

TI_GERICHTE 12.2000.179 vom 19. Februar 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-02-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.179

FR: TI_GERICHTE 12.2000.179 du 19 février 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2000.179 del 19 febbraio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il conduttore può domandare la riduzione della pigione per la prossima scadenza di disdetta se ha motivo di credere che il locatore ottenga un reddito che è divenuto sproporzionato a causa di una modifica essenziale delle basi di calcolo, segnatamente di una diminuzione dei costi ipotecari (art. 270 a CO). Anche se i costi sopportati dal locatore sono sensibilmente diminuiti rispetto al momento in cui è stata fissata la pigione iniziale, questi può comunque eccepire di non ricavare dall'immobile un reddito netto abusivo (DTF 121 III 167). Il canone di locazione non è considerato sproporzionato se si situa nei limiti di quelli in uso nella località o nel quartiere, rispettivamente se garantisce unicamente il potere di acquisto del capitale proprio investito nell'immobile (art. 269 a lett. a ed e CO; DTF 121 III 254). Per capitale proprio deve intendersi la differenza tra il prezzo dell'immobile e i debiti che lo gravano, tenendo anche conto di eventuali spese di miglioria finanziate con capitale proprio (DTF 122 III 257; 117 II 77, cons. 3a). Onde salvaguardare il potere di acquisto del capitale proprio investito, questo può essere rivalutato seguendo l'incremento dell'indice nazionale dei prezzi al consumo fino a concorrenza del 40% dell'investimento globale. Il Tribunale federale parte infatti dal presupposto che il 60% dell'investimento immobiliare è effettuato mediante crediti ipotecari, ragion per cui la compensazione del rincaro concerne tutt'al più il rimanente 40%, rispettivamente il capitale proprio effettivamente investito quando esso non raggiunga tale percentuale (DTF 120 II 100).

E. 1.1

La pigione mensile per l'appartamento condotto dagli istanti è ridotta di fr. 157.10 a far tempo dal 1. febbraio 1998. 2. La tassa di giustizia fissata in fr. 400.-- e le spese sono poste a carico della _____, che rifonderà a controparte fr. 400.-- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello, consistenti in tassa di giustizia fr. 380.-- spese _____ fr. 20.-- totale fr. 400.-- già anticipati dagli appellanti, sono poste a carico della _____ che rifonderà loro fr. 400.-- di ripetibili. Intimazione a: _____; Comunicazione alla Pretura di Mendrisio-Sud. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

E. 2

L'appellante contesta innanzitutto il calcolo del capitale proprio investito, che il primo giudice ha rivalutato adeguandolo al rincaro a contare dall'inizio della locazione (febbraio 1992) invece che dall'acquisto (dicembre 1993). Lo stesso errore si sarebbe verificato nella

rivalutazione delle spese di miglioria (solute nel febbraio 1995), peraltro correttamente considerate nella misura del 60% (art. 14 OLAL). Su questo punto l'appellante ha indubbiamente ragione: poiché la rivalutazione serve a conservare il potere d'acquisto del capitale esposto al rischio, l'adeguamento al rincaro deve essere calcolato a contare dal suo effettivo investimento. La data d'inizio della locazione (in questo caso antecedente l'acquisto dell'immobile) ha tutt'al più rilevanza per la valutazione delle pretese dell'inquilino secondo il metodo relativo, ma non per l'eccezione di non abusività della pigione in base alla redditività netta, basata sul metodo assoluto. Sennonché neppure il conteggio proposto dall'appellante può essere seguito. Egli ha infatti rivalutato il 40% del prezzo globale dell'immobile, mentre i fondi propri concretamente investiti non raggiungono tale percentuale (che, come esposto al consid. 1, costituisce unicamente un plafone). Né può essere semplicemente rivisto l'adeguamento al rincaro effettuato dal primo giudice, viziato da un ulteriore errore: nel giudizio impugnato è stato infatti adeguato al rincaro il capitale proprio effettivamente investito, ma solo nella misura del 40% (probabilmente confondendo il criterio d'indicizzazione delle pigioni di cui all'art. 16 OLAL con quello dei fondi propri).

