

TI_GERICHTE 12.2012.37 vom 7. Mai 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-05-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.37

FR: TI_GERICHTE 12.2012.37 du 7 mai 2012

IT: TI_GERICHTE 12.2012.37 del 7 maggio 2012

Regeste

Locazione. Contestazione della disdetta ordinaria

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 07.05.2012 12.2012.37

Locazione. Contestazione della disdetta ordinaria

Incarto n. 12.2012.37 Lugano 7 maggio 2012 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Verda Chiocchetti sedente per statuire nella causa – inc. n. SE.2011.106 (procedura semplificata in materia di locazione) della Pretura del Distretto di Bellinzona – promossa con istanza (recte : petizione) 1° dicembre 2011 da AO 1 e AO 2 entrambi rappr. dall'RA 1 contro AP 1 con la quale hanno chiesto, in via principale, di annullare la disdetta 27 agosto 2011, in via subordinata di concedere una prorogazione fino al 1° ottobre 2016; domanda avversata dal convenuto, che con osservazioni 19 dicembre 2011 ne ha postulato la reiezione, e accolta dal Pretore aggiunto con decisione 14 febbraio 2012, che ha annullato la disdetta in questione; appellante il convenuto, che con appello 21 febbraio 2012 chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere la petizione e di confermare, di conseguenza, la disdetta, con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli attori con osservazioni (recte : risposta) 8 marzo 2012 postulano la reiezione del gravame, pure con protesta di tassa, spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. Il 7 luglio 1992 AO 1 e AO 2, in qualità di conduttori, e _____, come locatore, hanno sottoscritto un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento di tre locali e mezzo presso lo stabile denominato _____ a _____, adibito ad abitazione familiare, con decorrenza il 20 settembre 1992 e possibilità di disdetta con preavviso di tre mesi alle scadenze annuali, la prima volta per il 30 settembre 1993. Il canone è stato stabilito in fr. 1'250.- mensili, oltre fr. 150.- mensili di spese accessorie (doc. A, foglio 1 e doc. 3, fogli 1-6). Il 7 luglio 1992 le parti hanno stipulato anche un contratto di locazione inerente a un box auto nello stesso immobile, con decorrenza il 20 settembre 1992 e scadenza prefissata al 30 settembre 1993, con possibilità di rinnovo automatico di anno in anno in caso di mancata disdetta inoltrata da una delle parti con un preavviso di almeno tre mesi prima della data di scadenza. La pigione è stata fissata in fr. 100.- mensili (doc. 3, foglio 7). Il 28 ottobre 1992 esse hanno pattuito la locazione di un ulteriore box auto per fr. 100.- mensili. La locazione ha avuto inizio il 1° novembre 1992 con scadenza prefissata al 31 ottobre 1993, anche in questo caso con rinnovo tacito di anno in anno in caso di mancata disdetta. La pigione è stata fissata in fr. 100.- mensili (doc. A, foglio 2 e doc. 3, foglio 8). Entrambi i contratti inerenti ai box contengono una clausola del tenore seguente: “In mancanza di consenso scritto del locatore

