

TI_GERICHTE 12.2008.105 vom 20. Juni 2008

TI Tribunale d'appello, 2008-06-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.105

FR: TI_GERICHTE 12.2008.105 du 20 juin 2008

IT: TI_GERICHTE 12.2008.105 del 20 giugno 2008

Regeste

Locazione - protrazione - durata

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 20.06.2008 12.2008.105

Locazione - protrazione - durata

Incarto n. 12.2008.105 Lugano 20 giugno 2008 /sc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa - inc. n. DI.2008.8 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna - promossa con istanza 14 gennaio 2008 da AP 1 rappr. da RA 1 contro AO 1 rappr. da RA 2 con cui l'istante ha chiesto la protrazione della locazione per un primo periodo di 2 anni a decorrere dal 1° gennaio 2008; domanda avversata dalla convenuta che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con sentenza 6 maggio 2008 ha respinto; appellante l'istante con atto di appello 19 maggio 2008, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta non è stata invitata presentare le sue osservazioni; richiamato il decreto 21 maggio 2008 con cui la 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: che AO 1 ha concesso in locazione a AP 1, dal 1° gennaio 2002, un appartamento di 3 locali in _____ ad _____ in forza di un contratto, inizialmente di durata determinata fino al 31 marzo 2004 e poi rinnovato tacitamente a tempo indeterminato, che prevedeva il pagamento di una pigione mensile di fr. 1'800.-, comprensiva delle spese fisse e dell'acconto per il riscaldamento; che il 6 settembre 2007 (doc. A inc. UC rich.) la locatrice ha significato al conduttore regolare disdetta del contratto di locazione per il 31 dicembre successivo; che, tempestivamente adito dal conduttore, l'Ufficio di conciliazione di _____ ha confermato la validità della disdetta per la data indicata ed ha concesso una protrazione della locazione per 3 mesi fino al 31 marzo 2008 (doc. A); che con l'istanza in rassegna, avversata da AO 1, AP 1 ha chiesto al Pretore della giurisdizione di Locarno- Campagna che la locazione fosse protratta per un primo periodo di 2 anni a decorrere dal 1° gennaio 2008, il tutto adducendo difficoltà a trovare alloggi sostitutivi a causa della situazione del mercato immobiliare nel _____, nonché facendo valere la durata della locazione di 6 anni e la circostanza che la controparte non aveva fatto valere un fabbisogno personale; che il Pretore, con la sentenza qui impugnata, ha respinto l'istanza: egli ha innanzitutto rilevato che di fronte alla prova della ricerca di un unico alloggio sostitutivo nel _____ da parte dell'istante la sua affermazione che la protrazione dovesse essere concessa per la particolare situazione del mercato immobiliare non risultava convincente, anche se la durata concreta della locazione, iniziata nel gennaio

2002, avrebbe potuto essere importante sul principio della concessione di una prorogazione; sennonché, a suo giudizio, nell'analisi dei contrapposti interessi delle parti, il comportamento dell'istante all'interno dello stabile, poco rispettoso degli altri inquilini e dell'ente locato, non permetteva d'imporre alla convenuta di continuare a tollerare la presenza, per lo meno oltre ai 3 mesi concessi in più dall'Ufficio di conciliazione, dovendosi ritenere preponderante l'interesse di costei a ristabilire la quiete all'interno dell'immobile, sia per evitare disdette da parte degli altri inquilini, sia perché quale proprietaria era tenuta a garantire a questi ultimi l'idoneità degli spazi locati, compromessa dai rumori provocati durante la notte dall'istante, nonostante le richieste scritte e verbali rivoltegli di assumere un atteggiamento rispettoso; poco importava poi se un simile atteggiamento dell'istante potesse essere imputato a suoi problemi personali; che con l'appello che qui ci occupa, cui è stato concesso l'effetto sospensivo richiesto, l'istante chiede di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, rilevando che il giudice di prime cure, dovendo statuire sulla prima e non sulla seconda prorogazione, avrebbe attribuito eccessiva importanza al suo presunto insufficiente sforzo profuso per trovare un altro alloggio, sforzo che per altro alla luce della sua ricerca di un ente sostitutivo, comprovata dall'istruttoria, non poteva nemmeno essere ritenuto insufficiente; il Pretore non avrebbe infine considerato la sua situazione personale e in particolare la sua tossicomania, notoria nella regione, che gli rendeva oltremodo difficoltosa la ricerca di enti locati sostitutivi; che il gravame, infondato, può senz'altro essere evaso già nell'ambito dell'esame preliminare dell'art. 313bis CPC, senza necessità di intimarlo alla controparte per le eventuali osservazioni; che secondo l'art. 272 cpv. 1 CO il conduttore può esigere la prorogazione 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, ritenuto che in tal caso l'autorità competente pondera 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. 271 cpv. 2 lett. a-e CO); che lo scopo della legislazione sulla prorogazione del contratto di locazione risiede in sostanza nel concedere al conduttore un termine più ampio e sufficiente per cercare una sistemazione conveniente senza tuttavia poterne esigere tutti i vantaggi (SVIT, Schweizerisches Mietrecht, 2^a 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, 2^a ed., Zurigo 1995, n. 2104; SJ 1979 p. 585 no. 125; DTF 105 II 197; ICCTF 21 marzo 2000 4C.455/1999; per tante II CCA 28 settembre 2007 inc. n. 12.2007.39); che nel caso di specie, il rimprovero mosso al Pretore di non aver preso in considerazione la situazione personale dell'istante e in particolare la sua tossicomania, a suo dire notoria nella regione, che gli rendeva oltremodo difficoltosa la ricerca di enti locati alternativi, è chiaramente infondato, visto e considerato che è per la prima volta solo in questa sede e quindi in maniera irricevibile (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC) che l'istante ha evocato tali circostanze, tutt'altro che notorie, e i problemi che le stesse gli avrebbero causato, specie nella ricerca di enti sostitutivi (e, oltretutto, già la loro precedente adduzione, sia pure in termini ancor più vaghi, in sede conclusionale sarebbe stata a sua volta irricevibile, siccome in contrasto con l'art. 78 CPC); che in merito all'altra censura sollevata, quella secondo cui il giudice di prime cure, pur dovendo decidere su una prima prorogazione, avrebbe attribuito eccessiva

