

TI_GERICHTE 12.1995.255 vom 26. Februar 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-02-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1995.255

FR: TI_GERICHTE 12.1995.255 du 26 février 1996

IT: TI_GERICHTE 12.1995.255 del 26 febbraio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 2

A ragione, il Pretore, preso atto che il contratto in discussione era stato concluso antecedentemente al 1° luglio 1990 e quindi prima dell'entrata in vigore della novella legislativa in materia di locazione, ha preliminarmente ritenuto necessario stabilire quale fosse il diritto applicabile alla fattispecie. Tale questione è regolata dall'art. 26 OLAL.

E. 2.1

Mentre il capoverso 1 di tale norma prevede sostanzialmente che le disposizioni del nuovo diritto concernenti la protezione dalle pigioni abusive si applicano alle pigioni iniziali fissate dopo il 1° luglio 1990 ed agli aumenti di pigione comunicati dopo questa data (Roncoroni , Il nuovo diritto della locazione: considerazioni di diritto intertemporale, in: Rep . 1990 p. 48), il capoverso 3, quale norma speciale, sottopone al vecchio diritto tutti i contratti conclusi prima del 1° luglio 1990 che prevedevano una pigione indicizzata o scalare, anche se gli stessi si sono rinnovati senza modifiche dopo questa data (Roncoroni , op. cit., in: Rep. 1990 p. 51).

E. 2.2

Nel caso di specie è quindi chiaro che, nella misura in cui si tratta di esaminare la legittimità di uno o più aumenti di una pigione indicizzata e/o scalare (doc.YY1-YY8; cfr. cons. 3 e 4) che si fondano su un contratto entrato in vigore nel 1986, giusta l'art. 26 cpv. 3 OLAL sarà applicabile il diritto previgente (SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, Zurigo 1991, N. 11 ad art. 269b CO e N. 15 ad art. 269c CO; Lachat , La protection contre les loyers abusifs et les autres prétentions abusives du bailleur, in: 6. Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, parte III p. 17 e seg.; Lachat/Micheli , op. cit., p. 254; FJS 362 p. 17; SJZ 1992 p. 340; in base al nuovo diritto non sarebbe per altro più possibile cumulare le due clausole in un solo contratto: cfr. SVIT , op. cit., N. 14 ad art. 269c CO; Honsell/Vogt/Wie-gand , Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, OR I, Basilea 1992, N. 4 ad art. 269b CO; Lachat/Micheli , op. cit., p. 253). Mentre il carattere di contratto indicizzato è del tutto pacifico (si veda al proposito la chiara formulazione del doc. W, ove si parla letteralmente di "aumento anno per anno in base all'indice valevole al 31.3.1987"), il carattere scalare dello stesso si evince dal fatto che nel contratto la pigione è stata stabilita diversificatamente per un determinato periodo di tempo, secondo parametri ben definiti (Lachat/Micheli , op. cit., p. 254; cfr. pure Schweizerischer Mietverband , Mietrecht für die Praxis, Basilea 1983, p. 101, ove si dice che in un caso come quello che ci occupa, in cui al conduttore sono concesse riduzioni delle pigioni, si è senz'altro in

presenza di una pigione scalare).

E. 3

A tenore dell'art. 9 DAL una clausola di indicizzazione è ammissibile unicamente nel caso in cui il contratto sia stato concluso per almeno 5 anni (cfr. Meyer , Mietrecht im Alltag, Zurigo 1980, p. 56; Gmür/Caviezel , Mietrecht-Mieterschutz, Zurigo 1980, p. 90). Per costante dottrina e giurisprudenza, se ci si trova nel periodo di riconduzione tacita del contratto il locatore non può più prevalersi della clausola di indicizzazione per fondare un eventuale aumento del canone locativo, a meno che il contratto stesso si sia rinnovato per altri 5 anni o per un periodo più lungo (Comunicazioni dell'Ufficio federale dell'abitazione , N. VI/3, XX/4; Lachat , op. cit., ibidem; Gmür/Caviezel , op. cit., p. 91; SVIT , op. cit., N. 5 e 6 ad art. 269b CO; FJS 362 p. 17): nel caso di riconduzione tacita con una durata minore ai 5 anni, il locatore potrà unicamente notificare un aumento del canone di locazione per la normale scadenza del contratto, come previsto dall'art. 269d CO (Lachat/Micheli , op. cit., p. 251 e seg.; Rep . 1993 p. 192; cfr. più oltre cons. 5). Nella fattispecie è pacifico che la locazione non è stata disdetta per la scadenza contrattuale del 31 marzo 1992 di modo che si è senz'altro rinnovata tacitamente fino al 31 marzo 1995. Atteso che il contratto rinnovato ha tuttavia una durata di 3 soli anni, inferiore quindi ai 5 anni previsti dalla legge, la clausola di indicizzazione è senz'altro divenuta caduca, per cui gli aumenti notificati nel giugno 1993, nella misura in cui erano finalizzati ad un adeguamento dell'indice ("modifica pattuita ed accettata", doc. YY1- YY7) devono essere considerati nulli e di null'effetto (Honsell/Vogt/Wiegand , op. cit., N. 7 ad art. 269b CO).

