

TI_GERICHTE 12.1995.143 vom 29. August 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-08-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.143

FR: TI_GERICHTE 12.1995.143 du 29 août 1995

IT: TI_GERICHTE 12.1995.143 del 29 agosto 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Per l'art. 260 CO il locatore è limitato nella possibilità di ristrutturazione e di migliorie della cosa locata unicamente nell'ambito del periodo di locazione. In principio quindi il locatore ha la possibilità di rescindere il contratto al fine di procedere alla ristrutturazione dell'immobile ritenuto però che di fronte ad una disdetta fondata esclusivamente su di un progetto di miglioria e modifica dell'ente locato, potendo le stesse essere ragionevolmente imposte al conduttore perdurante la locazione, bisognerà poter applicare estensivamente le norme degli art. 271 e 271a CO sulla contestabilità della disdetta (Lachat/Micheli , Le nouveau droit du bail, Losanna 1992, p. 137).

E. 1.1

Ai sensi dell'art. 271 CO la disdetta deve infatti essere data conformemente alle regole della buona fede. Questo principio generale - che rappresenta un caso speciale di applicazione dell'art. 2 CC - vale per la disdetta data, tanto dal conduttore, che dal locatore. La dottrina ritiene che non sia necessario, per giustificare l'annullabilità della disdetta, che il comportamento della parte che rescinde sia manifestamente abusivo ai sensi dell'art. 2 cpv. 2 CCS (Lachat/Micheli , op. cit., Losanna 1992, p. 323; Tercier , Les contrats spéciaux, Zurigo 1995, §29, N. 2076).

E. 1.2

La disdetta all'esame - anche se presa a sé stante senza tener conto del suo risvolto, che vedremo più avanti, inteso a mettere il locatario in una condizione di scelta inammissibile - si rivela immediatamente abusiva. Infatti la motivazione di voler evitare il pagamento di indennità per chiusura dell'esercizio é pretestuosa di fronte ad un prospettato periodo dei lavori, non tutti riferibili al ristorante, di due mesi con la possibilità quindi di concordare, senza necessità di risarcimenti, un'interruzione dell'attività del conduttore che poteva anche organizzare in quel periodo le sue usuali ferie. La locatrice avrebbe così potuto prevedere e proporre di eseguire i suoi lavori nell'ambito della normativa dell'art. 260 CO, senza necessità di disdetta, raggiungendo ugualmente il suo scopo ed evitando di nuocere al locatario.

E. 2

Ma al conduttore è data anche in particolare la possibilità di contestare la disdetta del locatore allo scopo di imporre una modificazione unilaterale del contratto a lui sfavorevole o un adeguamento della pigione ex art. 271a cpv. 1 lett. b CO. Questa fattispecie, come altre

dello stesso articolo, vuole punire il locatore a dipendenza del motivo della disdetta come elemento soggettivo (Comm. SVIT , ad art. 271a CO, n. 2). Scopo della norma è quello di evitare, che il conduttore sia posto nella situazione ultimativa di cedere alla richiesta di modificazione unilaterale delle condizioni contrattuali in suo sfavore per non dover abbandonare i vani locati (Comm. SVIT , art. 271a CO, n. 10 e 12; Lachat/ Micheli , op. cit., pag. 325; Tercier , op. cit., § 29 N. 2085). La norma è analoga a quella già prevista all'art. 18 cpv. 3 DAL, secondo il quale venivano considerate nulle le disdette date dal locatore in connessione diretta con aumenti di pigione (DTF 115 II 83). In altre parole il conduttore deve poter contestare liberamente le pretese del locatore (Lachat/ Micheli , op. cit., pag. 325), senza dover temere alcuna ritorsione della controparte (Barbey , Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commercial, Ginevra 1991, pag. 110 N. 9; II CCA 1° febbraio 1994 in re M./P. ; II CCA , 17 giugno 1994 in re USB/ S).

E. 2.1

E' alla parte che si prevale di tale normativa (e pertanto nel caso in cui ci occupa al qui convenuto ed appellato) che incombe l'onere della prova per quanto riguarda le circostanze che stanno alla base di una disdetta abusiva, compresa l'esistenza di un nesso causale tra la disdetta stessa e la presunta modifica unilaterale del contratto (art. 8 CC, Barbey , op. cit., pag. 143 N. 99; Comm. SVIT , ad art. 271a CO, N. 8,14 e 3): per principio, la prova circa l'esistenza del nesso causale verrà portata mediante indizi, non potendosi ragionevolmente pretendere una prova più rigorosa (Barbey , op. cit., pag. 142 N. 97); il fatto che la pretesa formulata dalla parte sia o meno giustificata nel merito non risulta in quest'ottica determinante (Barbey , op. cit., pag. 142 N. 95; Zihlmann , Das neue Mietrecht, Zurigo 1990, pag. 193), come del resto non lo è il fatto se l'intenzione di modificare unilateralmente il contratto si appalesi prima durante o soltanto dopo la notifica della disdetta (DTF 115 II 83; Comm. SVIT , ad art. 271a CO N. 11; Barbey , op. cit., pag. 141 N. 95; Lachat/Micheli , op. cit, pag. 326; II CCA 1° febbraio 1994 in re M./P.).