è vietato al conduttore di: (...) usare l'energia elettrica dell'autorimessa per scopi propri, all'infuori della normale illuminazione (...)” (doc. 3, foglio 7 e 8, disposizioni diverse). Nel maggio 2011 al locatore è subentrato AP 1, nuovo proprietario dello stabile in questione (sentenza impugnata, pag. 2 in alto, lett. A). B. Con modulo ufficiale 27 agosto 2011 il locatore ha notificato ai conduttori separatamente la disdetta ordinaria dei contratti relativi all'appartamento e ai box, motivandola con la constatazione di una “manomissione da parte vostra dell'impianto elettrico”, tale da giustificare a suo dire una disdetta straordinaria ex art. 257f CO, a cui egli tuttavia rinunciava unicamente alla luce della durata ventennale del rapporto contrattuale. Alla disdetta egli ha allegato copia del “rapporto di controllo di impianti elettrici 19 luglio 2011” delle _____ (doc. C e doc. 1). Il successivo 7 settembre i conduttori, rappresentati dall'RA 1, hanno contestato la validità della disdetta dinanzi al competente Ufficio di conciliazione (doc. 5). Essi hanno ammesso di aver installato qualche anno prima una “presa volante in garage allacciandosi al filo elettrico della lampadina, con lo scopo di eventualmente azionare l'aspirapolvere per pulire l'autovettura”, ma hanno dichiarato di non aver “praticamente mai” utilizzato la medesima, “se non un paio di volte all'inizio”, e di ritenere che “l'aver allacciato una presa alla luce comune” non può essere motivo sufficiente per una disdetta giusta l'art. 257f CO, sicché la medesima sarebbe annullabile. Essi hanno anche contestato di aver ricevuto la disdetta separatamente. L'udienza di conciliazione 10 novembre 2011 non ha avuto esito positivo e agli istanti è quindi stata rilasciata l'autorizzazione ad agire entro trenta giorni (doc. D e inc. rich. UC). C. Con istanza (recte : petizione) 1° dicembre 2011 i conduttori hanno adito la Pretura del Distretto di Bellinzona, chiedendo in via principale di annullare la disdetta 27 agosto 2011, in via subordinata di concedere una prorogazione fino al 1° ottobre 2016. Essi hanno ribadito quanto asserito dinanzi al competente Ufficio di conciliazione in merito alla “presa volante”, affermando che il locatore non aveva previamente chiesto loro di rimuovere il cavo in questione e che la disdetta era un provvedimento manifestamente sproporzionato, dato che, a loro dire, l'allacciamento elettrico non poteva giustificare una disdetta straordinaria e, di conseguenza, nemmeno una disdetta ordinaria. Essi hanno altresì dichiarato che la disdetta non era stata loro notificata separatamente, sicché già per questo motivo doveva essere dichiarata nulla. Con osservazioni 19 dicembre 2011 il locatore ne ha postulato la reiezione. Al dibattimento finale 26 gennaio 2012 le parti si sono confermate nei loro rispettivi punti di vista, gli attori ammettendo tuttavia che la disdetta era stata loro notificata separatamente. Statuendo con decisione 14 febbraio 2012 il Pretore aggiunto ha accolto la petizione, annullando la disdetta in questione. D. Con appello 21 febbraio 2012 il convenuto è insorto contro il giudizio testé menzionato, chiedendone la riforma nel senso di respingere la petizione e di confermare, di conseguenza, la disdetta. Con osservazioni (recte : risposta) 8 marzo 2012 gli attori postulano la reiezione del gravame. considerato in diritto:

1. L'appellante domanda, in primo luogo, l'escussione in questa sede della teste _____, perché confermi quanto da ella dichiarato nello scritto 11 dicembre 2011 (doc. 2). Egli rinvia all'art. 306 cpv. 3 CPC, che però concerne la procedura in materia di unione domestica registrata. Sia come sia, la domanda non può essere accolta. Da una parte, tale assunzione non si giustifica alla luce dell'art. 317 cpv. 1 CPC. Secondo tale disposto, invero, nuovi mezzi di prova sono considerati solo se, tra le altre cose, dinanzi alla giurisdizione inferiore non era possibile addurli nemmeno con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze. Come verrà illustrato (consid. 5), il locatore avrebbe dovuto, se del caso, chiedere l'escussione in questione dinanzi al primo giudice. Dall'altra, nemmeno si giustifica di assumere tale testimonianza sulla base dell'art. 316 cpv.

