

TI_GERICHTE 12.2008.103 vom 23. Dezember 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-12-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.103

FR: TI_GERICHTE 12.2008.103 du 23 décembre 2008

IT: TI_GERICHTE 12.2008.103 del 23 dicembre 2008

Regeste

Locazione - protrazione

Erwägungen

E. 5

Mediante ordinanza 11 giugno 2008 la Presidente di questa Camera ha impartito alle parti un termine fino al 30 giugno 2008 per inviare le proprie osservazioni sul possibile annullamento della sentenza alla luce della sentenza emanata dal Tribunale federale il 13 maggio 2008 (4A_512/2007, ora pubblicata in DTF 134 I 184), con l'avvertenza che il silenzio sarebbe stato interpretato come rinuncia a prevalersi del vizio di forma. L'appellante non ha risposto, mentre l'istante nelle osservazioni all'appello, introdotte il 16 giugno 2008 senza fare menzione dell'ordinanza in oggetto, si è espresso per la validità della sentenza, omettendo nel seguito ulteriori osservazioni. Nulla osta quindi alla trattazione del presente gravame.

E. 6

Secondo l'art. 272 cpv. 1 CO il conduttore può esigere la protrazione della locazione se la fine della medesima produce per lui o per la sua famiglia effetti gravosi che nemmeno si giustificano tenendo conto degli interessi del locatore. L'autorità competente pondera in tal caso gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, delle circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto dello stesso, della durata della locazione, della situazione personale, familiare ed economica delle parti come pure del loro comportamento, dell'eventuale fabbisogno proprio del locatore nonché della situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali (art. 272 cpv. 2 lett. a-e CO). La ponderazione degli interessi serve non solo a determinare il principio di un'eventuale proroga del contratto di locazione, ma anche la sua durata. Lo scopo della legislazione sulla protrazione del contratto di locazione risiede in sostanza nel concedere al locatario un termine più ampio e sufficiente per cercare una sistemazione conveniente senza tuttavia poterne esigere tutti i vantaggi (SVIT, Schweizerisches Mietrecht, 2a. ed., N. 11 segg. ad art. 272 CO; Higi, Zürcher Kommentar, N. 86 ad art. 272 CO; Giger, Die Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 272-272d OR), Zurigo 1995, p. 80 seg.; Tercier, Les contrats spéciaux, 2a. ed., Zurigo 1995, n. 2104; SJ 1979 p. 585 no. 125; DTF 105 II 197; ICCTF 21 marzo 2000 4C.455/1999; II CCA 31 ottobre 2006 inc. n. 12.2006.66).

E. 6.1

Non è contestato l'accertamento del primo giudice secondo cui la conduttrice ha sostanzialmente una ricerca esigua e insufficiente di una soluzione alternativa, benché abbia avuto a disposizione un tempo relativamente lungo per effettuare le ricerche, la disdetta essendo stata notificata in data 30 marzo 2007/4 aprile 2007 con effetto al 31 dicembre 2007.

E. 6.2

Secondo il primo giudice non si potrebbe tuttavia ragionevolmente ignorare lo stato di salute dell'istante che, dal 1° gennaio 2007, risulterebbe percepire una rendita intera d'invalidità (grado 88%), a seguito del peggioramento dello stato di salute a partire dal mese di ottobre 2006. La convenuta non avrebbe d'altro canto, da parte sua, invocato un interesse proprio, rendendo di conseguenza difficile qualsiasi ponderazione degli interessi delle parti, ciò che giustificherebbe la pronuncia di una prima protrazione del contratto di locazione della durata di un anno. Le predette considerazioni, ritenute quanto si dirà in seguito, non appaiono tuttavia pertinenti e sufficienti a motivare la protrazione.

