

# **BGer 4C.282/2004 vom 15. September 2004**

Bundesgericht, 2004-09-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.282\\_2004](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.282_2004)

FR: TF 4C.282/2004 du 15 septembre 2004

IT: TF 4C.282/2004 del 15 settembre 2004

## **Regeste**

Diritto contrattuale

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dal 1° dicembre 1995 A. \_\_\_\_\_ abita in un appartamento di 4½ locali appartenente alla B. \_\_\_\_\_, a Bellinzona. Il 17 giugno 2002 essa ha chiesto l'adeguamento del canone di locazione (di fr. 1'245.--) al tasso ipotecario, sceso al 4%. Con lettera del 27 giugno seguente la locatrice ha rifiutato di dar seguito alla richiesta asseverando che il reddito netto conseguito, pari al 3.22%, non era eccessivo. Fallito l'esperimento di conciliazione, il 5 febbraio 2003 A. \_\_\_\_\_ si è rivolta alla Pretura del Distretto di Bellinzona con un'azione volta all'accertamento della riduzione della pigione nella misura del 7.46%, pari a fr. 92.87, dal 1° ottobre 2002. All'udienza del 17 marzo 2003 la locatrice si è opposta alla domanda adducendo un reddito insufficiente, dimostrato dalla documentazione - parzialmente in tedesco - prodotta nella medesima occasione. L'istanza è stata respinta il 27 agosto 2003. La soccombente ha allora adito la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino, chiedendo la riforma della pronunzia di primo grado nel senso di diminuire la pigione mensile a fr. 1'151.15 dal 1° ottobre 2002 e a fr. 1'118.65 dal 1° aprile 2003. L'appello è stato respinto, in quanto ammissibile, il 5 luglio 2004.

### **E. 2**

Contro questo giudizio A. \_\_\_\_\_ è tempestivamente insorta dinanzi al Tribunale federale tanto con ricorso di diritto pubblico quanto con ricorso per riforma. Prevalendosi della violazione degli art. 269, 269a e 270a CO nonché degli art. 8 CC e 274d cpv. 3 CO, con il secondo rimedio essa postula la modifica della sentenza impugnata nel senso dell'accoglimento delle domande d'appello. La convenuta non è stata invitata a presentare una risposta.

### **E. 3**

In data odierna il parallelo ricorso di diritto pubblico è stato respinto. Nulla osta pertanto all'esame del ricorso per riforma.

### **E. 4**

Giovi innanzitutto rammentare che il ricorso per riforma è ammissibile per violazione del diritto federale ( art. 43 cpv. 1 OG ), non per violazione del diritto cantonale (cfr. art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 127 III 248 consid. 2c pag. 252). In concreto, nonostante il richiamo ai già citati disposti del diritto federale, la convenuta contesta ripetutamente conclusioni dei giudici cantonali fondate sul diritto processuale, insindacabili nel ricorso per riforma. La Corte cantonale ha in particolare dichiarato irricevibili, siccome proposte per la prima volta

in sede di appello - in contrasto con quanto prescritto dal codice di procedura civile ticinese ( art. 321 CPC /TI) - le critiche dell'attrice alla documentazione relativa al costo dell'immobile e al calcolo dell'indicizzazione. Per la stessa ragione non sono stati esaminati gli argomenti concernenti la chiave di ripartizione adottata nel calcolo del reddito netto esposto nel doc. 11 né il rimprovero mosso alla convenuta per aver prodotto una documentazione confusa, a volte nemmeno riferita all'appartamento occupato dall'attrice. Nella misura (ampia) in cui verte su questi temi, il ricorso per riforma si avvera pertanto inammissibile.

## **E. 5**

Il richiamo alla massima inquisitoria sociale istituita dall' art. 274d cpv. 3 CO non sussidia all'attrice.

### **E. 5.1**

Anche se è vero che questa disposizione impone al giudice l'accertamento d'ufficio dei fatti, essa non impedisce ai cantoni di vietare la presentazione di nova nella procedura di ricorso, garantendo così il principio del doppio grado di giurisdizione (cfr. sentenza 26 febbraio 1997 pubblicata in SJ 1997 pag. 416 consid. 3b; DTF 125 III 231 consid. 4a pag. 239).