E. 2.2

In concreto sono dati tutti i presupposti per l'applicazione dell'art. 271a cpv. 1 lett. b CO. La necessità oggettiva di ristrutturazione e quindi il fatto che l'intervento sia giustificabile, non esclude la possibilità del conduttore di contestare la disdetta. Secondo la dottrina infatti è sufficiente che il desiderio del locatore d'imporre la sua pretesa sia preponderante, indipendentemente dal fatto che vi siano degli altri motivi giustificanti l'intervento (Lachat/Micheli , op. cit., pag. 326). Dagli atti emergono diversi indizi che suffragano il nesso causale tra la disdetta e la volontà del locatore di voler imporre al conduttore una pretesa a lui sfavorevole. Innanzitutto risulta chiaramente dagli atti che l'unica risorsa in grado di finanziare la ristrutturazione sarebbe il nuovo canone di locazione. La _____ non dispone infatti di fondi propri per procedere alla ristrutturazione e del resto la stessa entità dell'intervento sarebbe dipesa dall'esito delle trattative con il conduttore. È evidente che in queste circostanze, la locatrice non avrebbe iniziato il lavoro di ristrutturazione se non dopo essere certa della disponibilità del conduttore ad assumere una pigione più elevata, continuando il rapporto locativo. La _____ contesta questa ipotesi asserendo che la disdetta non sarebbe stata data al fine d'imporre una modificazione unilaterale del contratto poiché se il conduttore non avesse accettato la sua proposta, avrebbe semplicemente messo il proprio immobile sul mercato al fine di trovare un altro conduttore interessato. Ora, considerata l'attuale situazione congiunturale, risulta evidente la difficoltà

di trovare un conduttore concretamente interessato. D'altronde dagli atti non emerge che la locatrice avesse degli eventuali interessati. Essa aveva quindi un interesse palese a che il conduttore accettasse le sue proposte. L'appellante era del resto cosciente del fatto che la disdetta sarebbe stata per il conduttore una pressione importante, atteso che il " _____ " è la sua unica fonte di guadagno, che ha sessant'anni e che il trasferimento dell'esercizio pubblico altrove gli avrebbe comportato un altissimo rischio finanziario. La locatrice ha sempre dimostrato l'intenzione di voler ricondurre l'ente locato con lo stesso conduttore nella misura in cui questi avesse accettato le nuove condizioni contrattuali. La lettera 4 marzo 1994 (doc. G) precisa infatti la volontà di ristrutturazione e contempla la possibilità di una riconduzione ad un canone più elevato. Ed in definitiva il locatario sarebbe stato d'accordo alla condizione che, per il calcolo della nuova pigione, si procedesse alla differenziazione tra spese di normale manutenzione, a carico della proprietaria, e reali spese di ristrutturazione che comportano un plus valore per l'immobile (doc. K); ma la _____ non ha nemmeno voluto discutere questa proposta (doc. L). La locatrice, invece di rescindere il contratto, avrebbe dovuto prevedere un aumento di pigione basato sul plus valore acquistato dall'immobile, dettagliando chiaramente le spese, in modo da poter permettere al locatario di determinarsi sull'opportunità di una contestazione dell'aumento (Tercier , op. cit., §24 N 1567 e §28 2039).

E. 2.3

Sotto l'egida del vecchio diritto di locazione ed in applicazione delle norme del DAL era stato giudicato che quando due parti ad un contratto di locazione ne stipulano uno nuovo riguardante gli stessi enti locati ristrutturati non vi è conclusione di un nuovo contratto e se un aumento di locazione è previsto questo deve rispettare le condizioni di forma volute dal DAL, ossia l'impiego del formulario ufficiale con la possibilità di contestazione (RVJ 1987, 251): ne discende, nel caso concreto, l'abusività della disdetta della _____ che, con la stessa, vuole evitare ogni possibilità per il locatario di opporsi alla nuova pigione. Risulta così che la disdetta è stata notificata per far pressione sul conduttore ponendolo di fronte all'alternativa di conservare il godimento dell'esercizio pubblico ristrutturato ma con una pigione più elevata oppure lasciare il ristorante (vedi per un caso simile Comunicazioni dell'Ufficio federale per l'abitazione, no 7, pag. 25 nr. 11).

E. 3

A titolo abbondanziale si rileva che nella fattispecie non trova applicazione la recente giurisprudenza del TF (DTF 115 II 110), che ammette in linea di principio la disdetta fondata sulla volontà del locatore di ottenere dal nuovo conduttore un canone di locazione più elevato (ma non abusivo) di quello sino ad ora pagato. Infatti nel caso concreto la locatrice non afferma di avere un nuovo locatario-ristoratore pronto a pagare la nuova pigione. Quindi le considerazioni dell'appellante riguardanti il fatto che la pigione prevista non sarebbe abusiva, se considerata con il metodo del calcolo assoluto, sono del tutto irrilevanti ai fini di questa decisione.

E. 4

Ne consegue la reiezione del gravame e la conseguente conferma del giudizio pretorile che annulla la disdetta 21 febbraio 1994. Non si pone quindi la necessità di pronunciarsi sulla questione della protrazione del contratto di locazione. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l' art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 13 aprile 1995 presentato dalla _____

è respinto . 2. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.- b) spese fr. 50.-
Totale fr. 400.- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte Fr. 600.- per ripetibili d'appello. 3.
Intimazione: _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sezione 4. 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.