

TI_GERICHTE 12.2000.44 vom 10. August 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-08-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.44

FR: TI_GERICHTE 12.2000.44 du 10 août 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.44 del 10 agosto 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 intervenga un considerevole mutamento delle circostanze non prevedibile al momento della conclusione del contratto (Higi , Zürcher Kommentar, N. 6 e 31 ad art. 266g CO; Wessner , La résiliation du bail à loyer pour justes motifs, in: 10. Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 15 e segg.; Zihlmann , Das Mietrecht, Zurigo 1995, p. 108; IICCA 10 giugno 1997 in re R./G., 25 luglio 2000 in re B./K.). Per "motivi gravi" la legge intende delle circostanze eccezionali, sconosciute e imprevedibili al momento della conclusione del contratto (o di un suo rinnovo), laddove può trattarsi sia di circostanze oggettive di carattere generale, ma anche di motivi soggettivi, riguardanti sia 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 , op. cit., N. 36 e segg. ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 17; IICCA 19 aprile 1994 in re C. SA/K.), che rendano la continuazione del contratto talmente insostenibile da non essere più giustificata pur considerando anche gli interessi della controparte (Higi , op. cit., N. 29 e segg. ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 17; DTF 122 III 262; ICCTF 24 ottobre 1994 in re K./C. SA, consid. 1a con rif.; IICCA 14 gennaio 1994 in re A./B. e lc., 10 giugno 1997 in re R./G., 25 luglio 2000 in re B./K.). Ovviamente, i motivi gravi fatti valere dalla parte disdicente devono già essere presenti al momento dell'inoltro della disdetta (Higi , op. cit., N. 40 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 23; DB 1997 N. 6 n. 4). La disdetta deve infine essere significata immediatamente dopo l'avverarsi del motivo grave, ritenuto che un ritardo nella notifica permette di concludere che la continuazione della locazione non è insostenibile (Higi , op. cit., N. 33 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 23). L'autorità giudiziaria deve decidere tale questione tenendo conto di tutte le circostanze della fattispecie, così come prescritto dall'art. 4 CC (Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997 p. 442; SVIT , Schweizerisches Mietrecht, Zurigo 1991, N. 13 ad art. 266g CO; Higi , op. cit., N. 30 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 15; ICCTF 23 novembre 1998 in re F./R.; Rep . 1998 p. 228), fermo restando che nel caso in cui il termine ordinario della locazione è prossimo le condizioni per ammettere una disdetta straordinaria dovranno essere più rigorose (Higi , op. cit., N. 32 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 18).

E. 2

L'istante ritiene innanzitutto che il suo grave stato di salute, comprovato dai certificati medici agli atti, costituirebbe in concreto un giusto motivo per disdire anticipatamente il contratto di locazione (SVIT , op. cit., N. 16 ad art. 266g CO; Higi , op. cit., N. 48 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 19; cfr. pure DB 1997 N. 7 e 9). Non è così.

E. 2.1

Agli atti sono stati versati 3 certificati medici relativi all'istante. Il primo, datato 23 ottobre 1997, attesta che la paziente è in cura regolare per ipertensione arteriosa, ernia iatale con esofagite grado II, attacchi ischemici transitori ripetuti (luglio 1997), stato dopo endarterectomia della carotide sinistra per stenosi del 70% e sindrome ansio-depressiva reattiva. Nello stesso il medico curante dr. med. _____ puntualizza che attualmente la situazione clinica è compensata dal profilo somatico mediante prescrizione di una complessa farmacoterapia e che permane uno stato ansioso con componente depressiva verosimilmente secondario alla situazione professionale (doc. D). Il secondo, allestito il 4 febbraio 1998, certifica che la paziente è in cura regolare presso di lui dal 1993 per quelle affezioni -a cui si è ora aggiunto un aneurisma della biforcazione dell'arteria cerebri media, nel gennaio 1998- ritenuto che gli attacchi ischemici risalivano al luglio 1997, mentre lo stato dopo endarterectomia della carotide all'agosto 1997. In esso si legge pure che lo stato clinico della paziente è particolarmente dominato da una sindrome ansiosa, con componente depressiva, che nel tempo ha verosimilmente concorso alla genesi dell'ipertensione arteriosa e alle sue conseguenze trombo-emboliche e che si è così giunti all'insorgenza di plurimi attacchi ischemici transitori cerebrali nel luglio 1997, che hanno trovato una sanzione angiocirurgica il 13 agosto successivo. Il medico aggiunge che in seguito è stato pure evidenziato un aneurisma a carico di un'arteria cerebrale che, per evitare un'emorragia dalle possibili conseguenze invalidanti, è stato sanato con un trattamento neurochirurgico il 28 gennaio 1998; egli, consapevole che lo stato ansio-depressivo era in gran parte legato alla situazione professionale, rammenta infine di aver incoraggiato la paziente a rinunciare alla sua attività lavorativa (doc. F). Il terzo, che reca la data del 9 settembre 1999, conferma le già menzionate affezioni dell'istante. Il medico precisa che dopo l'intervento neuro-chirurgico del gennaio 1998 la paziente continua il suo trattamento con una complessa farmacoterapia ed inoltre ha adottato uno stile di vita più calmo e rilassato che meglio si addice alla prevenzione di incidenti cardio-circolatori; egli conclude che l'istante, in particolar modo, deve proteggersi da contingenze particolarmente emotive e situazioni di tensione che accentuerebbero la sua sindrome ansiosa (doc. G).

