

TI_GERICHTE 12.2000.106 vom 25. Juli 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-07-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.106

FR: TI_GERICHTE 12.2000.106 du 25 juillet 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.106 del 25 luglio 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Per l'art. 266g cpv. 1 CO, ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano incomportabile l'adempimento del contratto di locazione, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi. La norma concretizza il principio della clausula rebus sic stantibus ; in altri termini la legge concede ad entrambi i partner contrattuali la possibilità (eccezionale) di disdire anzitempo la locazione, qualora intervenisse un considerevole mutamento delle circostanze non prevedibile al momento della conclusione del contratto (Higi , Zürcher Kommentar, n. 6 ad art. 266g CO; Zihlmann , Das Mietrecht, Zurigo 1995, pag. 108). Per "motivi gravi" la legge intende delle circostanze eccezionali, sconosciute e imprevedibili al momento della conclusione del contratto, laddove può trattarsi sia di circostanze oggettive di carattere generale, ma anche di motivi soggettivi, riguardanti sia (come in questo caso) la persona che disdice il contratto che la controparte, ma deve in ogni caso trattarsi di motivi, non ascrivibili a chi pronuncia la disdetta (Higi , opera citata, n. 36 e segg. ad art. 266g CO), che rendano la continuazione del contratto talmente insostenibile da non essere più giustificata pur considerando anche gli interessi della controparte (ICCTF 24 ottobre 1994 in re K./C. SA, consid. 1a e riferimenti).

E. 2

A giudizio di questa Camera, nel caso di specie non vi sono le premesse per una disdetta anticipata per motivi gravi, potendosi ancora esigere dall'istante che essa avesse a proseguire nel contratto sino al primo termine di disdetta oppure sino al momento in cui avesse trovato un subentrante.

E. 2.1

Via _____ è notoriamente una delle principali vie di accesso alla città di _____, atteso che essa convoglia in città buona parte del traffico di cui all'uscita autostradale di _____, ed inoltre è uno dei pochi collegamenti verso il centro per i popolosi agglomerati posti a nord-ovest della città. Negli orari di punta l'impianto semaforico posto al tunnel di _____ è quotidiana causa di lunghe colonne che intasano tutta la via _____, estendendosi talvolta sino all'uscita dell'autostrada. Chi prende in locazione un appartamento in via _____ sa, o deve sapere, che si tratta di una via estremamente rumorosa, caotica di giorno e in cui vi è traffico anche nelle ore notturne. Come rettamente indica il Pretore, non si tratta perciò, preso di per sé, di un grave motivo di disdetta ai sensi dell'art. 266g CO.

E. 2.2

L'istante a sostegno della disdetta straordinaria ha invocato la propria gravidanza, precisando che essa non avrebbe saputo di essere incinta al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, e sostenendo che la circostanza sarebbe stata imprevedibile (istanza, punto 6, pag. 5; cfr. anche le conclusioni, pag. 2 e 4), trattandosi di concepimento "involontario" (risposta, punto 3, pag. 3). Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, la gravidanza non è per nulla un evento imprevedibile per chi, come l'istante, ha una stabile relazione affettiva nel cui contesto avvengono rapporti sessuali senza (evidentemente) l'adozione di misure contraccettive, né si può affermare (salvi casi estremi che qui non ricorrono) che l'evento si verifichi "involontariamente", ragione per cui è semmai vero affermare che la gravidanza è stata desiderata dall'istante o almeno che essa ha accettato il rischio di rimanere incinta, ragione per cui essa non è per nulla estranea al verificarsi della gravidanza, che -in quanto ascrivibile alla conduttrice medesima- non costituisce perciò un valido motivo per liberarsi anzitempo del contratto di locazione.

E. 2.3

Unitamente alla gravidanza l'istante invoca le proprie cattive condizioni di salute facendo con ciò riferimento (anche) al certificato medico rilasciato il 14 luglio 1998 dal dott. _____ (doc. C), che l'aveva in cura "da diverso tempo". Il medico in questione è specialista in psichiatria e psicoterapia, ed anche se il certificato non indica con esattezza la natura dell'affezione, si fa menzione a "scompensi psichici", per i quali è consigliabile, onde "facilitare il processo della guarigione", una situazione di tranquillità, mentre è controindicato un appartamento rumoroso. Sorge il dubbio che la locuzione "da diverso tempo" utilizzata dal medico sottintenda il fatto che l'istante era in cura da prima di locare l'appartamento di via _____, caso in cui essa evidentemente non potrebbe invocare la circostanza (Higi , opera citata, n. 42 ad art. 266g CO). Ad ogni modo, la generica affermazione del dott. _____ non sembra andare oltre la nozione derivante dalla comune esperienza secondo cui, a prescindere dallo stato di salute, vivere in un appartamento tranquillo è da preferire all'occupazione di un alloggio rumoroso. E' ben vero che nei medesimi termini si è espresso anche il ginecologo dell'istante dott. _____ (doc. B: "...sarebbe auspicabile un trasloco in un appartamento più tranquillo"), ma dalla lettura della sua deposizione si evince che tale dichiarazione gli è stata richiesta ai fini di causa, mentre che dal profilo strettamente medico è chiaro -nuovamente- che non è il trasloco ad avere valore terapeutico ai fini della gravidanza (esso è al contrario fonte di stress, specie per una donna incinta), ma semmai la tranquillità che ne potrebbe seguire qualora ci si trasferisse in un luogo meno rumoroso. E' però di meridiana evidenza che l'auspicata tranquillità, sempre ai fini della gravidanza, poteva essere ottenuta in maniera meno dispendiosa e radicale, segnatamente -come indicato dallo stesso medico curante nella propria deposizione- per mezzo di un temporaneo ricovero durante la fase critica della gravidanza (poi avvenuto, cfr. deposizioni dott. _____ e _____), oppure di un provvisorio trasferimento presso terzi (cosa che l'istante ha peraltro fatto: cfr. doc. E), potendosi in tal caso esigere dalla conduttrice che essa mantenesse il contratto di locazione (sulla natura duratura dei motivi gravi di disdetta: Higi , opera citata, n. 41 ad art. 266g CO). Essa, nelle circostanze date, avrebbe nel frattempo potuto provvedere alla ricerca di un subentrante per l'appartamento indesiderato, che nonostante la rumorosità sarebbe verosimilmente stato reperito in tempi relativamente brevi (come ha poi fatto la convenuta), a fronte del canone contenuto per rapporto all'ubicazione vicina alla città. Ne consegue, ai

sensi dei considerandi, l'accoglimento del gravame. Tassa di giustizia, spese e le ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 15 giugno 2000 di _____ è accolto. Di conseguenza la sentenza 5 giugno 2000 della Pretura del distretto di Lugano, sezione 4, è riformata nel modo seguente: 1. L'istanza 27 novembre 1998 di _____ è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 500.-- e le spese di fr. 150.-- sono carico dell'istante, che rifonderà alla convenuta fr. 600.-- per ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) di tassa di giustizia fr. 280.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 300.-- già anticipati dall'appellante, sono a carico di _____, che rifonderà alla convenuta fr. 200.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II
presidente Il segretario

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