3 CPC, che non rappresenta, di principio, la piattaforma per assumere altri mezzi di prova che le parti non hanno offerto in prima istanza (Cocchi/Trezzini/Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, Lugano 2011, pag. 1389). 2. Il Pretore aggiunto ha fissato il valore di causa in fr. 69 ' 600.-, reputando che determinante in tal senso era la domanda di protrazione della locazione (decisione impugnata, pag. 2, consid. 1). Tuttavia, l'art. 91 cpv. 1 CPC esclude che ai fini della determinazione del valore litigioso siano da computare eventuali conclusioni subordinate (cfr. Spühler/Tenchio/Infanger, Schweizerische Zivilprozessordnung, Basler Kommentar 2010, n. 5 ad art. 91; Schleiffer Marais, in: Baker & McKenzie , Schweizerische Zivilprozessordnung/ZPO), Berna 2010, n. 14 ad art. 91). Ciò vale anche nell'ipotesi che il valore della richiesta formulata in via sussidiaria sia maggiore rispetto alla domanda principale (Diggelmann, in: Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Kommentar, San Gallo/Zurigo 2011, n. 19 ad art. 91). Di conseguenza, il valore litigioso è quello della contestazione della disdetta. Al riguardo, il Tribunale federale ha precisato che in una causa concernente la validità di una disdetta è determinante, per il calcolo del valore litigioso, il periodo durante il quale il contratto continua a sussistere nell'ipotesi che la disdetta non sia valida. Tale periodo si estende fino al momento in cui possa essere data, o sia stata data effettivamente, una nuova disdetta. In tutti i casi fino al termine del periodo di protezione di tre anni fissato dall'art. 271a lett. e CO (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.170/2004 del 27 agosto 2004). Alla luce di tale giurisprudenza questa Camera ha già avuto modo di fissare il valore litigioso in funzione di tre anni di locazione (II CCA, sentenza inc. 12.2007.2 del 5 novembre 2007, consid. 9, sentenza inc. 12.2007.20 del 29 marzo 2007, consid. 9). Ne consegue che il valore di causa è di fr. 52 '200.- [(1'250.- + 100.- + 100.-) x 36]. 3. Dopo aver accertato l'esistenza di una violazione del contratto inerente al box auto da parte dei conduttori, il Pretore aggiunto ha reputato che essa non era di una gravità tale da giustificare la disdetta 27 agosto 2011. Secondo il primo giudice, da una parte il locatore non ha dimostrato che la violazione in questione abbia comportato un aumento di dispendio di energia elettrica, dall'altra avrebbe dovuto, semmai, previamente diffidare i conduttori dall'astenersi dall'uso della "presa volante". Per finire, egli reputa che la disdetta è ancor meno giustificata per quanto concerne il contratto inerente all'appartamento. 4. L'appellante sostiene, anzitutto, che la disdetta è stata data rispettando i termini ordinari poiché non erano adempiute tutte le condizioni previste dall'art. 257f CO (in particolare la diffida) e che tale circostanza non comporta, al contrario di quanto a suo dire reputato dal Pretore aggiunto, l'abusività della disdetta (memoriale, pag. 2 in alto e 4 in fondo). In realtà, il primo giudice non ha argomentato il giudizio nel senso testé riportato. Egli ha sì indicato l'esigenza, nella fattispecie, di una diffida, ma ciò per valutare l'abusività o meno della disdetta ordinaria, tant'è che ha fatto riferimento alla durata ventennale della locazione (sentenza impugnata, pag. 3, consid. 3). La censura non può quindi essere seguita. 5. Il convenuto contesta, inoltre, che agli atti non vi sia alcuna evidenza sull'uso e frequenza della "presa volante" (appello, pag. 4). Il Pretore aggiunto ha spiegato che la dichiarazione scritta 11 dicembre 2011 di _____ secondo la quale AO 1 "puliva con l'aspirapolvere il furgone (fino al 2008 aveva una ditta di _____) e le due automobili" (doc. 2) non assurgeva a rango di prova, dato che la stessa sarebbe dovuta essere, semmai, sentita quale teste. L'appellante sostiene che in applicazione dell'art. 247 CPC competeva al primo giudice accertare d'ufficio i fatti e, non avendo questi assunto la stessa quale teste, di essersi "adagiato". L'appellante si riferisce, quindi, al secondo capoverso del disposto testé

