

## **TI\_GERICHTE 12.2006.22 vom 20. Oktober 2006**

TI Tribunale d'appello, 2006-10-20, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2006.22](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.22)

FR: TI\_GERICHTE 12.2006.22 du 20 octobre 2006

IT: TI\_GERICHTE 12.2006.22 del 20 ottobre 2006

### **Regeste**

riduzione della pigione - pigione in uso nella località e nel quartiere non sproporzionata

### **Erwägungen**

#### **E. 5**

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. 270a 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. 269a lett. a ed e CO; DTF 121 III 254). Il criterio della pigione in uso si basa sul confronto del canone di locazione con oggetti simili, ritenuto che per il calcolo di tali pigioni sono determinanti le pigioni di locali d'abitazione o commerciali paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione (art. 11 cpv. 1 OLAL). L'utilizzo di una statistica ufficiale può entrare in considerazione (art. 11 cpv. 4 OLAL) allorquando dalla medesima possono essere debitamente ricavati i predetti elementi di comparazione indicati dall'art. 11 cpv. 1 OLAL (DTF 123 III 317 consid. 4a pag. 319 e consid. 4c/cc pag. 324). In ragione delle elevate esigenze che devono essere adempiute da una statistica ufficiale, fino ad ora il Tribunale federale ne ha ammesso la parziale utilizzazione in un solo caso, riferito alla statistica ufficiale del Cantone di Basilea-Città (cfr. decisione 4C.176/2003 del 13 gennaio 2003, consid. 3.2 in: Cahiers du Bail 2004 pag. 81). Detta statistica – pur non adempiendo pienamente ai requisiti dell'art. 11 cpv. 1 OLAL, non essendo sufficientemente considerate le situazioni concrete e le attrezzature delle abitazioni – è stata presa in considerazione quale canovaccio grossolano per determinare il canone d'affitto medio del quartiere e della località. In quel caso erano comunque presenti dei punti di riferimento oggettivi, che hanno reso possibile determinare in quale misura il valore dell'appartamento differiva dalla media stabilita statisticamente ( Devaud , La pratique récente en matière de loyers, 14<sup>ème</sup> Séminaire sur le bail à loyer, Neuchâtel 2006, n. III.1e, pag. 9). In assenza di una statistica ufficiale che realizza i predetti requisiti, secondo la giurisprudenza elaborata dal Tribunale federale, per poter trarre delle conclusioni con una certa sicurezza, il paragone dev'essere fatto con almeno 5 oggetti siti nella medesima località o quartiere (DTF 123 III 317, consid. 4). Questa giurisprudenza non è mai stata modificata né messa in dubbio dal Tribunale federale, che l'ha per contro applicata e richiamata ripetutamente (cfr. in particolare decisioni 4C.124/2006 del 29 giugno 2006, consid. 2.1; 4C.275/2004 del 26 ottobre 2004,

consid. 3.1; 4C.176/2003 del 13 gennaio 2003, consid. 3.1 in: Cahiers du Bail 2004 pag. 81; 4C.323/2001 del 9 aprile 2002, consid. 3b/aa; 4C.55/2001 del 4 luglio 2001, consid. 4a non pubblicato in DTF 127 III 411; 4C.40/2001 del 15 giugno 2001, consid. 5b; 4C.265/2000 del 16 gennaio 2001, riprodotto in SJ 2001 pag. 247 consid. 4a). Inoltre, in questo contesto è altresì da verificare se i canoni oggetto di paragone siano già stati adattati ai nuovi fattori di costo, segnatamente al tasso ipotecario ed al rincaro, ritenuto che, se del caso, i canoni da comparare vanno adattati perlomeno teoricamente all'evoluzione dei menzionati fattori (127 III 411 consid. 5; DTF 123 III 317 consid. 4d). L'onere di provare i citati elementi incombe alla parte che invoca il criterio delle pigioni in uso nella zona, la quale dovrà quindi fornire gli elementi necessari per stabilire che sono adempiuti i presupposti della comparabilità, ritenuto che la mancanza di sufficienti elementi comporta l'esclusione dell'oggetto quale elemento di paragone.