E. 4

ed., p. 94; SVIT , op. cit., N. 21 ad art. 269b CO e N. 12 ad art. 269c CO; Honsell/Vogt/Wiegand , op. cit., N. 11 ad art. 269b CO): ciò potrebbe infatti portare ad una certa insicurezza tra le parti, il che deve essere evitato, nel limite del possibile, durante un rapporto di locazione (DTF 102 II 17, 110 II 497; Rep . 1993 p. 192; Gmür /Caviezel , op. cit., p. 94). Nel caso di specie gli aumenti relativi alle pigioni scalari sono stati notificati sempre in maniera retroattiva e con termini differenziati: il tempo trascorso tra le singole notifiche (avvenute nel giugno 1993) e l'entrata in vigore a quel momento postulata (a far tempo dal 1988/89/92), è in ogni caso ben superiore ai 2 mesi di retroattività tollerata dalla giurisprudenza, di modo che gli aumenti a quelle scadenze non possono certamente essere autorizzati.

E. 4.1

Accertata la sostanziale validità delle notifiche relative alle pigioni scalari, si tratta innanzitutto di esaminare se gli aumenti notificati nel giugno 1993 possano entrare in vigore retroattivamente -rispettivamente alle scadenze del marzo 1988 (doc. YY3), marzo 1989 (doc. YY4), marzo 1992 (doc. YY2) o ancora dal periodo 1988/92 (doc. YY7) o riassuntivamente a tutte queste scadenze (doc. YY8)- come postulato dagli istanti. Di principio, dottrina e giurisprudenza negano la possibilità di un effetto retroattivo dell'aumento della pigione, se il locatore ha atteso a lungo o comunque insolitamente prima di notificare l'aumento stesso (il che è solitamente il caso se l'aumento viene fatto decorrere ad oltre 2 mesi prima della sua notifica; ZR 1977 Nr. 51; Rep . 1993 p. 192; Gmür/Caviezel , op. cit., p. 93 e seg.; Zihlmann , Das Mietrecht, Zurigo 1995, p. 198; DTF 110 II 496; contra: Raissig/Schwander , Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen,

E. 4.2

Il fatto che sia stata negata la retroattività degli aumenti scalari, ovvero che i termini di decorrenza degli aumenti indicati nelle notifiche non siano corretti, non comporta tuttavia di per sé la nullità degli aumenti stessi: per costante giurisprudenza, infatti, gli stessi avranno comunque effetto per il primo termine utile (DTF 107 II 189 cons. 3; Zihlmann , op. cit., p. 171; Schweizerischer Mietverband , op. cit., p. 98; Comunicazioni dell'Ufficio federale dell'abitazione , N. VI/11, IX/7, XIII/16), il che nel caso concreto -in quanto l'aumento della pigione scalare non è vincolato da alcun termine (SVIT , op. cit., N. 11 ad art. 269c CO; se non quello -qui comunque ininfluyente- di cui all'art. 13 cpv. 2 OAL, che prescrive che la relativa notifica debba avvenire al più presto 4 mesi prima dell'aumento previsto)- sarà quello della notifica stessa, cioè il 14 giugno 1993. Fino a quel momento la pigione dovuta sarà quindi di fr. 35'000.- (recte: fr. 34'288.-, tenendo conto della deduzione di fr. 712.-, doc. OO) annui, come postulato dalla convenuta.

E. 4.3

Resta ora da stabilire concretamente quale sia l'aumento che è entrato in vigore nel giugno 1993, o, in altre parole, quale sia la pigione che si è rinnovata il 31 marzo 1992. A giudizio di questa Camera, essa non può che essere quella di fr. 50'000.- (recte: fr. 49'288.-, tenuto conto della riconsegna di alcuni vani dell'ente locato, avvenuta nel 1986 (teste _____ p. 1; doc. OO), cioè del canone base di fr. 70'000.- dedotto lo sconto di fr. 20'000.-.

