

BGer 4A_89/2013 vom 18. September 2013

Bundesgericht, 2013-09-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_89_2013

FR: TF 4A_89/2013 du 18 septembre 2013

IT: TF 4A_89/2013 del 18 settembre 2013

Erwägungen

E. 1.1

Il tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) gravame è diretto contro una decisione finale emanata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 LTF) in una causa civile in materia di locazione con un valore di lite che supera ampiamente la soglia di fr. 15'000.-- prevista dall' art. 74 cpv. 1 lett. a LTF e si rivela quindi in linea di principio ammissibile.

E. 1.2

Irricevibili si rivelano per contro i documenti prodotti il 9 luglio 2013 dalla ricorrente. Infatti, giusta l' art. 99 cpv. 1 LTF possono essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore. Ciò non si verifica nella fattispecie, atteso che la - mancata - pulizia della canna fumaria da parte di uno spazzacamino era uno dei motivi posti a fondamento della disdetta straordinaria e oggetto della procedura innanzi ai tribunali inferiori.

E. 2

Giusta l' art. 105 cpv. 1 LTF il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati nella decisione impugnata. Esso può scostarsi dall'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se questo si è svolto in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). La parte che non intende basarsi sugli accertamenti di fatto dell'autorità inferiore deve spiegare in maniera circostanziata per quale motivo ritiene che le condizioni di una delle due eccezioni previste dall' art. 105 cpv. 2 LTF siano realizzate, non potendosi altrimenti tener conto di una fattispecie diversa da quella esposta nella sentenza impugnata (DTF 133 IV 286 consid. 6.2). A tal proposito è utile ricordare che chi intende invocare che i fatti sono stati constatati in modo manifestamente inesatto (art. 97 cpv. 1 LTF), e cioè che il loro accertamento è arbitrario nel senso dell' art. 9 Cost. (DTF 133 II 249 consid. 1.4.3 pag. 254 seg.), deve sollevare e motivare tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF). Per lamentare con un'ammissibile censura la violazione dell' art. 9 Cost. (v. sulla nozione di arbitrio DTF 137 I 1 consid. 2.4) non è segnatamente sufficiente formulare una critica meramente appellatoria (DTF 136 II 489 consid. 2.8) e contestare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, nella quale l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del Tribunale cantonale (DTF 134 II 349 consid. 3).

Per quanto concerne più in particolare l'apprezzamento delle prove e l'accertamento dei fatti, il giudice - il quale in questo ambito dispone di un ampio potere discrezionale - incorre nell'arbitrio se misconosce manifestamente il senso e la portata di un mezzo di prova, se omette senza valida ragione di tener conto di un elemento di prova importante, suscettibile di modificare l'esito della vertenza, oppure se ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 137 I 58 consid.

4.1.2 pag. 62; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 3

Giusta l' art. 257f cpv. 3 CO qualora la continuazione del rapporto di locazione non possa più essere ragionevolmente imposta al locatore o agli abitanti della casa perché, nonostante diffida scritta del locatore, il conduttore persiste nel violare l'obbligo di diligenza o di riguardo per i vicini, il locatore può recedere dal contratto senza preavviso; nel caso di locazione di locali d'abitazione o commerciali, con preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese.

Nella fattispecie la ricorrente contesta unicamente il carattere intollerabile del mantenimento del contratto per la locatrice e di aver violato il proprio obbligo di diligenza. Essa sostiene che si tratterebbe di una disdetta ritorsiva, perché al momento in cui è stata data erano pendenti delle procedure giudiziarie in relazione con la locazione.

E. 4.1

La Corte cantonale ha ritenuto che la convenuta non ha fatto pulire in tempo utile la canna fumaria del forno per le pizze e ha considerato tale violazione contrattuale sufficientemente grave da giustificare una disdetta. I giudici d'appello hanno indicato che la conduttrice aveva asseverato di aver effettuato tale pulizia e aveva rimandato alla deposizione resa dallo spazzacamino C._____. Tuttavia quest'ultimo aveva dichiarato, durante la sua audizione, che delle tre ricevute di pagamento da lui allestite e prodotte dalla convenuta - datate 22 giugno 2009, 18 novembre 2009 e 17 novembre 2010 - le due attribuite al 2009 costituivano dei falsi, perché egli non era mai intervenuto nel ristorante della conduttrice prima della primavera 2010. I giudici di appello non hanno poi considerato credibile tale teste quando ha affermato di aver trovato a quel momento il camino in uno stato "normale", perché hanno ritenuto che egli fosse interessato a formulare tale affermazione che ha utilizzato per giustificare il rilascio delle ricevute fittizie. La Corte cantonale ha rilevato che l'ingegnere, mandato dalla locatrice, ha invece indicato nel rapporto dell'ispezione del 29 marzo 2010 che " dall'esame dell'uscita in corrispondenza del condotto di scarico del fumo del forno pizze si riscontra una forte concentrazione di fuliggine " e che tale " constatazione dimostra un'insufficiente pulizia della canna fumaria ". Ha inoltre ritenuto che lo spazzacamino, menzionato dall'inquilina D._____ e che nel 2009 è passato attraverso il suo appartamento, " doveva forzatamente essere quello della locatrice con il compito di pulire la canna relativa al bruciatore ".