menzionato, che rientra nel concetto di “massima inquisitoria sociale” o “principio inquisitorio attenuato” (Messaggio concernente il Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC) del 28 giugno 2006: FF 2006, 6738). Esso si applica nelle controversie di cui all’art. 243 cpv. 2 CPC, tra le quali figurano quelle in materia di locazione di abitazioni se, come nella fattispecie, vertenti tra le altre cose sulla protezione dalla disdetta o sulla protrazione del rapporto di locazione (lett. c). Nelle cause in cui i fatti devono essere accertati d’ufficio, l’art. 153 cpv. 1 CPC prevede l’assunzione d’ufficio delle prove da parte del giudice. Sennonché, fatto rilevante per la presente fattispecie, il principio inquisitorio attenuato non libera le parti dall’onere di cooperare attivamente alla raccolta del materiale probatorio e dal sostanziare la loro posizione processuale in ossequio alle regole processuali applicabili. In altre parole, anche in questo ambito le parti hanno la responsabilità primaria di proporre le allegazioni rilevanti e i relativi mezzi di prova, cosicché, in definitiva, sono loro responsabili per la proposizione in giudizio della fattispecie litigiosa, soprattutto laddove siano patrocinate da un legale (Trezzini, in: Cocchi/Trezzini/ Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, Lugano 2011, pag. 1095 seg. con riferimenti). Il Tribunale federale, riferendosi all’abrogato art. 274d cpv. 3 CO – secondo il quale nelle controversie derivanti dal rapporto di locazione il giudice accertava d’ufficio i fatti e apprezzava liberamente le prove – e, quindi, alla massima inquisitoria sociale, ha invero spiegato che le parti rimangono tenute a esporre, nei modi e nei tempi stabiliti dalle norme procedurali applicabili, le circostanze all’origine delle loro pretese e a indicare i mezzi di prova disponibili (DTF 125 III 231 consid. 4a). Il Tribunale federale ha anche spiegato che dato che il principio inquisitorio sociale è stato introdotto allo scopo di facilitare la comparsa dinanzi all’autorità giudiziaria alle persone non patrocinate, la giurisprudenza attenua la portata di tale principio quando le parti sono assistite da un avvocato o da un rappresentante processuale professionale. Tant’è che l’alta Corte ha precisato che tale principio ha segnatamente lo scopo di proteggere la parte economicamente più debole e di instaurare quindi l’uguaglianza tra le parti (sentenza testé menzionata, consid. 4a; cfr. anche sentenze inc. 4A_685/2010 del 28 marzo 2011, consid. 2.2 e inc. 4A_519/2010 dell’11 novembre 2010, consid. 2.2, pubblicata in SZZZP 2/2011, pag. 98) . Non vi è motivo di credere che il contenuto della massima inquisitoria sociale previsto dall’art. 247 cpv. 2 CPC sia differente da quanto suesposto e indicato dal Tribunale federale. Tanto più che dagli atti legislativi emerge che esso corrisponde a quanto previsto nel diritto privato federale e tiene conto del fatto che la procedura semplificata dev’essere accessibile ai profani (AB 2007 532; cfr. anche Dietschy, Le devoir d’interpellation du tribunal et la maxime inquisitoire sous l’empire du Code de procédure civile suisse, in SZZZP 1/2011, 81). Ne consegue che nella fattispecie l’art. 247 cpv. 2 CPC non è di sostegno alla tesi del locatore, avvocato che agisce in causa propria. Va altresì rilevato che dubbi possono sorgere sull’applicabilità dell’art. 247 CPC in presenza di un rapporto di locazione di un box auto. Al riguardo, si rinvia a quanto verrà illustrato in seguito (consid. 6.1). Per il resto, come pertinentemente evidenziato dal Pretore aggiunto, una dichiarazione scritta non può sostituire una testimonianza allorché essa viene allestita, per evidenti fini di causa, su richiesta di una parte del processo e con l’esplicita finalità di portare dei fatti a conoscenza di terzi con l’intento di fornirne la prova. Invero, ciò vale nel CPC come sotto l’egida della previgente procedura cantonale ticinese (Cocchi/Trezzini/ Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, Lugano 2011, pag. 149 e 722; Cocchi/Trezzini , Codice di procedura civile ticinese massimato e commentato, Lugano, 2000, n. 25-27 ad art. 90 CPC-TI; cfr. II CCA, sentenza inc. 12.2007.84 del 7 febbraio 2008