E. 2.2

Da quanto precede, si ha che le affezioni riconducibili all'ipertensione arteriosa, ovvero gli attacchi ischemici transitori ripetuti e lo stato dopo endarterectomia della carotide sinistra per stenosi del 70%, nonché l'aneurisma della biforcazione dell'arteria cerebri media sono sicuramente successivi all'inoltro della disdetta e sono pertanto ininfluenti per la questione della sua validità (Higi , op. cit., N. 40 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 16). Precedenti alla disdetta sono unicamente l'ernia iatale con esofagite grado II e la sindrome ansio-depressiva reattiva: l'istante -cui incombeva l'onere della prova (Higi , op. cit., N. 68 ad art. 266g CO; Wessner , op. cit., p. 23; DB 1997 N. 7 n. 5)- non ha tuttavia provato che tali affezioni si fossero prodotte o comunque acuite a cavallo del giugno 1997 e che dunque la disdetta di cui al doc. 1.1 sarebbe stata da lei prontamente pronunciata a seguito di tale eventuale nuova situazione clinica, come prescritto dalla dottrina già citata in precedenza;

dal certificato di cui al doc. F si evince anzi che l'istante era in cura presso il suo medico per quelle affezioni regolarmente già a far tempo dal 1993, ovvero ancor prima che il contratto sia rinnovasse tacitamente nel marzo 1995, per cui essa non può prevalersi in questa sede di una situazione che le era già nota a quel momento (Higi , op. cit., N. 42 ad art. 266g CO; ICCA 25 luglio 2000 in re B./K.). A prescindere da quanto precede, questa Camera non ritiene che quelle affezioni siano tali da non poter consentire alla parte la continuazione del rapporto contrattuale fino al successivo termine ordinario di disdetta, tanto più che lo stesso medico curante, a fronte di queste -oltre che di altre più gravose affezioni (cfr. doc. D, F e G)- si è in definitiva limitato ad incoraggiare l'istante (non è nemmeno dato a sapere quando ciò sia avvenuto) ad abbandonare la propria attività lavorativa (doc. F), senza che ciò invero costituisse una soluzione obbligata o una necessità.

E. 3

L'istante ritiene che in ogni caso la grave inimicizia tra le parti, comprovata dall'inoltro da parte dei convenuti di ben 22 aumenti del canone di locazione -ed alle vertenze giudiziarie che ne erano seguite- e di un precetto esecutivo, sarebbe senz'altro tale da giustificare la disdetta straordinaria (Higi , op. cit., N. 49 ad art. 266g CO). A torto.

E. 3.1

I 22 aumenti della pigione risalgono pacificamente al periodo gennaio 1993 - settembre 1996. In base ai principi dottrinali in precedenza evocati essi non possono pertanto giustificare una disdetta significata a distanza di oltre 8 mesi, nel giugno 1997. Pur potendosi ammettere che la circostanza possa aver eventualmente pregiudicato o comunque deteriorato il rapporto tra le parti, nulla permette di concludere che tra loro vi fosse oggettivamente una grave inimicizia e non piuttosto una -ancorché complessa- divergenza d'opinione (Higi , op. cit., N. 49 ad art. 266g CO) con riferimento all'ammontare delle pigioni dovute; a conferma della scarsa rilevanza della circostanza, si osserva che, pur confrontata con alcuni aumenti della pigione prima del giugno 1994, l'istante nel marzo 1995 non si era opposta a un rinnovo tacito del contratto per altri 3 anni.

E. 3.2

L'inoltro, il

E. 5

Il giudizio di primo grado che ha confermato la nullità della disdetta 20 giugno 1997 é dunque ineccepibile e l'appello, manifestamente infondato, deve pertanto essere respinto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). per i quali motivi visti gli art. 148 CPC e la LTG dichiara e pronuncia: I. L'appello 9 marzo 2000 di _____ è respinto . II. Gli oneri processuali di complessivi fr. 500.-- (con una tassa di giustizia di fr. 480.-- e le spese di fr. 20.--), da anticipare dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 500.-- per ripetibili. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura di Lugano, Sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario