

## **TI\_GERICHTE 12.2003.164 vom 29. Dezember 2003**

TI Tribunale d'appello, 2003-12-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2003.164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.164)

FR: TI\_GERICHTE 12.2003.164 du 29 décembre 2003

IT: TI\_GERICHTE 12.2003.164 del 29 dicembre 2003

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 29.12.2003 12.2003.164

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2003.164 Lugano 29 dicembre 2003 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Epiney-Colombo segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa a procedura speciale in materia di locazione -inc. n. DI.2002.127 della Pretura della giurisdizione di \_\_\_\_\_ - promossa con istanza 18 luglio 2002 da \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dall'\_\_\_\_\_ con cui l'istante ha chiesto che la pigione della convenuta fosse aumentata da fr. 770.- a fr. 850.- mensili e che fosse confermato il formulario 18 marzo 2002 riguardante l'aumento; domande avversate dalla convenuta che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Segretario assessore con sentenza 2/19 settembre 2003 ha integralmente accolto; appellante la convenuta con atto di appello 1° ottobre 2003, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre l'istante con osservazioni 23 ottobre 2003 postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 7 ottobre 2003 con cui il presidente di questa Camera ha concesso all'appello l'effetto sospensivo richiesto; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 16 marzo 2000 (doc. \_) \_\_\_\_\_ ha concesso in locazione a \_\_\_\_\_ l'appartamento n. \_\_\_\_\_ di 3 1/2 locali nell'immobile denominato " \_\_\_\_\_ " a \_\_\_\_\_. La pigione mensile è stata fissata in fr. 770.-, somma cui andava aggiunto l'acconto per le spese accessorie di fr. 120.-. Nel contratto è stata inoltre prevista una riserva sulla pigione del 12% per il fatto che " il canone di locazione concordato non consente di ottenere un reddito sufficiente a coprire i relativi costi ". 2. Il 18 marzo 2002 il locatore ha notificato alla conduttrice l'aumento della pigione a fr. 850.-, specificando che lo stesso avveniva " a parziale adeguamento delle pigioni al limite del reddito lordo compensante i costi (art. 269a lit. c CO) = 10% ", ed ha espresso un'ulteriore riserva del 22% a copertura totale del reddito compensante i costi, il tutto con effetto al 1° luglio 2002 (doc. \_). L'aumento è stato contestato dalla conduttrice innanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, che in seguito ha confermato la mancata intesa tra le parti. Di qui la presente causa. 3. Con l'istanza in rassegna, il locatore ha chiesto che la pigione contrattuale fosse stabilita in fr. 850.- e che fosse confermato il formulario riguardante l'aumento con le relative riserve. Egli ha in sostanza addotto che il reddito lordo compensante i costi attualmente ricavato (ottenuto dividendo i ricavi lordi di fr. 474'768.- per la somma derivante dal prezzo

