpv. 3 CO . Essi hanno innanzi tutto ritenuto che l'incasso di fr. 40'800.-- per canoni di sublocazione, importo peraltro superiore al "margine" massimo di fr. 36'000.-- previsto nel diritto di opzione e che aveva comportato un profitto di fr. 16'800.--, è abusivo nel senso dell' art. 262 cpv. 2 lett. b CO e costituisce una manifesta violazione contrattuale.

E. 3.1.2

La ricorrente contesta che il predetto ricavo di complessivi fr. 40'800.-- violi in modo manifesto il contratto e l' art. 262 CO . Le sublocazioni sarebbero infatti state autorizzate dalla precedente proprietaria, poiché il suo amministratore unico aveva visionato i contratti, e sostiene di avere quindi "di fatto" esercitato l'opzione. Essa ritiene di dovere tutt'al più regolare l'importo della pigione principale con riferimento a quanto percepito con le sublocazioni e afferma di non essere responsabile dell'omessa trasmissione di tali informazioni alla locatrice attuale. L'amministratore unico della precedente proprietaria aveva inoltre confermato che una sublocazione superiore a fr. 36'000.-- non era esclusa, ma che in una tale evenienza la pigione principale avrebbe semplicemente dovuto essere rinegoziata.

E. 3.1.3

In concreto è pacifico che la conduttrice aveva la facoltà di sublocare i locali che non usava. Ciò che le viene, a ragione, rimproverato è di averlo fatto senza rispettare le condizioni pattuite, atteso che l'importo incassato superava quanto concordato. Invero la ricorrente sostiene che le sublocazioni sarebbero state autorizzate perché l'amministratore unico della precedente proprietaria ne sarebbe stato al corrente e avrebbe confermato che sussisteva la possibilità di adeguare l'accordo del dicembre 2020. Sennonché, così facendo, essa si prevale di fatti non accertati dalla Corte cantonale, senza formulare alcuna censura conforme ai requisiti che permettono al Tribunale federale di scostarsi dalla fattispecie riportata nella sentenza impugnata (v. sopra, consid. 2). Non soccorre la ricorrente nemmeno affermare di avere esercitato, almeno di fatto, l'opzione contenuta nel contratto, atteso che l'importo incassato supera il massimo previsto. Infine, non è ravvisabile né spiegato nel ricorso perché violerebbe il diritto federale equiparare sublocazioni, abusive nel senso dell' art. 262 cpv. 2 lett. b CO e non conformi agli accordi, al caso in cui il locatore rifiuta legittimamente il suo consenso alla sublocazione e quindi riconoscere una violazione dell'obbligo di diligenza del conduttore ai sensi dell' art. 257f cpv. 3 CO .

E. 3.2.1

La Corte cantonale ha pure osservato che la diffida esprimeva in modo sufficientemente chiaro il rimprovero mosso alla conduttrice di percepire una remunerazione eccessiva dalla sublocazione. Essa ha indicato che già con scritto 15 marzo 2023 la locatrice aveva alluso all'esistenza di gravi violazioni contrattuali concernenti la sublocazione. Con la diffida del 15 maggio 2023, inviata dopo aver ottenuto la documentazione richiesta, la locatrice ha poi lamentato una violazione della clausola n. 12, specificando che i canoni di sublocazione non potevano eccedere fr. 25'000.-- (importo che avrebbe peraltro dovuto essere ridotto per il parziale uso proprio della superficie da parte della conduttrice), soglia che è stata continuamente superata dal gennaio 2021, senza che fosse intervenuto alcun adeguamento della pigione principale, e l'ha accusata di conseguire un indebito vantaggio. L'ha quindi diffidato a ripristinare, pena la disdetta, una situazione conforme al contratto.

E. 3.2.2

Secondo la ricorrente la diffida ricevuta non specificava chiaramente quale fosse la violazione rimproverata e non era quindi conforme all' art. 257f CO , impossibilitando così una disdetta. La richiesta di rispettare il contratto, formulata con la diffida del 15 maggio 2023 sarebbe "oscura e fumosa" e la locatrice non ha mai sostenuto che il mantenimento del contratto fosse per lei intollerabile o che le sublocazioni non fossero state autorizzate dalla precedente proprietaria.

E. 3.2.3

In concreto inutilmente la ricorrente lamenta la mancata menzione dell'intollerabilità del mantenimento del contratto, atteso che l'adempimento di tale condizione discende dalla violazione dell' art. 262 cpv. 2 CO . Per il resto l'argomentazione ricorsuale si fonda di nuovo inammissibilmente su un fatto non accertato dalla Corte cantonale (autorizzazione delle sublocazioni da parte della precedente proprietaria) e rasenta la temerarietà quando indica che non risulta quale sarebbe stata una situazione rispettosa del contratto né sarebbe dato a sapere " cosa avrebbe dovuto mettere in atto la conduttrice per ristabilire l'asserito stato di conformità contrattuale ".

E. 4

Da quanto precede discende che il ricorso si palesa, nella misura in cui risulta ammissibile, infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili, ridotte poiché l'opponente è unicamente stata invitata a determinarsi sulla domanda di conferimento dell'effetto sospensivo, seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 2 LTF).

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