## **E. 6**

Alla procedura speciale in materia di locazione (art. 404 seg. 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 utili per la valutazione del caso (art. 274d cpv. 3 CO; DTF 125 III 231; Hohl, Procédure civile, tome I, Berna 2001, n. 857-860, pag. 165). La massima inquisitoria non dispensa però le parti dai propri obblighi processuali, segnatamente da quello di presentare tutti gli elementi di prova utili all'apprezzamento della situazione e neppure obbliga il giudice a sostituirsi d'ufficio alla parte che rinuncia ad invocare fatti pertinenti o a chiedere accertamenti, né ad istruire d'ufficio la causa (DTF 107 II 236 consid. 2c; 125 III 231 consid. 4a), ma solo 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 (DTF 107 II 236 consid. 2c; Hohl, op. cit., n. 858 pag. 165).

## **E. 7**

Il Segretario assessore non ha considerato adempiuti i criteri di comparabilità invocati dalla convenuta. Ha in primo luogo ritenuto che i dati forniti dal Comune di \_\_\_\_\_ inerenti 16 appartamenti della zona – prodotti agli atti dalla convenuta – non sono minimamente paragonabili alla statistica ufficiale del Cantone di Basilea-Città, riconosciuta dal Tribunale federale, per un caso specifico di quel cantone, quale valido strumento di comparazione (cfr. decisione 4C.176/2003 del 13 gennaio 2003 in: Cahiers du Bail 2004 pag. 81). Il primo giudice ha dipoi rilevato che non sono stati neppure individuati cinque oggetti siti nella stessa località e comparabili all'ente condotto dall'istante, avendo il perito giudiziario “individuato unicamente quattro oggetti paragonabili” ed anche per questi “il confronto è risultato difficile in considerazione della diversa metratura, finitura e sistemazione esterna”. Il Segretario assessore ha pertanto concluso che la pretesa non abusività della pigione non era stata dimostrata dalla parte convenuta, alla quale incombeva il relativo onere probatorio. Ha quindi accolto l'istanza di riduzione del canone di locazione.

## **E. 8**

L'appellante non contesta che il primo giudice non abbia considerato quale valida statistica ufficiale ai sensi dell'art. 11 cpv. 4 OLAL i dati forniti dal Comune di \_\_\_\_\_ inerenti 16 appartamenti della zona (doc. 2). Ammette anzi che il predetto Comune è privo “di rapporti statistici muniti di un accettabile grado probatorio” (appello pag. 9, nel mezzo e pag. 10 verso l'alto). Esso neppure critica l'accertamento del Segretario assessore secondo il

quale non sono stati individuati cinque oggetti, siti nella stessa località, comparabili all'ente condotto da AO 1. Contesta per contro che il primo giudice si sia attenuto al criterio dei cinque oggetti paragonabili. A suo dire, con la sentenza del 13 gennaio 2003 (4C.176/2003 in: Cahiers du Bail 2004 pag. 81) il Tribunale federale avrebbe in effetti “attenuato la precedente prassi” e sancito che “qualora vi siano sufficienti dati oggettivi di paragone a disposizione, si può prescindere dall'applicazione dei rigidi criteri afferenti all'esame dei cinque elementi paragonabili”. Secondo l'appellante, l'evoluzione giurisprudenziale concederebbe “al giudice la facoltà di discostarsi dall'esigenza dei cinque oggetti paragonabili” allorquando “si sia in presenza di dati sufficientemente chiari, oggettivi e dimostrativi del fatto che il canone” preso in esame “si colloca nettamente al di sotto dei parametri vigenti nella zona”. Per quanto qui concerne, le predette circostanze emergerebbero dai dati forniti dal Comune di \_\_\_\_\_ (doc. 2) e dalla perizia in atti (act. VII a e X c ). A torto. Nella sentenza menzionata dall'appellante il Tribunale federale ha invero rinunciato a stabilire il canone in uso nella località sulla base dei cinque oggetti di comparazione. Ciò in quanto la statistica ufficiale del Cantone di Basilea-Città, nel quale il canone di locazione medio è stato determinato per 1680 oggetti, forniva sufficienti elementi oggettivi di confronto – in particolare il catalogo per quartiere, numero di locali, periodo di costruzione e con la menzione “riattato/non riattato”, come pure il prezzo per metro quadrato, adattato quattro volte all'anno all'indice basilese dei prezzi degli affitti – atti a stabilire che la pigione contestata non era abusiva. L'Alta Corte federale ha tuttavia ancora recentemente ribadito che, in assenza di circostanze eccezionali – e in queste rientra certamente il caso di Basilea – ci si deve attenere strettamente alla regola chiara secondo la quale il canone usuale va accertato con riferimento a cinque casi di comparazione (decisione 4C.124/2006 del 29 giugno 2006, consid. 2.2). Del resto le dimensioni del Comune di \_\_\_\_\_ – 2846 abitanti (cfr. Annuario 2006/2007 della Repubblica e Cantone Ticino, pag. 86) – e le conseguenti non disponibilità di statistiche ufficiali e difficoltà nel reperire oggetti per il confronto, non possono essere ritenute circostanze eccezionali per derogare alla regola né l'appellante indica altre circostanze che possano essere considerate eccezionali.