d'acquisto di fr. 6'278'710.- e dal 70% dei costi di ristrutturazione, pari a fr. 2'576'589.-) sarebbe solo del 5.30% a fronte di un tasso ammissibile del 7%, sicché sarebbe possibile un adeguamento dell'1.70% pari ad un aumento di reddito di fr. 152'358.-, corrispondente al 32.10% dell'attuale reddito lordo: di qui il buon fondamento degli aumenti praticati nell'occasione, limitati al 10% e dotati di una riserva del 22%. La convenuta si è opposta all'istanza contestando che la controparte potesse far capo al criterio dell'insufficiente reddito lordo di cui all'art. 269a lett. c CO e rilevando che in ogni caso il reddito netto ricavato dall'ente locato era sproporzionato e dunque abusivo (art. 269 CO). 4. Nella sentenza qui impugnata il Segretario assessore ha innanzitutto evidenziato che la modificazione unilaterale del contratto era stata motivata dalla riserva contrattuale, che faceva chiaramente riferimento al criterio di cui all'art. 269a lett. c CO. A suo giudizio, questa disposizione era senz'altro applicabile nel caso concreto, in quanto l'istante aveva acquistato nel 1996 l'immobile in questione, risalente agli anni Sessanta, ad un prezzo che non poteva essere ritenuto eccessivo, siccome scaturito da un pubblico incanto. Ritenuto che in base ai dati emersi dall'istruttoria il reddito lordo compensante i costi (ottenuto dividendo i ricavi lordi per il prezzo d'acquisto e la totalità dei costi di ristrutturazione di fr. 3'680'841.70) era attualmente del 4.76% a fronte di un tasso possibile del 6%, il giudice di prime cure ha concluso per il benfondato della pigione richiesta nell'istanza e per la conferma della validità del formulario d'aumento. 5. Con l'appello che qui ci occupa la convenuta chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza. A suo dire, il criterio del reddito lordo di cui all'art. 269a lett. c CO non era in concreto praticabile, e ciò per vari motivi: anzitutto nel contratto non era stata prevista una riserva in tal senso; l'immobile di cui si trattava non era inoltre di epoca recente; l'istante non aveva infine addotto un'altra eccezione ammissibile che permetteva di far capo a quel criterio. Se ciò non bastasse, essa ribadisce in questa sede l'eccezione, non esaminata dal giudice di prime cure, secondo cui il reddito netto ricavato dall'ente locato era in ogni caso sproporzionato e dunque abusivo. 6. Delle osservazioni con cui l'istante postula la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. 7. Con la prima censura d'appello la convenuta sostiene che la riserva del 12% inserita nel contratto di locazione non era stata formulata con riferimento all'art. 269a lett. c CO (reddito lordo) bensì nell'ottica dell'art. 269 CO (reddito netto), sicché la stessa non poteva giustificare un aumento come quello in esame, pacificamente motivato sulla base all'art. 269a lett. c CO. La censura è infondata. Nonostante nella riserva (doc. \_) non sia stato precisato se la stessa era stata espressa con riferimento al reddito lordo o a quello netto (nella stessa è indicato unicamente il termine "reddito"), il principio dell'affidamento, cui si deve far capo nel caso concreto, in assenza di accertamenti di fatto circa l'effettiva volontà delle parti ( DTF 126 III 59 e 375, 127 III 444; IICCA 2 aprile 2003 inc. n. 12.2002.105), impone senz'altro di risolvere la questione a favore dell'art. 269a lett. c CO: la particolare formulazione adottata di "reddito sufficiente a coprire i relativi costi" ha in effetti senso solo se rapportata con quest'ultima disposizione, ove si parla di reddito lordo compensante i costi, e non trova invece alcun riscontro nell'art. 269 CO, ritenuto che per ammettere l'esistenza di un reddito sproporzionato ai sensi di quest'ultima normativa non è necessario che esso non compensi i relativi costi; oltretutto il termine "reddito" è spesso inteso nel settore immobiliare proprio nel senso di reddito lordo ( Naegeli/Hungerbühler , Handbuch des Liegenschaftenschätzers 3. ed., Zurigo 1998, p.108; Gut , Angemessener Ertrag, in mp 3/96 p. 178 n. 4). 8. Pure infondata è la censura con cui la convenuta pretende l'inapplicabilità dell'art. 269a lett. c CO, da un lato per il fatto che l'immobile in questione era stato edificato negli anni Sessanta e dunque non si trattava

di una costruzione recente ai sensi della norma, e dall'altro in quanto l'istante non aveva in ogni caso addotto altre circostanze che permettessero di far capo al criterio del reddito lordo compensante i costi. In merito alla prima questione, si osserva che la dottrina ha già avuto modo di stabilire che può essere considerata costruzione recente ai sensi della disposizione anche l'immobile che è stato oggetto negli ultimi 10 anni di una ristrutturazione totale rispettivamente di lavori di risanamento strutturali di costo rilevante ( Higi , Zürcher Kommentar, N. 150 ad art. 269a CO; più estremo: SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, N. 54 ad art. 269a CO), ciò che è senz'altro il caso nella fattispecie, ritenuto che i lavori di ristrutturazione terminati nell'ottobre 2000 hanno comportato un costo di fr. 3'680'841.70 a fronte di un prezzo d'acquisto, nel settembre 1996, di fr. 6'278'710.-. Quanto all'altro aspetto, la possibilità di far capo all'art. 269a lett. c CO era stata validamente riservata nel contratto (cfr. supra, consid. 7) ed era pertanto lecita, e ciò indipendentemente dal fatto che le circostanze si fossero modificate a far tempo dall'ultima modifica della pigione ( DB 1993 p. 22; cfr. pure Higi , op. cit., N. 141 e 143 ad art. 269a CO). 9. Nel gravame la convenuta ha in seguito parzialmente censurato il calcolo in forza del quale il Segretario assessore era giunto alla conclusione che il reddito lordo ricavato dall'immobile non era attualmente tale da coprire i relativi costi. Sennonché, avendo essa candidamente ammesso che le correzioni che s'imponevano -in particolare dovute agli incassi relativi all'insegna e all'antenna di telefonia (fr. 19'014.-), non ritenuti, e alla riduzione del 30% o addirittura del 50% dei costi di ristrutturazione, calcolati dal giudice di prime cure al 100%-erano tutto sommato ininfluenti ai fini della causa (appello p. 6), la questione non necessita in definitiva di essere esaminata. 10. L'appellante si oppone infine all'aumento della pigione, fondato -come detto- sul criterio dell'insufficiente reddito lordo di cui all'art. 269a lett. c CO, adducendo che il reddito netto ricavato dall'ente locato sarebbe in ogni caso sproporzionato e dunque abusivo ai sensi dell'art. 269 CO. Contrariamente a quanto ritenuto dall'istante, tale eccezione è senz'altro ammissibile in base al diritto materiale ( Lachat , Commentaire Romand, N. 5 ad Intro. art. 269-270e CO con rif. a DTF 116 II 594, 124 III 310 e CdB 2002 p. 33). Ed è pure a torto che egli si è opposto al calcolo del reddito netto, per motivi d'ordine, per il fatto che lo stesso sarebbe stato concretizzato solo in sede conclusionale, dimenticando però che fino a quel momento la convenuta non disponeva dei dati su cui fondare la propria calcolazione, a lei comunicati solo nel corso l'istruttoria. Nulla osta dunque all'esame del calcolo proposto nel gravame. 11. 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 , op. cit., N. 4 ad art. 269 CO; Weber , op. cit., N. 7 ad art. 269 CO), nel caso di specie del 4%. Nel caso concreto si ha che l'immobile in questione è stato acquistato nel 1996 per fr. 6'278'710.- (doc. \_). Esso è stato in seguito ristrutturato con una spesa di fr. 3'680'841.40 (cfr. doc. \_), di cui può essere imputato nel calcolo il 70% (art. 14 OLAL), ovvero fr. 2'576'589.-. Indicizzati in base al carovita, limitato al 40% (art. 16 OLAL), questi importi assommano a fr. 8'962'265.- (cfr. in dettaglio il calcolo di cui al doc. \_). Dedotto l'ammontare dell'ipoteca gravante l'immobile, dichiarato di fr. 2'725'000.-, ne risulta un capitale proprio complessivo di fr. 6'237'265.-. Passando ora alle spese (risultanti

in dettaglio dal doc. \_) -con l'importante precisazione che sono state considerate solo le spese che non sono già state coperte e pagate nell'ambito delle spese accessorie (conto 60.10.10 pulizia e portineria, conto 60.10.30 energia elettrica, conto 60.10.40 acqua potabile, conto 60.10.50 tassa fognatura, conto 60.30.10 olio combustibile, conto 60.30.20 energia elettrica riscaldamento, conto 60.30.30 spazzacamino, conto 60.30.45 controllo impianti, conto 60.40.10 abbonamento ascensore, conto 60.40.20 energia elettrica ascensore; cfr. Higi , op. cit., N. 76 ad art. 269 CO)- si ha che per l'immobile sono stati pagati nel 2001 fr. 112'759.70 per interessi ipotecari, fr. 15'399.80 per manutenzione e riparazioni appartamenti e stabile (dedotto in particolare un accantonamento per spese future di fr. 12'331.80), fr. 351.80 per tasse e spese postali e bancarie, fr. 3'683.30 per pubblicità, fr. 11'682.- per assicurazioni (l'esborso per l'assicurazione stabili è stato considerato anche per il primo semestre), fr. 24'237.90 per onorari d'amministrazione, fr. 5'023.45 per spese diverse d'amministrazione. Da questi importi vanno poi dedotti i fr. 2'208.- incassati con la lavatrice, i fr. 9'660.- per l'affitto dell'insegna e i fr. 7'000.- per l'affitto di un'antenna per telefonia mobile. Da qui un saldo per spese di fr. 154'269.95. Ritenuto che le spese ed i ricavi si riferiscono ad un immobile di 11 piani, di 286 mq ciascuno (pari a 3'146 mq), e che l'appartamento della convenuta, di 72 mq (doc.\_), occupa il 2.28% della superficie complessiva, si ha che in proporzione (cfr. Lachat , op. cit., N. 2 ad art. 269 CO; Higi , op. cit., N. 238 ad art. 269 CO) il capitale proprio per questo appartamento è di fr. 142'209.65 e che le spese che lo concernono sono proporzionalmente di fr. 3'517.35, per cui, stante una pigione attuale di fr. 9'240.-, il reddito netto ammonta attualmente al 4.02% (9'240.- ./ 3'517.35 : 142'209.65 x 100), mentre con l'aumento postulato in causa, di fr. 80.- mensili, ammonterebbe al 4.69% (10'200.- ./ 3'517.35 : 142'209.65 x 100). Per non essere abusivo, il reddito netto avrebbe dovuto essere al massimo del 4.5%, il che impone di limitare l'aumento della pigione a fr. 676.80 annui, pari a fr. 56.40 mensili (7.32%), con la fissazione di una nuova pigione di fr. 826.40. 12. Ne discende il parziale accoglimento del gravame ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le 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 1° ottobre 2003 di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 2 settembre 2003 della Pretura della giurisdizione di \_\_\_\_\_ è così riformata: 1. L'istanza 18 luglio 2002 è parzialmente accolta. Di conseguenza la pigione di \_\_\_\_\_ viene aumentata a partire dal 1° luglio 2002 a fr. 826.40 mensili oltre accessori. 2. La tassa di giustizia, fissata in fr. 100.-, nonché le spese, da anticipare come di rito, restano a carico dell'istante per 3/10 e per la rimanenza sono a carico della convenuta, che rifonderà all'istante fr. 80.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello di complessivi fr. 100.- (con una tassa di giustizia di fr. 80.- e spese di fr. 20.-), da anticiparsi dall'appellante, restano a suo a carico per 7/10 e per la rimanenza sono a carico dell'appellato, al quale essa rifonderà fr. 80.- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - avv. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di \_\_\_\_\_ Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente Il segretario