### **E. 5.2**

L'attrice sembra invero misconoscere la portata della citata norma. Come si desume già dal suo tenore - che prevede l'obbligo delle parti di produrre i documenti necessari ai fini del giudizio - la massima inquisitoria sociale dell' art. 274d cpv. 3 CO non corrisponde alla massima ufficiale assoluta. In particolare, il giudice non è obbligato ad istruire d'ufficio una causa quando una parte rinuncia a spiegare la sua posizione; egli deve rendere attente le parti sull'obbligo di collaborare e di produrre le prove. Solamente qualora nutra un dubbio oggettivo al riguardo, è inoltre tenuto a sincerarsi che le loro allegazioni e i mezzi di prova offerti sono completi ( DTF 125 III 231 consid. 4a pag. 239). L'iniziativa del giudice si limita dunque all'invito ad indicare le prove e a presentarle. In concreto, stando a quanto accertato nel giudizio impugnato, ambedue le parti hanno dato seguito alle rispettive incombenze. L'attrice/ conduttrice ha indicato le ragioni (diminuzione del tasso ipotecario) che la inducevano a ritenere verosimile il conseguimento di un reddito eccessivo da parte della convenuta/locatrice, la quale dal canto suo ha spiegato per quale motivo si opponeva alla domanda di riduzione (reddito netto insufficiente), producendo contestualmente tutta la documentazione a suo modo di vedere necessaria (cfr. David Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 1997, n. 4.3.5 pag. 276). Se all'attrice questa documentazione pareva insufficiente, toccava a lei domandare un complemento istruttorio. Essa non poteva aspettarsi un'iniziativa in tal senso da parte del giudice sulla base dell' art. 274d cpv. 3 CO . Manifestamente la segretaria assessora non ha avuto dubbi quo alla completezza della documentazione versata agli atti dalla convenuta, prova ne sia il fatto che sulla base di questa essa ha statuito.

### **E. 5.3**

Contrariamente a quanto sembra ritenere l'attrice, laddove rimprovera alla Corte cantonale di non aver ordinato alla convenuta la produzione dei conteggi degli ultimi 5 anni - invece di accontentarsi di quella relativa agli ultimi 3 - la massima inquisitoria prevista dal diritto della locazione non permette nemmeno di estendere a piacimento l'amministrazione delle prove e di raccogliere tutte le prove possibili (cfr. sentenza 21 dicembre 2000 pubblicata in SJ 2001 I pag. 278 consid. 2a). Sia come sia, come rettamente rilevato nel giudizio

impugnato la decisione della segretaria assessora su questo punto è conforme alla giurisprudenza.

#### **E. 5.4**

Infine, l' art. 274d cpv. 3 CO concede al giudice di valutare liberamente le prove nel senso ch'egli ha la facoltà di apprezzare liberamente anche quelle prove il cui valore sarebbe limitato o escluso in applicazione del diritto processuale cantonale (cfr. SVIT-Kommentar Mietrecht, 2a ed., Zurigo 1998, n. 22 ad art. 274d cpv. 3 CO ). Questa disposizione nulla muta all'insindacabilità dell'apprezzamento delle prove nel quadro del ricorso per riforma (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140). Ne discende l'inammissibilità delle critiche rivolte all'autorità cantonale quo alla valutazione della documentazione agli atti e, in particolare, per aver ritenuto dimostrato il costo effettivo dell'immobile e dell'investimento effettuato dalla convenuta.

#### **E. 5.5**

Alla luce di quanto precede l'esame dell'asserita violazione dell' art. 8 CC non risulta necessario. In concreto, la censura - peraltro non motivata conformemente all'art. 55 cpv. 1 lett. c OG - non ha portata propria ma si confonde con quella concernente l' art. 274d cpv. 3 CO .

#### **E. 6**

In conclusione, il ricorso per riforma va respinto in quanto ammissibile. Gli oneri processuali seguono la soccombenza ( art. 156 cpv. 1 OG ). Alla convenuta, che non è stata invitata ad inoltrare osservazioni, non viene assegnata alcuna indennità per ripetibili della sede federale.

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