## **E. 9**

Contrariamente a quanto ritiene l'appellante (appello n. 7, pag. 11/12) nessun elemento utile al confronto può comunque essere ricavato direttamente dai dati forniti dal Comune di \_\_\_\_\_ (doc. 2). Trattasi in effetti di un semplice elenco di appartamenti e di canoni di locazione, privo di alcuni dei basilari elementi di confronto prescritti dall'art. 11 cpv. 1 OLAL (attrezzature, stato ed epoca di costruzione) e dalla giurisprudenza (adeguamento o meno dei canoni al tasso ipotecario ed al rincaro). Pure la perizia in atti (act. VII a e X c ) – che per altro individua solo quattro oggetti di comparazione (quindi già di per sé non sufficienti secondo i dettami giurisprudenziali) – appare assai carente dal profilo probatorio. Non indica il riferimento all'eventuale adeguamento dei canoni al tasso ipotecario ed al rincaro. Né tantomeno fornisce informazioni sull'epoca di costruzione e sull'eventuale riattazione dell'ente condotto dall'istante. Queste ultime indicazioni non sono del resto desumibili neppure da altri atti dell'incarto, limitandosi il Segretario assessore a riferire in sentenza (consid. 3) – con un'affermazione non contestata – che lo stabile \_\_\_\_\_ è stato “costruito negli anni '70”. Si rivela dunque già a prima vista impossibile trarre delle conclusioni, ai fini del giudizio, dal confronto dell'appartamento dell'istante con i quattro oggetti identificati dal perito. Questi ultimi risultano infatti costruiti e riattati in epoche diverse tra loro e, soprattutto, rispetto all'ente condotto da AO 1, per il quale è nota solo una

generica indicazione dell'epoca di costruzione. Le differenze tra gli oggetti in questione e la loro non comparabilità risulta d'altronde anche dalla "tabella di statistica e valutazione" allestita dal perito. Solo uno dei sei parametri di valutazione, presi in considerazione dal perito per il confronto con i quattro oggetti individuati, presenta infatti delle coincidenze con l'appartamento dell'istante (cfr. act. X c pag. 2). Di conseguenza, nessuno degli immobili utilizzati quale paragone può essere preso in considerazione per stabilire le pigioni in uso nella zona per appartamenti simili a quello dell'istante.

#### **E. 10**

Da quanto precede discende che la convenuta non ha dimostrato quale sia il canone di locazione in uso nella zona e quindi neppure è possibile verificare se quello contestato può essere considerato conforme. Ciò comporta la reiezione dell'eccezione sollevata dalla locatrice e il respingimento dell'appello volto alla conferma della pigione mensile ora corrisposta dall'istante. La riduzione della pigione del 5,66% pari a fr. 67.- mensili, a partire dal 1° agosto 2003, di per sé non contestata, appare del resto conforme ai criteri fissati dall'art. 13 cpv. 1 OLAL.

#### **E. 11**

In conclusione, l'appello deve essere integralmente respinto, con conferma della sentenza pretorile. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per questi motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 18 gennaio 2006 della società AP 1 è respinto. 2. Gli oneri processuali della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia Fr. 100.- b) spese Fr. 50.- Fr. 150.- già anticipate dall'appellante, rimangono a suo carico. L'appellante rifonderà a AO 1, \_\_\_\_\_, Fr. 400.- a titolo di ripetibili di seconda istanza. 3. Intimazione: - ; - ; Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La  
presidente Il segretario

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