

## **TI\_GERICHTE 12.1995.111 vom 6. Juni 1995**

TI Tribunale d'appello, 1995-06-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1995.111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.111)

FR: TI\_GERICHTE 12.1995.111 du 6 juin 1995

IT: TI\_GERICHTE 12.1995.111 del 6 giugno 1995

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Atteso che durante la validità del contratto di locazione l'uso incondizionato del criterio relativo -che, come appena accennato, di regola si impone- poteva portare a soluzioni oggettivamente insostenibili, la nostra massima autorità giudiziaria con sentenza DTF 116 II 73 ha ritenuto di attenuarne le conseguenze, riconoscendo il principio secondo cui il locatore, per opporsi rispettivamente postulare una modifica della pigione, potesse richiamarsi accanto agli elementi relativi anche a quelli assoluti: ciò significa, ad esempio, che il locatore poteva validamente eccepire che una diminuzione della pigione era compensata dal fatto che l'ente locato non permetteva di conseguire un reddito sufficiente.

#### **E. 3**

Questa Camera si vede indotta a mutare la sua precedente giurisprudenza ( IICCA 21.10.1994 in re \_\_\_\_\_ c/Cassa Pensioni \_\_\_\_\_) dalla necessità di un'applicazione uniforme del diritto federale che - se non dipende da una decisione del Tribunale federale - si stà formando in virtù di recentissime decisioni cantonali. La giurisprudenza di alcuni cantoni ( mp 3/94 p. 145 e segg., mp 4/94 p. 207) e la dottrina ( Brunner/Stoll , Die Mietzinsherabsetzung, in mp 3/93 p. 119 e segg., in particolare N. 72 e 74) -per altro non esenti da critiche (cfr. Rohrer , Die sogenannte "relative Methode" als Beschränkung der Mietzinsgestaltungsreche des Vermieters nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichts, in SJZ 1994 p. 153 e segg., SJZ 1994 p. 161 e segg.)- tenuto conto da un lato che in materia di locazione negli ultimi anni il principio dell'affidamento aveva vieppiù preso piede ( DTF 117 II 457, 118 II 125, 118 II 420, 119 II 352, 120 II 240, 120 II 304; Brunner/Stoll , op. cit., in mp 3/93 p. 118, mp 2/94 p. 104, mp 3/94 p. 146) e che non vi era motivo di non utilizzare questo principio anche nell'ambito delle riduzioni delle pigioni ( Brunner/Stoll , op. cit., in mp 3/93 p. 118, mp 2/94 p. 104, mp 3/94 p. 146, mp 4/94 p. 208) e atteso dall'altro che il Tribunale federale nella sentenza DTF 116 II 73 non aveva tenuto conto di quel principio (questione che in quella fattispecie non si era per altro posta) hanno concluso che durante la locazione gli elementi assoluti non potevano essere presi in considerazione in maniera assoluta, ma solo in maniera relativa, se cioè le condizioni si erano modificate dall'ultimo adattamento intervenuto ( DTF 117 II 457) oppure ancora se il locatore aveva introdotto nel contratto o in un precedente modulo di modifica una valida riserva -da istituirsi secondo i criteri sanciti dall'art. 18 OLAL- dalla quale si evincesse con chiarezza che il reddito netto o lordo non era sufficiente o che il canone non corrispondeva alle pigioni del quartiere ( mp 3/93 p. 119 N. 73). Ne discende in sostanza, come correttamente stabilito dal Segretario Assessore, che in mancanza di una

valida riserva da parte del locatore la censura secondo cui il reddito conseguito non era sproporzionato non poteva impedire la riduzione della pigione motivata su elementi relativi ( Brunner/Stoll , op. cit., in mp 3/93 p. 120; mp 3/94 p. 146). Questa prassi ha sinora trovato conferma nei cantoni Basilea Campagna ( mp 2/94 p. 105), Zurigo, Zugo, Neuchâtel, Berna ( mp 3/94 p. 147) e San Gallo ( mp 4/94 p. 210).

