

TI_GERICHTE 12.2003.136 vom 5. Juli 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-07-05, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.136_d20040705

FR: TI_GERICHTE 12.2003.136 du 5 juillet 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2003.136 del 5 luglio 2004

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Nella fattispecie il segretario assessore ha respinto l'istanza, ritenendo che la convenuta aveva dimostrato di non ricavare dall'immobile un reddito netto abusivo. Il primo giudice è giunto a tale conclusione sulla base di calcoli da lui eseguiti e dai quali risultava che la convenuta aveva investito nell'immobile un capitale proprio di fr. 7'084'456.-, pari a un investimento iniziale di fr. 9'242'927.20 con l'indicizzazione del 40%, dal quale dedurre un valore stimato di fr. 595'000.-, non contestato dagli istanti, per un investimento determinante di fr. 8'647'927.20. Il segretario assessore ha poi accertato una media di spese di fr. 126'785.- annui sull'arco di tre anni (costi di manutenzione, costi di esercizio e costi amministrativi), da cui dedurre fr. 4'600.- per i costi destinati agli spazi comuni (posteggi interni e posteggi esterni), per un totale di fr. 122'185.-. Ha in seguito rilevato che l'appartamento degli istanti, di 82 m

E. 2

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 dottrina invalsa, il reddito netto di un immobile corrisponde al rapporto in percento tra il reddito lordo derivante dalle pigioni, dedotti i costi di manutenzione, aziendali, amministrativi e quelli per il finanziamento dei terzi da una parte ed il capitale proprio dall'altra (Gut , op. cit., p. 179; Weber , Basler Kommentar, 3. ed., N. 6 ad art. 269; Gmür/Thanei , Rechtsprechung des Bundesgerichtes zur Mietzinserhöhung, Zurigo 1993, p. 13 segg.; Higi , op. cit., N. 59 segg. ad art. 269 CO). Per non essere considerato abusivo, il reddito netto non dev'essere superiore di un mezzo percento al tasso ipotecario praticato dalla banca cantonale per le ipoteche di primo rango (Lachat , Commentaire romand CO, N. 4 ad art. 269 CO; Weber , op. cit., N. 7 ad art. 269 CO; Tercier , Les contrats spéciaux, 3a ed., n. 2351 pag. 338). 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). Per 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. 3

Gli appellanti rimproverano dapprima al segretario assessore di aver violato il loro diritto di essere sentiti, per aver ammesso l'eccezione di reddito insufficiente sollevata dalla convenuta sulla base di una risposta lacunosa con allegazioni inesistenti, che avrebbe dovuto comportare l'integrale accoglimento dell'istanza. La censura è infondata. L'art. 170 CPC, invocato dagli appellanti, si applica infatti nella procedura ordinaria, mentre alla procedura speciale in materia di locazione, (art. 404 segg. CPC) si applica la massima inquisitoria a carattere sociale, in virtù della quale il giudice accerta d'ufficio i fatti e apprezza liberamente le prove e le parti sono tenute a presentare tutti i documenti per la valutazione del caso (art. 274d cpv. 3 CO; Hohl, Procédure civile, tome I, Berna 2001, n. 857-860, pag. 165). La massima inquisitoria non dispensa le parti dall'obbligo di presentare tutti gli elementi di prova utili alla valutazione del caso e non obbliga il giudice a istruire d'ufficio la causa (DTF 125 III 231 consid. 4a), ma a rendere attente le parti sull'obbligo di collaborare e a invitarle a completare le rispettive allegazioni qualora abbia motivo oggettivo di dubbio al riguardo (Hohl, op. cit., n. 858 pag. 176). Nella procedura per le controversie in materia di locazione la risposta, la replica e la duplice avvengono oralmente (art. 406 cpv. 1 CPC) e i documenti devono essere prodotti dall'attore con l'istanza scritta e dal convenuto all'inizio dell'udienza di discussione (art. 409 cpv. 1), ulteriori documenti potendo ancora essere prodotti in replica e in duplice e finanche ulteriormente, qualora la loro conclusione risultasse da successivi atti della lite (art. 409 cpv. 2 CPC). Nella fattispecie, all'udienza di discussione del 17 marzo 2003 la convenuta si è opposta all'istanza per il motivo che lo stabile non aveva un reddito sufficiente "come risulta dalla documentazione che viene prodotta" e ha richiamato i documenti da 1 a 10 già prodotti nel parallelo incarto DI.03.43, producendo inoltre come doc. 11 il calcolo del reddito netto relativo all'appartamento degli istanti (verbale pag. 2). La convenuta ha quindi fatto fronte sia al suo onere di allegazione, sia al suo onere di produrre la documentazione necessaria al calcolo (cfr. DTF 125 III 231 consid. 4a), come del resto esplicitamente richiesto dagli appellanti medesimi nella loro istanza del 5 febbraio 2003. Né essi ignoravano gli argomenti della convenuta, che nella lettera 17 luglio 2002 aveva indicato il valore di investimento e il reddito netto da lei considerato per opporsi alla domanda di riduzione della pigione (doc. C). I dati per il calcolo del reddito ammissibile dello stabile sono quindi stati versati agli atti e gli istanti hanno potuto consultare i documenti, avendo ottenuto per tale esame anche la sospensione della procedura, con il consenso della convenuta (cfr. verbale, pag. 2). Essi sono dunque comparsi al dibattimento finale in conoscenza di causa, senza aver chiesto complementi istruttori, come avrebbero potuto fare, qualora avessero ritenuto lacunosa la documentazione prodotta, ancora dopo l'udienza di discussione (art. 409 cpv. 2 CPC). In simili circostanze gli istanti non possono ora lamentarsi della violazione del loro diritto di essere sentiti.

