

## **TI\_GERICHTE 12.1998.272 vom 10. Februar 1999**

TI Tribunale d'appello, 1999-02-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1998.272](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.272)

FR: TI\_GERICHTE 12.1998.272 du 10 février 1999

IT: TI\_GERICHTE 12.1998.272 del 10 febbraio 1999

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.02.1999 12.1998.272

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.98.00272 Lugano 10 febbraio 1999 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per statuire nella causa inc. no. DI.96.00177 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud promossa con istanza 5 giugno 1996 da \_\_\_\_\_ rappr. dall' \_\_\_\_\_ Contro \_\_\_\_\_ rappr. dalla \_\_\_\_\_ in materia di riduzione della pigione che il Pretore, con sentenza 17 novembre 1998, ha parzialmente accolto. Ed ora sull'appello 2 dicembre 1998 dell'istante che chiede il riconoscimento di una maggiore riduzione della pigione e nei confronti del quale la controparte non ha presentato osservazioni. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti della causa. Considerato in fatto ed in diritto 1. Dal 1 giugno 1990 \_\_\_\_\_ occupa, in locazione, un appartamento in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ di proprietà della \_\_\_\_\_ la pigione iniziale era stata fissata in Fr. 1'000.- mensili poi aumentata diverse volte, a dipendenza della variazione dell'indice del costo della vita, sino a raggiungere, a far tempo dal 1 giugno 1995, l'importo di Fr. 1'137.-. 2. Con l'istanza che ci occupa il conduttore, fallito l'esperimento di conciliazione, chiede che la pigione mensile venga ridotta, a decorrere dalla scadenza contrattuale del 1 giugno 1996, di una percentuale del 9,7% dal momento che nel frattempo il tasso ipotecario di riferimento è sceso dal 6% al 5%. All'udienza di discussione la locatrice si è opposta alla richiesta di diminuzione argomentando che il tasso ipotecario, prima di scendere dal 6% al 5%, aveva subito un aumento al 6,5% e che, in ogni caso, il reddito derivante dall'immobile non era sproporzionato e di conseguenza la diminuzione della pigione non si giustificava. 3. Il Pretore ha ritenuto che il conteggio della riduzione del tasso ipotecario potesse essere considerato solo a partire dal tasso in vigore al momento dell'ultimo adeguamento della pigione nel giugno 1995 (5.5%) con il che l'abbassamento al 5% nel giugno 1996 permetteva una riduzione del corrispettivo nella misura del 4,76%, ossia di Fr. 54.10. Tuttavia tale diminuzione doveva essere in parte compensata da un aumento dello 0,88% dovuto all'adeguamento dell'indice dei prezzi al consumo. In definitiva ha ridotto la pigione da Fr. 1'137.- a Fr. 1'092.40 mensili. 4. Con l'appello l'istante critica la sentenza di primo grado perché non ha considerato che il tasso ipotecario dal quale calcolare la riduzione doveva essere quello in vigore al momento dell' inizio del contratto dal momento che i successivi adeguamenti della pigione non avevano mai tenuto conto delle variazioni ipotecarie; inoltre censura la parziale compensazione con l'aumento del costo della vita

poiché controparte non l'ha mai fatta valere. In definitiva chiede che la pigione mensile sia ridotta a Fr. 1'033.65. \_\_\_\_\_ non ha presentato osservazioni all'appello. 5. Come correttamente afferma l'appellante, il giudice quando esamina un adeguamento della pigione consecutivo ad una variazione del tasso dell'interesse ipotecario deve, in applicazione dell'art. 13 cpv. 4 OLAL, tener conto delle variazioni precedenti di quel tasso ipotecario qualora non siano mai state considerate. Si tratta di una apertura nel metodo di calcolo relativo che permette di ritornare indietro, nella ricerca del tasso ipotecario determinante dal quale partire per il calcolo dell'adeguamento, al di là di aumenti motivati dal solo rincaro ( DTF 119 II 348; D. Lachat , Le bail à loyer, pag. 310 e seg. n. 3.3.). Dal momento poi che tale norma deve profittare al locatore come al locatario il primo, nel caso di domanda di riduzione della pigione, può far valere - come ha del resto fatto concretamente in occasione dell'udienza di discussione avanti al Pretore - di non aver precedentemente considerato le sue possibilità di aumento riferite alla variazione ipotecaria ( D. Lachat , op. cit., pag. 312 n. 3.3.6.). 5.1. Nel caso di specie, come appare dalle notifiche di aumento della pigione, il tasso ipotecario non è mai stato preso in considerazione e di conseguenza per calcolare la nuova pigione mensile, dovuta a partire dal giugno 1996, bisognerà tener conto di tutte le variazioni ipotecarie intervenute dopo l'inizio della locazione nel giugno 1990. Si ha così che, con effetto al giugno 1991, la pigione avrebbe potuto essere aumentata di ulteriori 40.- franchi mensili poiché, con il 1 ottobre 1990, il tasso ipotecario di riferimento della \_\_\_\_\_ è passato dal 6% al 6.5% con un aumento percentuale della pigione del 4% (cfr. per la determinazione di queste percentuali le tabelle periodicamente pubblicate nella rivista "mietrechtpraxis" ). La pigione da considerare al momento della chiesta riduzione deve allora essere di Fr. 1'180.05.-, considerando quella dell'ultimo aumento (Fr. 1'137) aumentata dell'incremento dovuto al tasso ipotecario (Fr. 40) e di quel poco in più per i successivi aumenti del costo della vita riferiti anche a questi ultimi 40 franchi (Fr. 3.05). La successiva riduzione del tasso ipotecario dal 6.5% al 5%, nel giugno 1996, comporta una diminuzione della pigione nella misura del 12,28%, ossia di Fr. 144.90. Il corrispettivo mensile dovuto, a partire dal giugno 1996, si fissa allora a Fr. 1'035.15 (1'180.05 - 144.90). 5.2. L'appello è così accolto non potendosi nemmeno, come ha fatto il Pretore, operare una compensazione con l'aumento dei prezzi al consumo che la locatrice non ha mai preteso in causa. Per i quali motivi dichiara e pronuncia I. L'appello 2 dicembre 1998 \_\_\_\_\_ è accolto e di conseguenza la sentenza 17 novembre 1998 del Pretore di Mendrisio-Sud viene così riformata: 1. L'istanza del 5 giugno 1996 \_\_\_\_\_ è accolta. 1.1. Di conseguenza il corrispettivo dovuto da \_\_\_\_\_ per l'appartamento di cinque locali sito al II piano dello stabile denominato \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, di proprietà della \_\_\_\_\_, è fissato in Fr. 1'035.15 mensili a decorrere dal 1° giugno 1996. 2. La tassa di giustizia fissata in Fr. 200.- e le spese sono a carico della parte convenuta che verserà all'istante Fr. 300.- per ripetibili. II. La tassa di giustizia della procedura d'appello in Fr. 180.- e le spese in Fr. 20.- (totale Fr. 200.-), già anticipati dall'appellante, sono a carico di \_\_\_\_\_ che verserà a controparte Fr. 200.- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura di Mendrisio-Sud Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente Il segretario