

BGer 4C.28/2006 vom 26. Juni 2006

Bundesgericht, 2006-06-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.28_2006

FR: TF 4C.28/2006 du 26 juin 2006

IT: TF 4C.28/2006 del 26 giugno 2006

Erwägungen

E. 1

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sull'ammissibilità del rimedio esperito (DTF 131 III 667 consid. 1).

E. 1.1

Interposto in tempo utile (art. 54 OG) dalla parte soccombente contro una sentenza finale emanata dall'ultima istanza cantonale (art. 48 cpv. 1 OG) in una causa civile di natura pecuniaria, com'è quella in rassegna, il ricorso per riforma è proponibile, a condizione che il valore litigioso dinanzi all'ultima giurisdizione fosse superiore a fr. 8'000.-- (art. 46 OG).

Trattandosi di un litigio concernente la cessazione della locazione, ai fini del calcolo del valore di causa risulta determinante il periodo durante il quale il contratto sussisterebbe necessariamente qualora esso non fosse terminato il 31 ottobre 2003, come sostenuto dal convenuto. Secondo la giurisprudenza tale periodo si estende sino al momento in cui una nuova (ordinaria) disdetta potrà essere data, oppure è già stata data (DTF 111 II 384 consid. 1). In pratica, occorre prendere in considerazione il periodo di tre anni di cui all'art. 271a cpv. 1 lett. e CO (cfr. David Lachat, *Le bail à loyer*, §5 n. 3.3 a pag. 105). Considerato che in concreto la pigione mensile ammonta a fr. 946.--, il valore di causa richiesto dall' art. 46 OG risulta ampiamente superato.

Ne discende che il ricorso per riforma è ricevibile, perlomeno sotto questo profilo.

E. 1.2

L'ammissibilità del gravame suscita infatti delle perplessità quo alla sua motivazione, dato che in ingresso al loro allegato i conduttori lamentano la violazione del diritto federale "nella misura in cui si realizzano l'erroneo apprezzamento giuridico dei fatti da parte dell'autorità cantonale, il mancato apprezzamento di fatti determinanti, nonché l'erronea applicazione del diritto ai fatti". In coda al loro scritto ribadiscono poi che l'autorità cantonale non avrebbe "rettamente considerato il materiale probatorio a suffragio delle ragioni", giungendo ad una "conclusione inaccettabile ed in contrasto con la realtà dei fatti emersa dagli atti".

E. 1.2.1

Simili affermazioni rendono indispensabile rammentare che il ricorso per riforma è ammissibile per violazione del diritto federale (art. 43 cpv. 1 OG) e che il diritto federale non è violato da accertamenti di fatto, a meno che non sia stata disattesa una norma federale in materia di prove (art. 43 cpv. 3 OG).

Nella giurisdizione di riforma il Tribunale federale fonda il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, a meno che, appunto, non siano state

violare disposizioni federali in materia di prove (quale ad esempio l' art. 8 CC), debbano venire rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta (art. 63 cpv. 2 OG) o si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell' art. 64 OG (DTF 130 III 136 consid. 1.4 pag. 140). Fatte salve queste eccezioni, censure contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale sono improponibili, così come non si può far riferimento a circostanze non accertate nel giudizio impugnato, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF citato; 130 III 102 consid. 2.2 pag. 106; 129 III 618 consid. 3).

Nulla muta l' art. 43 cpv. 4 OG - richiamato implicitamente dagli attori - giusta il quale l'apprezzamento giuridico erroneo di un fatto è parificato alla violazione del diritto. Questo capoverso non concede alla parte che ricorre la facoltà di criticare liberamente l'apprezzamento delle prove eseguito in sede cantonale; l'apprezzamento giuridico di un fatto altro non è che la sua qualificazione giuridica (sussunzione; DTF 129 III 618 consid. 3 pag. 620). In sostanza, dunque, il capoverso 4 non aggiunge nulla a quanto già stabilito all' art. 43 cpv. 1 OG (Jean-François Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, vol. II, Berna 1990, nota 5 ad art. 43 OG , pag. 178).

E. 1.2.2

In concreto, come verrà meglio illustrato nel prossimo considerando, gli attori disattendono ampiamente questi principi.