E. 6.4

Il primo giudice non si è espresso sulla questione del domicilio di AO 1 sollevata da AP 1. Giova evidenziare che in sede di risposta la convenuta ha eccepito che AO 1 “non ha mai acquisito domicilio effettivo” a Chiasso nell'appartamento oggetto della locazione (act. II, pag. 1 verso il basso). Questa affermazione non è stata contestata dall'istante, essendosi essa limitata “per quanto riguarda la questione del domicilio” a notificare il “teste P _____ C _____, c/o Ufficio controllo abitanti, Chiasso” (act. II, pag. 2 verso l'alto) per poi rinunciare alla sua audizione (act. IV, lett. 31.1.2008 ASI Mendrisiotto alla Pretura). Già per questo motivo si può ritenere come ammesso il fatto addotto da AP 1 (Cocchi/Trezzini , CPC-TI App., m. 47 ad art. 78) – che per altro l'appellata non ha contestato neppure con le osservazioni all'appello – secondo cui AO 1 non ha acquisito domicilio effettivo nell'appartamento di Chiasso. Del resto il fatto che l'istante sia domiciliata a Novazzano, in via Zocca 19, e disponga in tale luogo della propria residenza primaria, emerge in modo inequivocabile anche dagli atti. In particolare nel plico di documentazione prodotto dall'istante quale doc. D si trova una lettera spedita da I _____ SA all'indirizzo di Novazzano di AO 1, come pure le decisioni di tassazione emesse dall'Ufficio di tassazione di Mendrisio il 24 gennaio 2007, notificate al medesimo indirizzo di Novazzano, l'estratto dell'Ufficio esecuzioni e fallimenti emesso il 22 ottobre 2007, la decisione dell'Ufficio assicurazione invalidità del Cantone Ticino e una dichiarazione 8 ottobre 2007, documenti che attestano tutti che l'istante risiede a Novazzano. Vi sono poi diverse lettere spedite dall'istante (cfr. plico di documenti nella mappetta Ufficio di conciliazione; doc. 2), come anche i certificati medici – l'ultimo redatto il 18 dicembre 2007 dal Dr. _____ J _____ (doc. C) – che attestano la residenza primaria a Novazzano e non a Chiasso. A titolo abbondanziale si rileva che anche la verifica del domicilio eseguita da questa Corte tramite il registro ufficiale movpop, per l'intimazione della presente sentenza, indica ancora oggi l'indirizzo civile ed economico di Novazzano. Questo accertamento non è privo di rilievo. Secondo la dottrina, devono infatti essere ammessi meno facilmente gli effetti gravosi della disdetta quando essa riguarda una residenza secondaria o un appartamento occupato solo episodicamente (Lachat , Le bail à loyer, Losanna 2008, n. 3.5 pag. 775). Ciò vale palesemente per il caso ora in esame, ritenuto che l'istante ha anche ammesso che l'appartamento oggetto della locazione è stato semmai destinato a dare “ospitalità” a terzi, che, nel caso l'ospitalità fosse stata loro negata, ci sarebbe stata come conseguenza che i medesimi si sarebbero “trovati davanti a una serie di difficoltà e più precisamente senza un posto dove andare” (plico di documenti nella mappetta Ufficio di conciliazione, lettera 4 febbraio 2007 di AO 1 a AP 1). La disdetta del contratto di locazione – diversamente da quanto sostenuto dal Segretario assessore, secondo il quale la convenuta non avrebbe invocato un interesse proprio – appare connessa

precisamente con la presenza nell'appartamento di terzi indesiderati, dei quali AP 1 ha pure chiesto l'allontanamento (cfr. plico di documenti nella mappetta Ufficio di conciliazione, motivazione della disdetta del 30 marzo 2007/4 aprile 2007). Dagli atti non emerge d'altronde che il locatore avesse dato il suo consenso alla presenza stabile di terzi nell'appartamento o alla sublocazione. L'istante neppure ha sostenuto un qualsivoglia motivo che permetta di giustificare che il suo stato di salute – di cui è conosciuto solo il grado invalidante – le renda necessario il mantenimento di una residenza (secondaria) a Chiasso, benché sia domiciliata a Novazzano ed abbia già una residenza (primaria) in quest'ultimo comune. In simili circostanze la protrazione del contratto di locazione non appare giustificata. L'appello merita pertanto di essere accolto e la sentenza del Segretario assessore riformata nel senso di respingere l'istanza di protrazione della locazione presentata da AO 1.

E. 7

L'appello deve pertanto essere accolto e la sentenza del Segretario assessore riformata nel senso di respingere l'istanza di protrazione della locazione presentata da AO 1.

L'accoglimento del gravame implica di riformare anche il giudizio del primo giudice su taxa di giustizia, spese e ripetibili, calcolate su un valore litigioso di fr. 13'656.– (fr. 569.– x 24 mesi), nel senso di mettere le medesime a carico dell'istante in ragione della totale soccombenza. Analogamente vanno decisi gli oneri processuali di appello, calcolati su in valore litigioso di fr. 6'828.– (fr. 569.– x 12 mesi). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 15 maggio 2008 di AP 1 è accolto. Di conseguenza la sentenza 5 maggio 2008 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio-sud , è così riformata: 1. L'istanza è respinta. 2. La taxa di giustizia di fr. 200.– e le spese sono poste a carico di AO 1. L'istante rifonderà alla convenuta fr. 400.– a titolo di ripetibili. 2. Gli oneri processuali di appello, consistenti in: a) taxa di giustizia fr. 200.- b) spese fr. 50.- fr. 250.- da anticiparsi dall'appellante, sono poste a carico della parte appellata. AO 1 rifonderà fr. 200.– a AP 1 a titolo di ripetibili. 3 . Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario

Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e ad almeno fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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