consid. 7). La dichiarazione in questione è datata 11 dicembre 2011, quindi successivamente alla petizione 1° dicembre 2011. Tutto lascia quindi credere che essa sia stata allestita per evidenti fini di causa. Essa è quindi irrilevante dal profilo probatorio. Ne consegue che al riguardo l'appello è respinto. 6. L'appellante sostiene che la manipolazione dell'impianto elettrico da parte dei conduttori costituisce una violazione contrattuale di entità ben maggiore a quella di semplice bagatella. In particolare, l'installazione della "presa volante" allacciata al filo elettrico della lampadina metteva fuori norma la sicurezza dell'impianto medesimo di illuminazione dell'intera autorimessa, mentre lo sfruttamento di tale energia costituiva una mancanza di riguardo verso il locatore e gli altri inquilini dello stabile, chiamati a far fronte ai relativi costi (memoriale, pag. 4 seg.). 6.1 Va anzitutto precisato che nella fattispecie i contratti di locazione che legano le parti sono tre: il contratto 7 luglio 1992 inerente all'abitazione, il contratto 7 luglio 1992 concernente un box auto nello stesso stabile e, infine, quello datato 28 ottobre 1992 relativo anch'esso a un box auto nell'immobile in questione (doc. A e doc. 3). Con modulo ufficiale 27 agosto 2011 il locatore ha notificato ai conduttori separatamente la disdetta ordinaria di tutti i contratti testé menzionati (doc. C e doc. 1). L'art. 271 cpv. 1 CO, secondo il quale la disdetta può essere contestata se contraria alle regole della buona fede, si applica alle disdette in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali. Ne consegue che il disposto testé menzionato è applicabile alla disdetta di un box auto unicamente se è stato locato in relazione con la locazione di un'abitazione o di un locale commerciale (Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 2008, pag. 725, n. 1.6; SVIT-Kommentar, *Das Schweizerische Mietrecht*, 3 a ediz., Zurigo/Basilea/Ginevra 2008, n. 23 ad Vorbemerkungen ad 253-274g CO e n. 6 ad art. 271 CO). Nella fattispecie determinante è quindi la questione di sapere se le locazioni dei due box auto facciano parte di un intero rapporto contrattuale avente per oggetto, in primis, l'abitazione situata nello stesso stabile (Higi, *Zürcher Kommentar* 1996, n. 40 seg. ad Vorbemerkungen zu Art. 271-273g CO; Higi, *Zürcher Kommentar* 1994, n. 54 seg. ad Art. 253a-253b CO). La risposta è affermativa già per il fatto che sia l'appartamento sia i due box auto sono situati nello stabile _____ a _____ e che tutto lascia quindi intendere che questi ultimi siano correlati alla locazione dell'abitazione. 6.2 La protezione dalle disdette abusive prevista dall'art. 271 CO contempla quei casi in cui la disdetta è contraria alle regole della buona fede. In particolare è abusiva la disdetta che si fonda su motivi pretestuosi, non esistenti, che non hanno fondamento o ancora che costituisce una misura sproporzionata per raffronto agli interessi delle parti in causa (II CCA inc. 12.2007.163 del 3 marzo 2008 consid. 7, inc. 12.95.330 dell'11 marzo 1996, inc. 12.97.140 del 7 agosto 1997, inc. 12.1999.227 del 16 maggio 2000; mp 1992 pag. 129 con rif.). Il giudice deve esaminare di caso in caso se i presupposti della norma testé menzionata sono adempiuti (Lachat, op. cit., pag. 733 seg.; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 20 ad art. 271 CO). Compete alla parte che contesta la validità della disdetta dimostrare i fatti che fanno dubitare della buona fede di colui che l'ha notificata, mentre la questione di sapere se la medesima è contraria alle regole della buona fede ricade nell'applicazione del diritto. Spetta, invece, alla parte che ha dato la disdetta comprovare la sussistenza del motivo da essa indicato (Lachat, op. cit., pag. 738 e n. 96 a pié di pag. 738 con numerosi riferimenti; Higi, op. cit., n. 162 segg. ad art. 271 CO). Di principio, non sono considerate abusive delle disdette motivate dalla volontà di sanzionare una violazione contrattuale da parte del conduttore, ad esclusione dei cosiddetti casi bagatella (Lachat, op. cit., pag. 737; SVIT-Kommentar, op. cit., n. 30 ad art. 271 CO). Nella fattispecie è pacifico che i conduttori abbiano applicato una "presa volante" all'impianto elettrico dell'immobile