E. 4.3.1

Dal chiaro tenore letterale del contratto si evince senz'ombra di dubbio da un lato che dal 31 marzo 1988 al 31 marzo 1992 valevano delle nuove condizioni e in particolare che la pigione ammontava a fr. 50'000.-, e dall'altro che la locazione in mancanza di valida disdetta si rinnovava tacitamente a quest'ultima data (cfr. doc. W). Non risultando dal contratto stesso, né dalle testimonianze, né da altri documenti -contrariamente a quanto era accaduto in precedenza sotto l'egida dell'accordo del 1977, quando era stato chiaramente stipulato che gli "sconti particolari" decadevano alla fine del contratto (cfr. doc. C, G)- che lo sconto di fr. 20'000.- dovesse venir meno il 31 marzo 1992, è evidente che il rinnovo è avvenuto alle medesime modalità, cioè con quello sconto.

E. 4.3.2

Non si deve inoltre dimenticare che il contratto di locazione di cui al doc. W è stato redatto dai proprietari, i quali sono avvocati: ne discende che per principio riconosciuto da dottrina e giurisprudenza l'eventuale mancanza di chiarezza del testo dell'accordo deve andare a svantaggio della parte che l'ha allestito (DTF 82 II 452 e rif.; ZR 1982 N. 18 p. 54; IICCA 23 marzo 1995 in re G./P.; Merz , Commentario bernese, N. 157 ad art. 2 CC), in concreto quindi a scapito degli istanti stessi.

E. 4.3.3

La circostanza infine che la convenuta fino al 1993 (cfr. doc. U1) abbia regolarmente pagato le pigioni previste dal contratto, anche se le relative notifiche non erano avvenute, è irrilevante e non può essere considerata come una tacita ammissione degli aumenti: per costante giurisprudenza, infatti, anche se la parte ha pagato quelle pigioni nell'erronea convinzione che gli aumenti di cui al contratto (ancorché non notificati) fossero vincolanti, gli aumenti rimangono nulli (Comunicazioni dell'Ufficio federale dell'abitazione , N. XI/3); a meno che alla parte stessa non possa essere rimproverato un abuso di diritto. Ciò non è sicuramente il caso nella fattispecie: l'istruttoria da un lato ha infatti escluso che la convenuta avesse chiesto alla controparte di omettere le notifiche sui formulari ufficiali, né

ciò si lasciava ricondurre a rapporti particolari che potrebbero essersi creati tra il fiduciario degli istanti e la convenuta stessa (teste _____ p. 3); dall'altro non risulta neppure che la riduzione della pigione a fr. 35'000.- rappresenti un atto di ritorsione per la mancata conclusione delle trattative in vista della stipula di un nuovo: ciò è per contro avvenuto a seguito della sua consapevolezza circa la mancata notifica degli aumenti nelle modalità di legge (cfr. teste _____ p. 1, il quale riferisce che "l'accordo si è arenato per due motivi, in primo luogo perché l'aumento d'affitto non era stato significato mediante formulario ufficiale").

E. 5

Contrariamente alle notifiche del giugno 1993 (doc. YY1-YY8) con le quali si faceva riferimento alla pigione contrattualmente prevista (scalare o indicizzata), con quelle datate 9 giugno 1994 (doc. KK1 e KK2) i proprietari hanno unicamente postulato un adeguamento unilaterale delle pigioni per il prossimo termine di disdetta in ragione della modifica dell'indice dei prezzi al consumo.

E. 5.1

In virtù dell'art. 269d cpv. 1 CO (applicabile grazie all'art. 26 cpv. 1 OLAL, nella misura in cui non si tratta più di esaminare la validità di pigioni scalari o indicizzate) il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta; egli in tal caso deve comunicare, motivandolo, l'aumento al conduttore almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su di un modulo approvato dal Cantone. Il capoverso 2 della stessa normativa prevede che l'aumento è nullo se il locatore non lo comunica mediante il modulo prescritto, non lo motiva oppure lo comunica con la minaccia di disdetta o dando la disdetta.