E. 4.2

La ricorrente contesta la violazione del suo obbligo di diligenza e ritiene che sarebbe arbitrario non ritenere credibile la deposizione dello spazzacamino e quindi non veritiera la dichiarazione secondo cui nella primavera del 2010 lo stato della canna fumaria del forno sarebbe stato "normale", come se fosse stata regolarmente pulita. La ricorrente afferma che non sarebbe ravvisabile il motivo per cui tale teste, dopo aver ammesso di aver emanato due fatture false, avrebbe dovuto mentire. Non vi sarebbero poi agli atti prove che la canna fumaria del forno per le pizze fosse sporca e pericolosa. Infatti, l'ingegnere che ha effettuato l'ispezione del 29 marzo 2010 ha ammesso durante la sua audizione testimoniale di non aver verificato se la canna fumaria in cui aveva riscontrato la fuliggine fosse effettivamente quella collegata al forno per le pizze. Infine, nemmeno dalla deposizione di D._____ poteva essere dedotto che la conduttrice abbia ommesso di adempiere all'obbligo in discussione, atteso che tale teste avrebbe invece sentito dei rumori "come se si stesse

pulendo la canna fumaria dal basso " .

E. 4.3

In concreto la ricorrente formula inammissibilmente una critica meramente appellatoria della valutazione della credibilità dello spazzacamino per quanto attiene al preteso intervento della primavera del 2010 e dello stato in cui si trovava a quel momento la canna fumaria la cui pulizia pacificamente le incombeva (sopra, consid. 2). Altrettanto inconferente per dimostrare l'avvenuta pulizia della canna fumaria, si rivela la discussione della deposizione, peraltro resa in termini incerti, della teste D._____. Anche quando rimette in dubbio le conclusioni del rapporto dell'ispezione effettuata nel marzo 2010 su incarico della locatrice, la ricorrente dimentica di non essere stata in grado di apportare elementi da cui i giudici di appello non potevano esimersi, senza cadere nell'arbitrio, dall'accertare che essa avrebbe invece fatto effettuare la pulizia della canna fumaria che le incombeva. Peraltro a giusta ragione nemmeno la ricorrente contesta le conseguenze, elencate nella sentenza impugnata, che possono scaturire da un'insufficiente manutenzione della canna fumaria in discussione (pericolo di incendio, fuoriuscita di fumi con il relativo inquinamento all'interno dello stabile). Ne segue che la ricorrente non può essere seguita quando sostiene che la sentenza impugnata abbia a torto riconosciuto una violazione del suo obbligo di diligenza.

E. 5.1

La Corte cantonale ha ritenuto che lo scritto del 3 settembre 2009 in cui la locatrice aveva segnatamente chiesto " la conferma dell'avvenuta pulizia della canna fumaria del forno a legna " costituiva una diffida sufficiente ai sensi dell' art. 257f cpv. 3 CO e che dal lasso di tempo trascorso fino alla disdetta del 20 maggio 2010 non può essere dedotto che la continuazione del contratto non fosse intollerabile, rispettivamente che la violazione contrattuale non sia stata percepita come grave dalla locatrice che aveva evidenziato la pericolosità della mancata pulizia della canna fumaria del forno a legna.

E. 5.2

La ricorrente sostiene invece che l'intervallo trascorso fra la diffida e la disdetta sia eccessivo. Il fatto che la locatrice avesse atteso fino al mese di marzo 2010 per convocare un esperto sarebbe la dimostrazione che ella non era affatto preoccupata per la sicurezza dello stabile. La disdetta, costruita ad arte anche sulla base di altri elementi ritenuti irrilevanti dalle istanze ticinesi, sarebbe invece stata data quale misura di ritorsione per le procedure incoate dalla conduttrice per i difetti dell'ente locato.

E. 5.3

Determinare se la continuazione del rapporto di locazione non possa più ragionevolmente essere imposta al locatore è una decisione di equità nel senso dell' art. 4 CC . Il Tribunale federale interviene in decisioni di questo genere con riserbo e solo quando l'istanza inferiore si sia scostata senza motivo da principi riconosciuti da dottrina e giurisprudenza, oppure quando abbia tenuto conto di circostanze che nel caso di specie non avrebbero dovuto avere alcun ruolo, rispettivamente quando abbia ommesso di prendere in considerazione fattori rilevanti. Il Tribunale federale interviene inoltre in decisioni che, come quella all'esame, sono fondate sul prudente criterio del giudice, se queste si rivelano manifestamente inique o profondamente ingiuste nel risultato (DTF 136 III 65 consid. 2.5, con rinvii).

Nella fattispecie tra la diffida e la disdetta sono trascorsi 8 mesi e mezzo. La giurisprudenza di questo Tribunale, peraltro citata nella sentenza impugnata, ha già avuto modo di specificare che un tale lasso di tempo non appare di per sé eccessivo (sentenza 4A_87/2012 del 10 aprile 2012 consid. 5.3). Occorre poi ricordare che la locatrice non è rimasta inattiva in tale periodo, ma ha organizzato un'ispezione da parte di un ingegnere nel mese di marzo 2010 per verificare la situazione. Il fatto di avere atteso prima di disdire il contratto mostra piuttosto pazienza, se non addirittura mansuetudine verso una conduttrice che, omettendo di adempire un suo obbligo di manutenzione fondamentale, avrebbe potuto causare danni all'edificio e disagi agli altri inquilini. Ne discende che la censura si rivela infondata.

E. 6

In queste circostanze cade nel vuoto anche il richiamo all'art. 271a cpv. 1 lett. d CO da parte della ricorrente, perché la disdetta è stata data dalla locatrice mentre erano pendenti procedure giudiziarie in relazione con la locazione. Infatti l' art. 271a cpv. 3 lett. b CO prevede espressamente che la predetta disposizione non si applica se la disdetta è stata data per grave violazione dell'obbligo di diligenza nel senso dell' art. 257f cpv. 3 CO .

E. 7

Da quanto precede discende che il ricorso si appalesa, nella misura in cui risulta ammissibile, infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

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