E. 3

L'ammontare dei fondi propri deve pertanto essere ricalcolato come segue:

E. 3.1

L'acquisto dell'immobile è stato finanziato con un credito ipotecario di fr. 4'200'000.-- e con 2'400'000.-- di fondi propri. Quest'ultimi vanno indicizzati al costo della vita nella loro totalità, visto che non raggiungono il 40% dell'investimento totale. Indice nazionale prezzi al consumo dicembre 1993 139.0 Indice nazionale prezzi al consumo febbraio 1998 144.1 aumento 5.1 I fondi propri inizialmente investiti vanno dunque rivalutati del 3.66% ($5.1 \times 100:139 = 3.66\%$), cioè di fr. 87'840.-- per un totale di fr. 2'487'840.-- .

E. 3.2

Subito dopo l'acquisto, l'immobile è stato parzialmente ristrutturato con una spesa di fr. 480'510.--, finanziata con fondi di terzi (credito di costruzione; ipoteca II rango). Per tale motivo questa posta deve essere ignorata nel calcolo dei fondi propri, rispettivamente della loro rivalutazione. Non solo: rispetto a questa spesa, il credito di costruzione/ipoteca ammonta a fr. 600'000.--, con conseguente liberazione di fr. 119'490.-- di capitali propri. D'altra parte la locatrice ha effettuato nel 1997 e nel 1998 ammortamenti ipotecari per fr. 143'889.-- + fr. 71'994.-- = fr. 215'883.-- importo che deve essere aggiunto al capitale proprio (DTF 117 II 84 cons. 3a, bb; Schweizerisches Mietrecht, Kommentar, II ed pag. 609 n. 23). In conclusione, questo ammonta a (fondi iniziali rivalutati al rincaro)

+fr. 2'487'840.-- eccedenza percepita dalla II ipoteca)	-fr.
119'490.-- ammortamenti	+fr. 215'883.-- fondi propri

investiti nell'immobile (36.5%) =fr. 2'584'233.--

E. 3.3

È pacifico che l'appartamento preso in locazione dall'appellante equivale a 30 millesimi dell'intero immobile. In quest'appartamento la locatrice ha dunque investito fr. 2'584'233.-- x 30:1000 = fr. 77'526.90 di fondi propri.

E. 3.4

Altrettanto pacifico è che, nella fattispecie, non sarebbe abusivo un reddito netto dei capitali propri investiti del 4.75%, cioè mezzo punto superiore al tasso ipotecario usuale in quel momento (DTF 118 II 45 consid. 2; 120 II 104 consid. 6b-aa). In concreto non sarebbe dunque sproporzionato un reddito netto fino a fr. 3'682.50 (4.75% di fr. 77'526.90).

E. 4

Per determinare il reddito netto effettivamente ricavato dai capitali propri investiti nel bene locato vanno considerati la pigione percepita dal locatore (fr. 13'716.-- annui) e le spese da lui sopportate, così calcolate:

E. 4.1

Nella decisione impugnata sono state conteggiate spese per fr. 464'163.-- riferite al 1997, rispettivamente fr. 265'290.-- per il 1998, con conseguente media annua pari a fr. 364'724.--. L'appellante contesta che si possa far capo ad una media dai costi degli ultimi due anni, essendo preferibile riferirsi esclusivamente ai dati più recenti. A torto. Per quanto concerne i costi di manutenzione è evidente che una media su più anni contribuisce a eliminare sbalzi casuali (DTF 106 II 362). Riferita invece agli interessi ipotecari pagati, la media su due anni presenta il vantaggio di rendere proponibili adeguamenti della pigione solo in presenza di una tendenza al rialzo o al ribasso, e non ad ogni minima oscillazione. D'altronde, contrariamente al parere dell'appellante, andrebbero semmai considerati in via preferenziale i costi ipotecari sopportati nel 1997 (a lui meno favorevoli), visto che la riduzione del canone di locazione è stata richiesta in quell'anno a contare dal successivo 31 gennaio 1998.