Senza nemmeno allegare una delle circostanze eccezionali appena menzionate essi concentrano buona parte delle loro critiche sull'apprezzamento delle prove operato in sede cantonale. Critiche che, per i motivi appena esposti, sono improponibili nel quadro del presente rimedio e avrebbero semmai dovuto e potuto fare l'oggetto di un ricorso di diritto pubblico fondato sulla violazione dell'arbitrio nell'apprezzamento delle prove e nell'accertamento dei fatti (art. 9 Cost.).

E. 2

Dinanzi al Tribunale federale gli attori si dolgono in primo luogo della violazione dell' art. 271 cpv. 1 CO , in virtù del quale la disdetta può essere annullata se contraria alle regole della buona fede.

E. 2.1

Dopo aver illustrato le condizioni che inducono a ritenere una disdetta abusiva ai sensi dell' art. 271 cpv. 1 CO , la Corte cantonale ha stabilito che in concreto simili condizioni non sono realizzate, poiché il motivo addotto dal convenuto a sostegno della disdetta - ovvero la necessità di effettuare dei lavori di ristrutturazione - è risultato veritiero.

L'istruttoria ha infatti permesso di accertare che l'immobile presentava dei difetti - infiltrazioni dal plafone e dai serramenti, nonché problemi relativi all'erogazione dell'acqua - la cui riparazione necessitava un intervento radicale, segnatamente la sostituzione totale delle condotte a partire dai due piani superiori dello stabile, ciò che imponeva la liberazione degli appartamenti al quarto e al terzo piano, dove abitano i conduttori. In queste circostanze, i giudici ticinesi hanno ritenuto che la decisione del convenuto di disdire i contratti di locazione relativi agli appartamenti al terzo e quarto piano per poter mettere in atto i citati interventi - oltre ad altre migliorie alle cucine - e poi consentire il trasferimento provvisorio in quei locali degli inquilini del primo e secondo piano, allorquando si fosse trattato di eseguire analoghi lavori nei loro appartamenti, costituiva una scelta legittima e in

buona fede del proprietario che vuole disporre anche in futuro di un immobile perfettamente funzionale, a soddisfazione di tutti i conduttori.

E. 2.2

Nell'allegato ricorsuale gli attori, nonostante la menzione dell' art. 271 CO e la formulazione di alcune considerazioni generali sull'applicazione di questa norma, non rimettono in discussione i criteri di valutazione adottati dai giudici ticinesi. Essi non sostengono nemmeno che la notifica di una disdetta nelle circostanze accertate in sede cantonale sarebbe in contrasto con le regole della buona fede, questione che riguarderebbe l'applicazione del diritto federale.

Contrapponendo la loro valutazione del materiale probatorio agli atti a quella operata dai giudici ticinesi, essi contestano inammissibilmente (cfr. quanto esposto al consid. 1.2) sia la necessità di procedere agli interventi descritti nel giudizio impugnato che quella di abbandonare l'appartamento per permetterne l'esecuzione, che peraltro - a loro modo di vedere - il convenuto, gravato dall'onere probatorio, non avrebbe dimostrato adeguatamente.

Ora, anche volendo ravvedere in quest'ultima argomentazione una censura concernente l'applicazione dell' art. 8 CC , la stessa sarebbe votata all'insuccesso. Questa norma regola infatti, per tutti i rapporti giuridici retti dal diritto civile federale, la ripartizione dell'onere probatorio e, pertanto, le conseguenze dell'assenza di ogni prova (DTF 130 III 321 consid. 3.1 pag. 323). Essa non trova per contro applicazione quando, come nel caso in rassegna, l'apprezzamento delle prove convince il giudice dell'esposizione dei fatti e che un fatto è accertato, poiché la questione dell'onere della prova diviene allora senza oggetto (DTF 130 III 591 consid. 5.4 pag. 602).

E. 2.3

Ne discende che, in quanto rivolto contro la decisione di ritenere la disdetta non contraria alle regole della buona fede il ricorso per riforma deve venir dichiarato inammissibile, siccome le censure ricorsuali riguardano esclusivamente l'apprezzamento delle prove.

E. 3

Nell'eventualità in cui la decisione sulla validità della disdetta dovesse essere confermata, gli attori ribadiscono anche dinanzi al Tribunale federale la violazione dell' art. 272 CO , che disciplina la protrazione della locazione.