E. 5.2

Ora, il fatto che nelle notifiche del giugno 1994 la pigione iniziale fosse indicata in un caso in fr. 35'000.- e nell'altro in fr. 70'000.- è irrilevante e non è una circostanza tale da creare insicurezza nell'inquilina, che difatti sapeva (per la particolare formulazione utilizzata dagli istanti, cfr. doc. KK1, KK2 e RR) che i due valori indicati in realtà rappresentavano i due punti di vista delle parti in merito alla pigione dovuta a quel momento (secondo la convenuta fr. 35'000.-, secondo gli istanti fr. 70'000.-): ciò non toglie che lo scopo delle due notifiche (doc. KK1 e KK2) fosse però solo quello di adeguare al rincaro l'accordo contrattuale per il prossimo termine di disdetta, in base all'art. 269d CO. Essendo inoltre chiaramente ossequiati i termini per l'applicazione di quest'ultima normativa e atteso che a giudizio di questa Camera il contratto si era rinnovato con una pigione di fr. 49'288.-, l'adeguamento per il prossimo termine di disdetta -da calcolarsi evidentemente su tale importo- è di principio lecito, sempre che la pigione che viene così ottenuta non sia sproporzionata e quindi abusiva (cfr. cons. 6): a far tempo dal 31 marzo 1995 la pigione ammonterà quindi a fr. 62'452.40 (indice 109.7 al 31.3.1987, rispettivamente 139.0 al maggio 1994).

E. 6

In base agli art. 269 e 269a CO, norme che riprendono sostanzialmente gli art. 14 e 15 DAL (SVIT, op. cit., N. 1 alle note preliminari agli art. 269-269d CO) sono abusive le pigioni con le quali è ottenuto un reddito sproporzionato dalla cosa locata o fondate su un prezzo d'acquisto manifestamente eccessivo (art. 269 CO); per legge non sono tra l'altro abusive le pigioni che sono nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere (art. 269a lett. a

CO). Nel caso concreto bisogna esaminare se una pigione annuale di fr. 49'288.- a far tempo dal 14 giugno 1993 e di fr. 62'452.40 dal 31 marzo 1995 sia o meno abusiva. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, questa Camera ritiene che in tali importi non si possa ravvisare una pigione abusiva, e ciò per almeno due motivi: innanzitutto le parti, ancora nel 1986, si erano date pacificamente atto nel preambolo del contratto che per i vani dati in locazione i proprietari avrebbero potuto esigere una pigione di almeno fr. 98'960.- (doc. W), di gran lunga maggiore rispetto a quella che verrebbe qui ratificata; inoltre il teste _____, funzionario presso l'Ufficio stime, ha chiaramente precisato che l'importo di fr. 98'960.- -e a maggior ragione quindi quello che qui ci occupa- era sicuramente consono agli affitti del quartiere di allora (teste _____ p. 2: "Mi viene osteso il doc. W, si tratta di un contratto allestito dall'avv. _____ indicante delle cifre che per quanto riguarda il laboratorio corrisponde alle medie minime che ci risultavano. ... I fr. 700.- proposti nel doc. W per lo stabile principale erano inferiori ai massimi di fr. 900.- di cui sopra,.... I fr. 80.- per il cantinato sono giusti, mentre i fr. 20.- per la corte, se questa è usata come passaggio e basta sono giusti, se invece viene utilizzata per il negozio quale posteggio, negozio o altro, allora sono troppo pochi") e implicitamente che l'importo di fr. 62'452.20 è a sua volta consono agli affitti odierni (egli ha infatti precisato che "in generale posso dire che dal 1985 ad oggi vi è stato senz'altro un aumento dei valori, costante fino al 1992 ed ora da 2 anni stabile, con punte di diminuzione fino al 20%"). Ne discende che gli importi di cui sopra non sono abusivi in base all'art. 269a cpv. 1 lett. a CO.