#### **E. 4**

Nel caso di specie, stante la sostanziale fondatezza degli argomenti esposti nelle sentenze cantonali citate, le censure dell'appellante, che contesta implicitamente questo indirizzo giurisprudenziale, asserendo che gli elementi assoluti potevano essere fatti valere in ogni caso, anche in assenza di una valida riserva, non possono essere condivise da questa Camera. Va per altro fatto notare che la prassi adottata dal III tribunale distrettuale di San Gallo, che seguiva una tesi identica a quella fatta valere ora dall'appellante ( SJZ 1994 p. 161 e segg.) -a sua volta criticata ( SJZ 1994 p. 207; cfr. mp 4/94 p. 210 e rif.)- è rimasta sinora l'unica voce in tal senso: il tribunale supremo di quel cantone in una successiva sentenza ha in ogni caso riaffermato la validità della tesi giuridica opposta, che qui è stata riconfermata (cfr. mp 4/94 p. 210).

#### **E. 5**

Visto e considerato che l'appellante non ha contestato in questa sede l'accertamento operato dal primo giudice -che qui viene pure confermato- secondo cui la locatrice non avrebbe formulato nel contratto e nei moduli di modifica della pigione delle riserve valide ai sensi dell'art. 18 OLAL, né è stata asserita dalla stessa appellante l'esistenza di mutamenti nei fattori di costo successivi all'ultimo adeguamento del canone locativo, è chiaro che in base ai principi esposti in precedenza (cons. 3) la riduzione della pigione nelle modalità postulate dagli istanti -non contestata nel suo quantum dalla convenuta- debba essere ammessa.

#### **E. 6**

All'appellante non gioverebbe in ogni caso neppure richiamarsi all'esposto dottrinale formulato da \_\_\_\_\_ (in SJZ 1994 p. 153 e segg.). Se anche si tenesse conto delle conclusioni postulate da quell'autore -il quale ritiene che la questione a sapere se gli elementi assoluti debbano essere presi in considerazione in modo assoluto oppure relativo non può essere risolta una volta per tutte in un senso piuttosto che in un altro, ma dipende dal singolo caso (p. 160)- nel caso specifico non vi sarebbe motivo di propendere per la soluzione assoluta piuttosto che per quella relativa: tale conclusione si potrebbe infatti tutt'al più imporre, per stessa volontà di quell'autore, se in un contratto di locazione di lunga durata il locatore non avesse mai adeguato la pigione negli ultimi tempi (circa 5-10 anni) segnatamente sulla base di un criterio assoluto (p. 160; cfr. anche mp 4/94 p. 209, che in una tale evenienza istituisce un'eccezione al principio giurisprudenziale), ciò che non è sicuramente il caso nella fattispecie che ci occupa, ove al contrario la convenuta a più riprese ha operato degli adeguamenti, anche sulla base del criterio assoluto (cfr. aumento 7.12.1990, doc. C; aumento 9.12.1992, doc. D).

#### **E. 7**

Resta ora da esaminare la censura circa l'esistenza di un eventuale abuso di diritto da parte degli istanti, che -a giudizio dell'appellante- si sarebbero richiamati a una giurisprudenza basata sul principio dell'affidamento, quando a loro era perfettamente noto che le pigioni adattate non comportavano per la locatrice un reddito sufficiente, dato che la riserva in tal senso -pur introdotta in maniera formalmente scorretta- accertava con ogni evenienza tale

circostanza. La censura deve essere senz'altro respinta non potendosi rimproverare agli istanti un comportamento contraddittorio o in ogni caso contrario al principio della buona fede: quell'errore formale non è infatti imputabile alla parte istante, che non l'ha provocato, né ha indotto controparte a commetterlo.

#### **E. 8**

L'appello, infondato in ogni suo punto, deve pertanto essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: I. L'appello 9 marzo 1995 \_\_\_\_\_ è respinto . II. Le spese della procedura d'appello consistenti in a) tassa di giustizia fr. 180.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 200.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 150.- per ripetibili. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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