E. 4

Gli istanti affermano che la sentenza impugnata è da annullare, poiché il primo giudice non ha assegnato alla convenuta un termine per tradurre in italiano i documenti versati agli atti (doc. 1-11), con la conseguenza di violare il diritto federale sulla ripartizione dell'onere della prova e il diritto di essere sentito. La convenuta ha invero prodotto svariata documentazione in tedesco (cfr. in particolare doc. 2 a 7, doc. 11), che il primo giudice ha ritenuto di non dover far tradurre, da un lato perché gli istanti non avevano esplicitamente chiesto un testo in italiano e dall'altro perché la traduzione avrebbe comportato un allungamento dei tempi procedurali incompatibili con il principio di celerità e con quello di economia processuale (sentenza impugnata, pag. 3). Ora, il processo si è svolto in concreto nella lingua italiana, conformemente all'art. 117 CPC, come risulta dai verbali di udienza. La parte che produce un documento non redatto in lingua italiana è tenuta a unirvi la traduzione, su richiesta del giudice o della controparte (art. 203 cpv. 1 CPC, al quale rinvia l'art. 117 cpv. 2 CPC). All'udienza del 17 marzo 2003 gli istanti non hanno formulato obiezioni alla produzione della documentazione redatta in tedesco e ne hanno chiesto la traduzione con la lettera 26 maggio 2003, nella quale hanno chiesto di riattivare la procedura. Al dibattimento finale dell'8 luglio 2003 essi non hanno tuttavia ribadito la richiesta di traduzione e si sono espressi nel merito, prendendo posizione anche sui documenti redatti in tedesco. In queste circostanze, il segretario assessore, cognito della lingua tedesca, poteva ritenere che sarebbe stato un formalismo eccessivo imporre alla convenuta di tradurre la voluminosa documentazione. Secondo giurisprudenza cantonale invalsa, del resto, la parte che vuole una traduzione di un referto redatto in un'altra lingua deve esigerla subito nel rispetto della buona fede procedurale (Cocchi/Trezzini, Codice di procedura civile ticinese massimato e commentato, Lugano, 2000, n. 1 ad art. 250).

E. 5

A detta degli appellanti la convenuta non ha dimostrato l'entità dei fondi propri investiti nell'immobile, già per il fatto che dagli atti non si evince chiaramente il costo della costruzione, in presenza di cifre discordanti tra il doc. 3 e il doc. 11. Essi rimproverano in particolare alla controparte di non aver illustrato compiutamente, in sede di risposta, tali aspetti, decisivi per il calcolo. La critica non è fondata. Come si è detto, la procedura speciale in materia di locazione è retta dalla massima inquisitoria a carattere sociale. Nella fattispecie la convenuta aveva indicato agli istanti, con la lettera 17 luglio 2002 (doc. C), le cifre da lei utilizzate per il calcolo del rendimento e all'udienza ha mantenuto la sua opposizione alla riduzione di pigione, sulla base di una voluminosa documentazione versata agli atti (doc. 1-11, comprensivi di 3 classificatori federali), che il primo giudice ha considerato per i calcoli contenuti nella sentenza impugnata. Gli istanti contestano in appello asserite discrepanze sul costo degli immobili tra i doc. 3 e 11, senza averle esposte in prima sede, come avrebbero potuto fare in sede di replica, rispettivamente di dibattimento finale (art. 409 cpv. 2, 410 CPC). Ora, il divieto di sollevare in sede di appello fatti nuovi, documenti nuovi e nuove argomentazioni previsto dall'art. 321 lett. b CPC vale anche nelle procedure rette dalla massima inquisitoria a carattere sociale (Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 5 ad art. 321 CPC; SJ 119 pag. 417; Hohl, op. cit., n. 862 pag. 166). Le critiche di dettaglio degli appellanti alla documentazione relativa al costo degli immobili e al calcolo dell'indicizzazione (pag. 4, punto 3) sono di conseguenza irricevibili in questa sede.