E. 7

A ragione, per contro, il Pretore ha accertato che le altre richieste di cui all'istanza e ora oggetto del giudizio d'appello erano irricevibili in quanto non erano state preventivamente sottoposte alla procedura di conciliazione: si tratta in particolare della questione circa l'eventuale mancato rinnovo del contratto il 31 marzo 1992 per mancanza di consenso o ancora per vizio di volontà, della domanda con cui veniva chiesta la condanna della convenuta al pagamento di spese accessorie o indennità per occupazione abusiva degli enti locati; pure irricevibile è la richiesta di prevedere nel dispositivo di causa che la pigione effettivamente dovuta sia calcolata secondo l'evoluzione avuta nel passato dall'indice nazionale dei prezzi al consumo: la domanda intesa all'adeguamento del canone di locazione è infatti un'azione di accertamento (DTF 103 II 258) mediante cui si stabilisce l'ammontare della nuova pigione a far tempo dal momento per il quale l'adeguamento è dovuto e quindi nemmeno si giustifica condannare la parte convenuta al pagamento delle pigioni accertate come lecite. L'accertamento non può nemmeno essere riferito alle modalità per giungere a quell'aumento del canone di locazione, che semmai rappresentano le motivazioni a sostegno della domanda rispettivamente del dispositivo della sentenza (Cocchi/Trezzini, CPC, N. 5 ad art. 404). Evidentemente, a questo stadio della lite, atteso che una parte dell'istanza è comunque ricevibile e può essere esaminata in questa sede, non è più ipotizzabile ritornare gli atti (o parte di essi) all'UC per gli accertamenti necessari. Quanto all'eventuale applicazione della "clausola rebus sic stantibus", postulata dagli appellanti per ottenere un adeguamento delle pigioni, si osserva quanto segue: come noto, in virtù di tale clausola il giudice può intervenire in un contratto che perdura nel tempo, se il rapporto tra le rispettive prestazioni delle parti a seguito di circostanze importanti ed imprevedibili si è modificato in modo tale che la prestazione di una parte non può più essere ritenuta ragionevolmente sufficiente per raffronto alla controprestazione offerta dall'altra parte (Von Tuhr/Escher, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3. ed., Vol. II, § 74 p. 170). Nella fattispecie queste premesse non sono evidentemente date:

innanzitutto per ovviare alla modifica dei rapporti dovuti al passare del tempo le parti avevano già pattuito nel contratto una clausola di indicizzazione, che se del caso andava applicata dall'aveute diritto; inoltre la base di tale clausola, l'indice dei prezzi, non ha assolutamente subito negli ultimi anni uno sviluppo imprevedibile (Comunicazioni dell'Ufficio federale dell'abitazione , N. XIV/1 cons. 2).

E. 8

Il diverso esito della procedura di prima istanza comporta pure una modifica del dispositivo sulle spese e sulle ripetibili assegnate dal Pretore: al proposito, se da un lato va ricordato che l'istanza è stata parzialmente accolta, nella misura in cui è stata accertata la liceità di una pigione di fr. 62'452.40, mentre la stessa era stata postulata dagli istanti in fr. 89'000.- circa ed ammessa dalla convenuta solo limitatamente a fr. 35'000.-, dall'altro non può però nemmeno essere dimenticato che la presente causa è stata complicata oltre misura dalle numerose e talora contraddittorie richieste formulate dagli istanti (oltretutto in buona parte respinte per motivi d'ordine o di merito). In tali circostanze ed in applicazione dell'art. 414 cpv. 1 CPC, norma che consente al giudice di decidere secondo il suo prudente criterio sulle spese e sulle ripetibili, questa Camera ritiene pertanto equo caricare la tassa di giustizia e le spese di primo grado per 2/3 agli istanti e per il resto alla convenuta, a cui andranno inoltre versati fr. 7'000.- a titolo di ripetibili parziali.

E. 9

Ne discende il parziale accoglimento dell'appello ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili d'appello vengono parimenti assegnate alle parti secondo le medesime modalità. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 21 settembre 1995 degli avv. _____ e _____ è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 7 settembre 1995 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta. 2. È accertato che la pigione annualmente dovuta ammonta a: fr. 34'288.- dal 31.3.1987 al 14.6.1993 fr. 49'288.- dal 14.6.1993 al 31.3.1995 fr. 62'452.40 dal 31.3.1995 in poi 3. La tassa di giustizia di fr. 7'000.- e le spese, da anticiparsi in solido dagli istanti, restano a loro carico per 2/3 e per 1/3 sono poste a carico della convenuta. A quest'ultima gli istanti verseranno, sempre solidalmente, fr. 7'000.- a titolo di ripetibili parziali. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in a) tassa di giustizia fr. 1'980.-- b) spese fr. 20.-- Totale fr. 2'000.-- da anticiparsi in solido dagli appellanti, restano a loro carico per 2/3 e per 1/3 sono poste a carico dell'appellata. A quest'ultima gli appellanti verseranno, sempre solidalmente, fr. 2'000.- a titolo di ripetibili parziali d'appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente Il segretario