

TI_GERICHTE 12.2007.74 vom 7. Januar 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-01-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2007.74

FR: TI_GERICHTE 12.2007.74 du 7 janvier 2008

IT: TI_GERICHTE 12.2007.74 del 7 gennaio 2008

Regeste

Locazione, adeguamento del canone durante la protrazione del contratto, la mancata decisione dell'Ufficio di conciliazione comporta l'incompetenza del Pretore a statuire

Erwägungen

E. 2

Gli appellanti contestano in questa sede solo la decisione del Pretore di adeguare la pigione durante il periodo di protrazione. Essi sostengono anzitutto che egli non avrebbe potuto chinarsi sulla questione, poiché l'Ufficio di conciliazione "non era entrato nel merito della richiesta". Una richiesta di adeguamento, poi, avrebbe dovuto rispettare le esigenze di forma poste dall'art. 269 d CO (appello, pag. 3 seg.). Da parte sua, il locatore sostiene che ciò che importa è il fatto di aver sottoposto la questione all'Ufficio. Questi, in ogni caso, non avendo statuito alcunché in merito, è come se avesse respinto la domanda di adeguamento (osservazioni, pag. 2 seg.).

E. 2.1

Secondo l'art. 272 c cpv. 1 CO ciascuna parte può chiedere che, nella decisione di protrazione, il contratto venga adeguato alla nuova situazione. Per quanto concerne il locatore, egli è dispensato dall'adempiere i requisiti di forma posti dall'art. 269 d CO. Su simili richieste l'autorità di conciliazione in materia di locazione ha competenza decisionale (Weber in: Basler Kommentar, 4^a edizione, n. 6b ad art. 273 CO; MP 1996/4 pag. 222; Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 1997, pag. 513; Roberti, *Institut und Verfahren der Schlichtungsbehörde in Mietsachen*, dissertazione, Zurigo 1993, pag. 82). Essa non agisce d'ufficio, bensì a richiesta di parte. Se quest'ultima non introduce una simile domanda dinanzi all'Ufficio di conciliazione in occasione della domanda di protrazione, allora non può proporla dinanzi al giudice (MP 1996/4 pag. 223; cfr. anche DTF 102 II 12, in particolare pag. 16 consid. 2b). Se il contratto non è stato modificato nella decisione di protrazione, esso permane quindi valido senza alcun cambiamento durante la protrazione. Sono tuttavia salve, giusta il cpv. 2 dell'art. 272c CO, le possibilità legali d'adeguamento. In tal caso il locatore che vuole aumentare la pigione dovrebbe – tra le altre cose – comunicare la sua intenzione al conduttore mediante un modulo approvato dal Cantone, pena la nullità dell'aumento (art. 269d CO), a meno che il locatore e il conduttore concordino l'aumento della pigione (Weber in: op. cit., n. 6 ad art. 272c CO). Se non che, siccome l'aumento può essere richiesto solo per la prossima scadenza di disdetta (art. 269 d cpv. 1 CO) e il locatore ha già disdetto il rapporto di locazione, poi protratto, è controversa in dottrina la questione di sapere se sussiste ancora la possibilità, da parte sua, di richiedere un simile aumento (Weber in: op. cit., n. 5a ad art. 272c CO con riferimenti). Va inoltre detto che l'uso del modulo potrebbe essere tralasciato solo a patto che l'inquilino sia stato a conoscenza del suo diritto di contestare un simile aumento e che abbia rinunciato a

esercitarlo senza subire pressioni da parte del locatore, quale ad esempio la minaccia di un' eventuale disdetta (DTF 128 III 419 consid. 2.4.2, 123 III 70 consid. 3b; da ultimo: II CCA, sentenza inc. 12.2006.220 del 24 aprile 2007, consid. 2a).

E. 2.2

Nella fattispecie il locatore ha chiesto dinanzi all'Ufficio di conciliazione, qualora fosse stata accordata una prorogazione, un adeguamento della pigione a fr. 2'100.- mensili più spese (risposta 22 settembre 2006, pag. 9 punto 5). Nella sua decisione 7 novembre 2006 l'Ufficio non si è pronunciato su tale domanda, limitandosi a statuire sulla prorogazione. Va dapprima spiegato che, come detto (sopra, consid. 2.1), una domanda di adeguamento formulata in occasione di una procedura di prorogazione della locazione non deve rispettare, al contrario di quanto asserito dagli appellanti, le esigenze di forma previste dall'art. 269 d CO. La questione da porsi è invece quella di sapere se il fatto, per l'autorità di conciliazione, di non essersi espressa in merito pregiudichi la possibilità del locatore di proporre una simile domanda dinanzi al giudice.

E. 2.3

Quando l'Ufficio di conciliazione non si pronuncia su una domanda che gli è stata sottoposta, sebbene abbia potere decisionale in tale ambito, non si è in presenza di alcuna decisione. Le parti non possono quindi adire il giudice ai sensi dell'art. 273 cpv. 5 CO. In tal caso, si è in presenza, semmai, di un caso di denegata giustizia (Higi in: Zürcher Kommentar, 4^a edizione, n. 132 ad art. 273 CO e n. 19 ad art. 272 b CO; Lachat , op. cit., pag. 517). Il locatore sostiene che siccome l'Ufficio di conciliazione non ha statuito al riguardo, è come se avesse respinto la domanda di adeguamento. Tale tesi non può tuttavia essere seguita, poiché dal silenzio dell' autorità su una domanda a lei sottoposta non si può ragionevolmente dedurre la reiezione, bensì, per i motivi testé illustrati, l'assenza di decisione. Ne consegue che il Pretore, mancando una decisione dell'Ufficio di conciliazione sull'adeguamento del canone di locazione, non avrebbe potuto pronunciarsi sulla questione. Al contrario di quanto richiesto dagli appellanti, l'istanza di adeguamento del canone di locazione non è tuttavia da respingere, bensì da dichiarare irricevibile (Higi , op. cit., n. 135 ad art. 273 CO). Dato l'esito del giudizio, non è necessario pronunciarsi sulle altre censure sollevate con l'appello (pag. 4 seg.).

E. 3

La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza del locatore e sono calcolate in base alle somme di cui è contestato l'adeguamento. Il valore litigioso ammonta pertanto a fr. 1'350.- (10 mesi x fr. 350.-). Il giudicato odierno impone anche una modifica del dispositivo sugli oneri processuali di prima sede, che seguono la medesima sorte. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia:

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