E. 4.2

A ragione il conduttore chiede che dai costi sopportati dal locatore venga stralciato il 5.5% dei premi assicurati, visto che tale quota è attribuita agli inquilini nel conguaglio delle spese. Dai costi accertati dal primo giudice vanno pertanto dedotti fr. 423.-- quale media annua, con conseguente riduzione dei costi medi a fr. 364'301.--.

E. 4.3

L'appellante lamenta infine che l'impugnato giudizio ha considerato quali spese della locataria la totalità degli ammortamenti effettuati: fr. 143'889.-- nel 1997 e fr. 71'994.-- nel 1998 (fr. 107'941.-- di media annua). L'ammissibilità di ammortamenti, rispettivamente di accantonamenti (fondi di rinnovamento) è discussa in dottrina poiché il loro inserimento tra i costi correnti contribuisce a salvaguardare il valore dell'immobile e pertanto il potere d'acquisto del capitale esposto ai rischi (Schweizerisches Mietrecht, Kommentar , II ed, pagg. 611-613, n. 28-32, con riferimenti). La giurisprudenza del Tribunale federale riconosce questa voce contabile solo in applicazione del metodo relativo di calcolo della pigione: l'art. 14 cpv. 2 OLAL permette infatti aumenti di pigione riferiti ad un'adeguata remunerazione del capitale investito e all'ammortamento del capitale investito per le migliorie di valorizzazione (DTF 110 II 408, riferito al previgente art. 10 OLAL). Ammortamenti e accantonamenti non possono invece venir considerati nel metodo assoluto volto ad accertare se il locatore percepisce un reddito sproporzionato del capitale proprio investito (DTF 122 III 257; 125 III 421; DB 12/2000, n. 15). Rilevato come gli ammortamenti sono stati considerati per determinare l'ammontare del capitale proprio investito, essi vanno di contro stralciati dai costi correnti. Ne consegue che le spese del locatario devono essere ridotte di fr. 107'941.-- di media annua e pertanto portate a fr. 256'360.--.

E. 4.4

Riferite all'appartamento condotto dagli appellanti le spese annue deducibili ammontano a fr. 7'690.80 (256'360.-- x 30/1000), importo che va dedotto dalla pigione annua di fr. 13'716.--: il reddito netto del capitale proprio investito è dunque di fr. 6'025.20.

E. 5

L'eccezione della locatrice, volta a dimostrare che non ricava dalla cosa locata un reddito sproporzionato, deve essere respinta. Il reddito netto ottenuto dal capitale proprio investito nell'immobile (fr. 6'025.20; consid. 4.4.) è infatti manifestamente superiore a quanto ritenuto non abusivo (al massimo fr. 3'682.50; consid. 3.4.). Né giova alla convenuta obiettare che, complessivamente, i costi relativi a quello stabile comportano delle perdite, segnatamente a causa di alcuni appartamenti sfitti. A prescindere dalla circostanza che lo stabile è costituito in proprietà per piani – e che pertanto l'appartamento in questione è già di per sé un'immobile – la verifica della proporzionalità di una pigione va effettuata secondo il metodo cosiddetto individuale, cioè riferita allo specifico bene locato (DTF 116 II 187).

E. 6

La reiezione dell'eccezione sollevata dalla locatrice, ammessa in prima sede, implica l'accoglimento dell'appello volto alla riduzione della pigione mensile di fr. 157.10, importo calcolato con il metodo relativo e di per sé non contestato, a far tempo dal 1. febbraio 1998. Tassa di giudizio, spese e ripetibili delle due sedi seguono la soccombenza della convenuta (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG, dichiara e pronuncia: I. L'appello 22 settembre 2000 di _____ e _____ è accolto . Di conseguenza la sentenza 4 settembre 2000 della Pretura di Mendrisio-Sud è riformata come segue: 1. L'istanza 21 dicembre 1998 è accolta.

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