importanza al suo presunto insufficiente sforzo profuso per trovare un altro alloggio, sforzo che per altro era stato effettivamente comprovato mediante la ricerca di un ente sostitutivo, si osserva che in realtà entrambe le circostanze erano state debitamente considerate dal Pretore: infatti, il giudice da una parte aveva dato atto che l'istante aveva cercato un ente sostitutivo e dall'altra aveva affermato, sulla base della dottrina e della giurisprudenza (in particolare Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 506 n. 94), qui di per sé neppure contestate, che se di principio l'entità dello sforzo profuso dal conduttore per trovare un nuovo alloggio era più importante nell'ambito di una seconda protrazione, la stessa poteva nondimeno essere considerata anche per valutare una prima protrazione, in particolare se, come nella fattispecie, il conduttore non poteva in buona fede ritenere che la sua domanda di annullamento della disdetta, in concreto nemmeno più riproposta nella sede pretorile, sarebbe stata accolta; fatto sta che, come accertato nel giudizio impugnato, la circostanza non era certamente tale da confermare l'asserita esistenza di una penuria di appartamenti sfitti nel mercato immobiliare nel _____, che in tal modo l'istante intendeva dimostrare; che ad ogni buon conto, sempre con riferimento a quest'ultima censura, si osserva che il primo giudice non aveva escluso che nelle particolari circostanze l'istante, anche in considerazione delle ricerche da lui effettuate, non potesse aver diritto ad una protrazione della locazione, ed è semmai vero il contrario; che proprio in tal senso egli ha pertanto ritenuto necessario effettuare l'analisi dei contrapposti interessi delle parti, giungendo alla conclusione, in considerazione del preponderante interesse della convenuta a ristabilire la quiete all'interno dell'immobile, argomento qui non oggetto di censura, che la protrazione non potesse in ogni caso essere estesa oltre i 3 mesi concessi a suo tempo dall'Ufficio di conciliazione; che in merito alla durata della protrazione da concedere il giudice di prime cure gode di un ampio potere di apprezzamento (Higi , op. cit., N. 220 segg. ad art. 272 CO; DTF 125 III 230; ICCTF 20 novembre 2001 4C.174/2001, 26 giugno 2006 4C.28/2006, 19 dicembre 2006 4C.242/2006, 7 giugno 2007 4C.455/2006; per tante sentenze II CCA 28 settembre 2007 citata) che può essere riesaminato dall'autorità d'appello, con estrema prudenza, solo se la sua decisione risulti manifestamente ingiusta o iniqua (Cocchi/Trezzini , CPC-TI, Lugano 2000, m. 32 ad art. 307): in concreto, alla luce delle circostanze accertate in precedenza e soprattutto della mancata censura da parte dell'istante del carattere preponderante dell'interesse della convenuta a ristabilire la quiete nell'immobile, compromessa dal comportamento irrispettoso dell'istante, la soluzione adottata dal Pretore non può essere considerata ingiusta o iniqua e può dunque essere confermata; tale conclusione si impone a maggior ragione se si considera che l'istante, il quale, pagando sinora senza apparenti difficoltà una pigione di fr. 1'800.- mensili, poteva evidentemente disporre di maggiori opportunità nella ricerca di locali sostitutivi, si è in definitiva limitato ad interessarsi ad un appartamento con una pigione, comprensiva delle spese accessorie, di fr. 1'250.-; che oltretutto si osserva che nelle more della causa l'istante ha comunque potuto beneficiare di una protrazione di fatto di altri 2 mesi e mezzo; che la tassa di giustizia e le spese della procedura d'appello, calcolate su un valore litigioso di fr. 37'800.- (somma delle pigioni dovute durante il periodo di protrazione richiesto, art. 414 cpv. 4 CPC) seguono la soccombenza (art. 148 CPC), mentre non si assegnano ripetibili alla convenuta, che - come detto - non è stata invitata a presentare le sue osservazioni; Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 19 maggio 2008 di AP 1 è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 350.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 400.- da anticiparsi dall'appellante,

restano a suo carico. Non si attribuiscono ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- 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). 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.