E. 6

Un'ulteriore censura degli appellanti verte sulla chiave di ripartizione applicata dalla convenuta nel calcolo del reddito netto non eccessivo, esposta nel doc. 11 (superficie). Essi

ritengono che la convenuta avrebbe dovuto produrre a sostegno della chiave di ripartizione da lei scelta le domande di costruzione, i piani, e la relazione tecnica dalle quali risultasse la superficie dell'appartamento da loro occupato e la proporzione rispetto all'intero immobile (appello, pag. 4 in fine). Ancora una volta, tuttavia, tali censure sono nuove e come tali irricevibili. Alla discussione del 17 marzo 2003, infatti, la convenuta ha prodotto il doc. 11, dalla quale risultava il calcolo del reddito netto relativo all'appartamento degli istanti, sulla base di una superficie totale di 2164 m² e di una superficie dell'alloggio di 82 m². Ora, quando il locatore produce i calcoli e la documentazione richiesta il conduttore non può rimanere inattivo, ma ha l'obbligo di indicare al giudice gli elementi di prova e di calcolo che contesta (Lachat , *Le bail à loyer*, Lausanne 1997, pag. 284). Gli istanti non hanno contestato esplicitamente la chiave di ripartizione in replica, né hanno eccepito la sua inesattezza e nemmeno hanno chiesto un complemento istruttorio al riguardo. Non possono di conseguenza riproporre ora contestazioni che avrebbero potuto sollevare davanti al primo giudice.

E. 7

Secondo gli istanti la convenuta avrebbe dovuto presentare i documenti giustificativi e i conteggi degli ultimi cinque anni e non solo degli ultimi tre. Essi rilevano che nel periodo considerato dal primo giudice i costi di esercizio (*Betriebskosten*) hanno subito un'impennata, mentre le spese di manutenzione (*Unterhaltskosten*) hanno avuto una notevole flessione, per cui l'esame avrebbe dovuto estendersi nella fattispecie a un periodo più lungo. La censura non può essere seguita. Nel calcolo dei costi di manutenzione e di esercizio, la giurisprudenza e la dottrina tengono in considerazione la media dei costi sull'arco di 3-5 anni per evitare sbalzi casuali (sentenza del Tribunale federale 4C.273/2000 del 24.1.2001 e rif. citati; DTF 106 II 362; Lachat , op. cit., n. 5 ad art. 269). Il primo giudice ha scelto un periodo di tre anni, riferendosi alla sentenza 4C.273/2000 del 24 gennaio 2001 (sentenza impugnata, pag. 4 in fine), e non vi è motivo di scostarsi da tale scelta, conforme alla dottrina e alla giurisprudenza in materia.

E. 8

Infine, gli appellanti rimproverano alla convenuta di aver prodotto una documentazione poco ordinata, in cui si trovano mescolati i giustificativi dei costi di manutenzione e dei costi di esercizio, e sostengono che alcune fatture rientrano nelle spese fatturate ai conduttori, mentre altre costituiscono rischi di investimento e non possono essere considerate nel calcolo del reddito ammissibile. Essi rilevano inoltre che taluni costi di manutenzione non riguardano l'appartamento da essi occupato e non devono dunque essere computati per il calcolo della loro pigione. Anche queste critiche si rivelano però del tutto nuove, gli istanti non avendole neppure accennate in prima sede (cfr. verbale del 17 marzo e dell'8 luglio 2003). In conclusione, quindi, l'appello si dimostra infondato nella misura in cui è ricevibile e deve essere respinto.

E. 9

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 CPC) e rimangono quindi a carico degli istanti in solido, con l'obbligo di rifondere alla convenuta un'equa indennità per ripetibili di appello. In concreto il valore litigioso equivale a fr. 11'244.- (pigione mensile di fr. 937.- per dodici mensilità), conformemente all'art. 414 cpv. 3 CPC. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e l'art. 19bis LTG, dichiara e pronuncia:

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