

TI_GERICHTE 12.1998.8 vom 8. Mai 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-05-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.8

FR: TI_GERICHTE 12.1998.8 du 8 mai 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1998.8 del 8 maggio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 08.05.1998 12.1998.8

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.98.00008 Lugano 8 maggio 1998 /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. n. LA.97.51 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 28 marzo 1997 da _____ rappr. dall' avv. _____ contro _____ rappr. _____ in materia di locazione (contestazione della pigione iniziale) che il Pretore, con sentenza 24 dicembre 1997, ha accolto. Appellante la parte convenuta la quale, con atto di appello 9 gennaio 1998, chiede la riforma del primo giudizio nel senso di respingere integralmente l'istanza di controparte la quale, con osservazioni 30 gennaio 1998, postula la reiezione dell'appello e la conseguente conferma della decisione impugnata. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. Dal giugno 1991 i coniugi _____ occupano un appartamento di 4 1/2 locali in uno stabile della _____ a _____ per un canone di locazione mensile, a far tempo dal 1993, di Fr. 1'740.- oltre a Fr. 200.- quale acconto per le spese di riscaldamento e acqua calda, acqua potabile e spazzatura; tutte le altre spese accessorie - tra le quali l'illuminazione e le pulizie dei vani comuni, il servizio di portineria, l'ascensore, le tasse di fognatura e depurazione, la manutenzione giardino, lo sgombero neve, gli abbonamenti di manutenzione e i premi di assicurazione - erano comprese nella pigione. Nel novembre 1996 la _____ ha disdetto il contratto di locazione, per mora dei conduttori ai sensi dell'art. 257d CO, con effetto a decorrere dal 31 dicembre 1996. Il 17 dicembre 1996 le parti hanno sottoscritto un nuovo contratto di locazione per lo stesso appartamento a far tempo dal 1 gennaio 1997 per la durata di un anno, rinnovabile in assenza di disdetta. Il canone di locazione mensile risulta ancora di Fr. 1'740.- ma le spese accessorie che, nel contratto precedente disdetto erano incorporate nella pigione, non vi sono più comprese. Inoltre è stato aumentato il deposito di garanzia a Fr. 6'330.- 2. Con istanza 20 dicembre 1996 indirizzata all'Ufficio di conciliazione i coniugi _____ hanno contestato la pigione iniziale del contratto sottoscritto qualche giorno prima chiedendone la riduzione all'importo previsto dal precedente contratto con le stesse modalità di computo delle spese accessorie. Fallita la conciliazione i conduttori hanno adito il Pretore che, con la sentenza impugnata, ha ridotto la pigione di cui al contratto di locazione a Fr. 1'740.- mensili, spese accessorie comprese. Delle motivazioni contenute nell'appello e nelle osservazioni allo stesso si dirà per quanto necessario nelle considerazioni di diritto che seguono. 3. Quando il conduttore ritiene che la

