

# BGer 4D 5/2025 vom 3. Februar 2025

Bundesgericht, 2025-02-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4D\\_5\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4D_5_2025)

FR: TF 4D 5/2025 du 3 février 2025

IT: TF 4D 5/2025 del 3 febbraio 2025

## Regeste

pigione indicizzata, | Diritto contrattuale

## Erwägungen

### E. 1.1

La A. \_\_\_\_\_ SA ha locato dalla B. \_\_\_\_\_ SA locali commerciali con contratto 9 ottobre 2020, concluso a tempo indeterminato con inizio dal 1° gennaio 2021 e con prima scadenza possibile fissata al 31 dicembre 2025. Esso specificava che valeva l'art. 11.1, secondo cui "se il presente contratto è concluso per almeno 5 anni la pigione verrà annualmente adeguata all'indice nazionale dei prezzi al consumo".

### E. 1.2

Il 20 dicembre 2022 la locatrice ha notificato alla conduttrice un primo aumento della pigione trimestrale da fr. 5'500.-- a fr. 5'733.57, indicando quale motivo l'indicizzazione del canone locativo. Con giudizio 24 agosto 2023 il Pretore del distretto di Lugano, adito dalla B. \_\_\_\_\_ SA, ha accertato che la pigione trimestrale era aumentata dal 1° febbraio 2023 a fr. 5'733.57. L'appello presentato contro tale decisione è stato respinto dalla II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino il 18 dicembre 2023 e il ricorso inoltrato contro tale pronuncia è stato dichiarato inammissibile dal Tribunale federale con sentenza del 21 febbraio 2024 (causa 4A\_55/2024). Il 15 maggio 2024 il Tribunale federale ha pure dichiarato inammissibile la domanda di revisione proposta contro la sua sentenza.

### E. 1.3

Nel frattempo, con modulo ufficiale del 13 novembre 2023, la locatrice ha notificato alla conduttrice un secondo aumento della pigione trimestrale da fr. 5'733.57 a fr. 5'830.89. Da questo contestato aumento è scaturita un'altra procedura giudiziaria in cui il Pretore ha, in accoglimento della petizione della B. \_\_\_\_\_ SA, aumentato la pigione trimestrale a fr. 5'830.89 e ha respinto la domanda riconvenzionale con cui la A. \_\_\_\_\_ SA aveva chiesto di porre in compensazione all'adeguamento della pigione fr. 7'300.-- per le spese causate dal montaggio di una parete, di stabilire la pigione in fr. 4'900.-- e di invalidare e vietare l'uso del regolamento del parco commerciale in cui sono situati i locali.

### E. 2

Con sentenza del 2 dicembre 2024 la II Camera del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto, nella misura in cui era ammissibile, il reclamo inoltrato dalla conduttrice. La Corte cantonale ha ritenuto che il contratto di locazione è stato concluso per 5 anni, non essendo a tal proposito rilevante il fatto che la conduttrice abbia unicamente preso possesso dei locali il 4 gennaio invece del 1° gennaio 2021. Ha poi indicato che, contrariamente a quanto preteso nel gravame, il Pretore aveva esaminato la domanda riconvenzionale e che

l'asserita mancata idoneità all'uso dei locali esulava dal contesto dell' art. 270c CO , tema che era peraltro già stato affrontato nella procedura giudiziaria concernente il precedente aumento alla cui sentenza rinviava. Ha altresì ritenuto insufficientemente motivata la pretesa violazione di una serie di norme, fra cui quella dell' art. 269 CO .

### **E. 3**

La A. \_\_\_\_\_ SA è insorta contro la predetta sentenza con ricorso 13 gennaio 2025, chiedendo al Tribunale federale di annullarla e di "fornire una valutazione giuridica del verbale di consegna dei locali del 4 gennaio 2021" con riferimento alla determinazione dell'inizio della locazione, alla conformità della pigione all' art. 269 CO e dei locali a quanto pattuito, e quale titolo per ottenere un risarcimento per le spese sostenute per adeguarli. Domanda pure di esaminare la conformità alla Costituzione di due articoli del regolamento emanato dalla locatrice e la legittimità della procedura con cui era stato adottato. Sostiene, in sintesi, che il contratto aveva una durata inferiore a 5 anni e lamenta che il Tribunale di appello non solo non aveva valutato la decisione di espulsione emanata dal Pretore l'11 novembre 2024, ma avrebbe pure ommesso le analisi richieste al Tribunale federale e violato il suo diritto di essere sentita. Con istanza del medesimo giorno ha chiesto il conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, domanda che è stata respinta con decreto del 16 gennaio 2025. Non è stato ordinato uno scambio di scritti.

### **E. 4**

La Corte cantonale ha stabilito un valore litigioso, in concreto non contestato, inferiore alla soglia di fr. 15'000.-- che dev'essere raggiunta per l'inoltro di un ricorso in materia civile nelle controversie in ambito di diritto di locazione. Esso pare essere corretto anche in considerazione della lamentata risoluzione anticipata del contratto di locazione, che esclude l'applicazione dell' art. 51 cpv. 4 LTF . Ne segue che la sentenza impugnata è unicamente suscettiva di un ricorso sussidiario in materia costituzionale.

### **E. 5**

Con un tale rimedio di diritto può solo essere censurata la violazione di diritti costituzionali ( art. 116 LTF ), ragione per cui nel gravame, pena la sua inammissibilità, occorre indicare i diritti costituzionali ritenuti violati e spiegare, con un'argomentazione puntuale e precisa riferita alla sentenza impugnata, in cosa consista la pretesa violazione ( art. 106 cpv. 2 LTF richiamato dall' art. 117 LTF ; DTF 143 II 283 consid. 1.2.2; 136 I 65 consid. 1.3.1; 134 II 244 consid. 2.2). In concreto la motivazione del ricorso, peraltro in larga parte avulsa dai considerandi della sentenza impugnata, non soddisfa i predetti requisiti. Nella misura in cui contesta la durata per la quale è stato stipulato il contratto di locazione, la ricorrente si limita infatti ad inammissibilmente opporre la sua opinione a quella della Corte cantonale ( DTF 148 II 121 consid. 6.5). Essa tralascia poi di spiegare perché sarebbe arbitrario ritenere che i lamentati difetti esulino dalla procedura prevista per la contestazione di pigioni indicizzate e nemmeno sostiene di avere presentato all'autorità inferiore una censura di violazione dell' art. 269 CO conforme ai requisiti di motivazione del CPC. Infine, quando invoca la violazione del suo diritto di essere sentita, essa omette pure di indicare sia in quali occasioni non avrebbe potuto esprimersi o apportare i suoi mezzi di prova sia dove avrebbe sollevato nel suo reclamo alla Corte cantonale censure concernenti il regolamento emanato dalla locatrice.

### **E. 6**

Ne segue che il ricorso, manifestamente non motivato in modo sufficiente, si rivela inammissibile e va deciso dal Presidente della Corte adita nella procedura semplificata (combinati art. 117 e 108 cpv. 1 lett. b LTF ). Le spese giudiziarie seguono la soccombenza ( art. 66 cpv. 1 LTF ).

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