E. 3.1

Prima di chinarsi sul giudizio concernente la durata della protrazione concessa agli attori occorre precisare che la protrazione della locazione viene concessa a partire dal momento in cui il contratto è stato validamente disdetto (cfr. Higi in: Zürcher Kommentar, n. 13 ad art. 272b CO ; SVIT-Kommentar Mietrecht II, n. 2 ad art. 272b CO) e pertanto, in concreto, a partire dal 31 ottobre 2003.

Ciò significa che la protrazione concessa il 10 gennaio 2005 dalla giudice di primo grado sino al 31 marzo 2005, era di diciassette mesi e non di due mesi e mezzo, come pretendono gli attori.

E. 3.2

Come ben rammentato nel giudizio impugnato, lo scopo della protrazione della locazione è quello di attenuare le conseguenze dello scioglimento del contratto per il conduttore, al

quale viene così lasciato più tempo per provvedere al necessario riorientamento (DTF 125 III 226 consid. 4b pag. 230). La protrazione va pertanto concessa quando il differimento della fine del contratto pare servire a limitarne gli effetti gravosi; essa non mira per contro a permettere al conduttore la continuazione della locazione il più a lungo possibile, in altre parole essa non può essere giustificata dai disagi inevitabilmente connessi alla fine del contratto (DTF 116 II 446 consid. 3b).

Ai fini della decisione sulla protrazione il giudice pondera gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, dei fattori elencati all' art. 272 cpv. 2 CO . Nella formazione del proprio giudizio egli gode di un ampio margine d'apprezzamento (art. 4 CC).

Per giurisprudenza invalsa il Tribunale federale esamina con riserva l'esercizio del potere d'apprezzamento da parte dell'ultima istanza cantonale. Esso interviene, segnatamente, quando la decisione si scosta senza motivo dai principi stabiliti da dottrina e giurisprudenza in materia di libero apprezzamento e si fonda su fatti che nel caso particolare non avevano importanza alcuna, oppure, al contrario, quando non si è tenuto conto di elementi che avrebbero dovuto essere presi in considerazione (DTF 125 III 226 consid. 4b). Il Tribunale federale sanziona inoltre le decisioni rese in virtù di un tale potere d'apprezzamento quando esse sfociano in un risultato manifestamente ingiusto o in un'iniquità scioccante (DTF 130 III 28 consid. 4.1 p. 32 con rinvii).

E. 3.3

In concreto - ha rilevato la Corte cantonale nella decisione impugnata - la giudice di prime cure aveva tenuto conto sia del fatto che gli attori necessitavano di un certo tempo per abituarsi all'idea di dover traslocare, vista la loro età e il loro stato di salute, sia del fatto ch'essi occupavano l'appartamento da oltre trent'anni e intrattenevano un legame affettivo particolare con il quartiere. Nel quadro della sua ponderazione, essa aveva pure tenuto in considerazione il fatto che il convenuto intendeva disporre dell'appartamento per eseguire i prospettati lavori di ristrutturazione. In queste circostanze, e considerato che la durata massima della protrazione è di quattro anni (art. 272b cpv. 1 CO), il Tribunale d'appello ha concluso che la giudice di prima istanza non aveva abusato del proprio potere d'apprezzamento concedendo una (prima) protrazione di diciassette mesi invece della richiesta proroga di almeno tre anni.

E. 3.4

La decisione dei giudici della massima istanza cantonale merita di essere condivisa. Gli argomenti sollevati nell'allegato ricorsuale non inducono infatti a ritenere ch'essa abbia abusato del proprio potere d'apprezzamento confermando la protrazione di diciassette mesi.

Gli attori incentrano le loro critiche sulla durata della locazione, l'età e lo stato di salute degli attori, sennonché si tratta di elementi che - contrariamente a quanto sembrano voler sostenere gli attori - l'autorità cantonale ha esaminato nel quadro della sua valutazione.

La conclusione della Corte ticinese appare tanto più corretta se si considera il fatto che, come rettamente rilevato nella sentenza impugnata, la disdetta è stata notificata il 31 gennaio 2003, e quindi ben prima del termine - di tre mesi - previsto nel contratto, ciò che ha permesso agli attori di disporre, in pratica, di 22 mesi per trovare una soluzione alternativa (cfr. DTF 125 III 226 consid. 4c). Infine, nulla impediva loro, se del caso, di chiedere una seconda proroga, entro i limiti posti dall' art. 272b cpv. 1 CO .

E. 4

In conclusione, il ricorso per riforma dev'essere respinto nella misura in cui è ammissibile.

Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 e 2 OG).

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