pigione iniziale sia abusiva ai sensi degli art. 269 e 269a CO può contestarla se è stato costretto a concludere il contratto di locazione per necessità (art. 270 cpv. 1 litt. a CO) oppure se il locatore ha aumentato in modo rilevante tale pigione iniziale rispetto a quella precedente per la stessa cosa (art. 270 cpv. 1 litt. b CO). Trattasi di condizioni formali per la ricevibilità della domanda di riduzione della pigione iniziale e la nozione di aumento rilevante non deve essere confusa con quella di pigione abusiva che permette, eventualmente, di concludere per l'accoglimento, nel merito, della domanda (DTF 120 II 240 consid. 2 in fine). La particolarità del fatto che il nuovo contratto di locazione riguarda le stesse parti già legate da un precedente contratto venuto a scadenza non impedisce di considerare la contestazione del nuovo canone di locazione quale opposizione alla pigione iniziale ai sensi dell'art. 270 CO (DTF 121 III 397 consid. 2 b)bb). Nella specie va discussa unicamente l'ipotesi dell'art. 270 cpv. 1 litt. b) CO dal momento che la condizione legata al bisogno personale o familiare è stata negata, nel suo verificarsi, dal Pretore e gli istanti più non la riprendono nelle loro osservazioni all'appello. 4. La legge non definisce la nozione di aumento rilevante ma la dottrina, con il conforto della giurisprudenza cantonale, ritiene che solo un incremento superiore al 10% lo possa essere (SVIT-Kommentar , ad art. 270 n. 21; OR-Weber/Zihlmann , ad art. 270 n. 5; Lachat , *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, pag. 260). L'aumento della pigione contestato dagli istanti è rappresentato dall'onere supplementare loro imposto con il carico delle spese accessorie riguardanti l'illuminazione e le pulizie dei vani comuni, il servizio di portineria, l'ascensore, le tasse di fognatura e depurazione, la manutenzione giardino, lo sgombero neve, gli abbonamenti di manutenzione e i premi di assicurazione che, con il vecchio contratto, erano invece compresi nella pigione mensile di Fr. 1'740.- . L'importo complessivo di questi servizi non è evidentemente fisso e varia ad ogni periodo di computo come si può constatare dal doc. I e dal doc. 18 dove si ha, per il periodo 1995/1996, per un appartamento analogo a quello degli istanti, una spesa di Fr. 2'592.- e dal doc. 15 dove la stessa spesa per il periodo 1996/1997 risulta, per l'appartamento dei signori _____ di Fr. 2'387.- . Non è quindi fuori luogo ritenere, come ha fatto il Pretore e come sostengono gli istanti, che, mensilmente, si sia in presenza di un aumento di Fr. 216.-, pari al 12,4%. Saremmo così confrontati con un adeguamento rilevante. Ma la locatrice sostiene che, agli inquilini, tali spese sono addebitate solo nella misura del 50% e comprova tale affermazione con il suo reale ed effettivo comportamento al proposito sia nel periodo precedente la sottoscrizione del nuovo contratto da parte degli istanti - evidentemente con riferimento ad altri inquilini - (doc. 17 e 18) sia per il periodo successivo (doc. 16) e con particolare riferimento alla situazione degli istanti (doc. 15). Con il che il reale aumento della pigione iniziale, rispetto a quella precedente, è del 6,2% e quindi non rilevante ai sensi dell'art. 270 cpv. 1 litt. b) CO. In queste condizioni la domanda di contestazione della pigione iniziale non sarebbe allora ammissibile. Il Pretore non ha voluto tenere in considerazione questo minore effettivo aumento poiché non previsto dal contratto e quindi lasciato alla libera potestà della locatrice. Ma se tale era ed è la volontà di quest'ultima - e se tale clausola fosse stata inserita nel contratto gli istanti non avrebbero avuto nulla da ridire nel sottoscriverla - basta adeguare giudizialmente il contenuto contrattuale così da evitare futuri arbitrii e considerare, perciò, la pigione iniziale come non aumentata in modo rilevante; con la conseguenza della reiezione, per carenza di un presupposto formale, della relativa domanda di contestazione. Il deposito di garanzia, rappresentando un importo pari a tre mensilità di locazione dell'appartamento, di due parcheggi interni e dell'acconto spese accessorie (art. 257e cpv. 2 CO; Lachat , op. cit., pag. 239), non deve essere modificato. 5. In questo senso viene accolto l'appello e riformato il

primo giudizio. Tasse, spese e ripetibili, in considerazione della particolarità del caso, vanno a carico delle parti nella misura di metà per ciascuna con compensazione dell'indennità ripetibile. Per i quali motivi visto l'art. 270 CO e, per le spese, l'art. 148 CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia I. L'appello 9 gennaio 1998 di _____ è accolto e di conseguenza la sentenza 24 dicembre 1997 del Pretore di Lugano, sez. 4 viene così riformata: 1. L'istanza 28 marzo 1997 è respinta. 2. La tassa di giustizia di Fr. 1'400.- e le spese, da anticipare dagli istanti in solido, sono a carico delle parti nella misura di metà _____ ciascuna, compensate le ripetibili. II. Il punto 5 del contratto di locazione 17 dicembre 1996 stipulato tra le parti e riguardante l'appartamento di 4 1/2 locali nella _____ a _____ a _____ viene così completato: "Le spese accessorie sopra indicate - ad eccezione di quelle riguardanti il riscaldamento, l'acqua calda, l'acqua potabile e la tassa spazzatura - vengono conteggiate a carico dell'inquilino unicamente nella misura del 50%". III. La tassa di giustizia di Fr. 750.- e le spese di Fr. 50.- della procedura d'appello, già anticipate dall'appellante, sono a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, compensate le ripetibili. IV. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, sez. 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.