(petizione 1° dicembre 2011, pag. 2; osservazioni 19 dicembre 2011, pag. 3) e che ciò abbia comportato la violazione della clausola contenuta nei contratti relativi ai box sul divieto di utilizzo di energia elettrica per scopi propri (verbale di dibattimento 26 gennaio 2012, pag. 1). Va altresì rilevato che al dibattimento 26 gennaio 2012 i conduttori hanno affermato che “la manchevolezza del sig. AO 1, peraltro limitata a un uso per la pulizia del proprio veicolo privato, non è di entità tale da giustificare una disdetta senza preventiva diffida” (pag. 1). Se ne desume che essi hanno ammesso l’uso della presa in questione, al contrario di quanto ritenuto dal Pretore aggiunto secondo il quale dal carteggio processuale non emergeva alcun riscontro su tale aspetto. L’impianto elettrico “volante” era inoltre tale da minare la sicurezza del box, dato che nel “controllo periodico degli impianti elettrici” 1° ottobre 2010 e trasmesso al locatore nel luglio 2011 è indicato che il proprietario dello stabile deve provvedere a “eliminare le parti di impianto eseguite secondo il criterio provvisorio o «volante» entro il 4 ottobre 2011” (doc. B = doc. 4). Non si può ritenere che la violazione contrattuale operata dagli attori sia una mera bagatella, considerata l’oggettiva pericolosità della manomissione operata all’impianto elettrico. Resta da approfondire la questione della mancata diffida da parte del locatore. Al riguardo giova osservare che in presenza di una violazione dell’obbligo di diligenza ai sensi dell’art. 257f CO è possibile, per il locatore, decidere di rescindere il contratto mediante disdetta ordinaria senza che questa sia tacciata di abusività, indipendentemente dall’esistenza di tutte le condizioni previste nel disposto testé menzionato (SVIT-Kommentar, op. cit., n. 28 ad art. 271 CO). L’utilizzo inadeguato di installazioni nella cosa condotta in locazione, ad esempio del sistema elettrico, comporta senz’altro la violazione dell’obbligo di diligenza previsto all’art. 257f cpv. 1 CO. Ciò vale anche, di principio, qualora il conduttore non ottempera alle clausole contenute nel contratto di locazione e inerenti all’utilizzo della cosa (Lachat, Le bail à loyer, 2. ediz., pag. 76). Secondo il cpv. 4 del disposto testé menzionato il locatore può recedere dal contratto senza preavviso se il conduttore deteriora intenzionalmente e gravemente la cosa. Anche una grave violazione contrattuale è suscettibile di rientrare nell’applicazione di tale capoverso (SVIT-Kommentar, op. cit., n. 40 ad art. 257f CO; Higi, Zürcher Kommentar 1994, n. 30 ad art. 257f CO). Nella fattispecie, come detto, la manomissione all’impianto elettrico è stata rilevata dalle _____, incaricate del controllo periodico degli impianti elettrici, che ne hanno ordinato la rimozione. I conduttori negano che l’installazione elettrica fosse tale da minare la sicurezza, e che quindi rappresenti una manomissione grave dell’impianto elettrico, dato che le _____ avrebbero concesso più di un anno per la sistemazione dell’impianto (risposta, pag. 2). Non bisogna tuttavia confondere, da una parte, gli obblighi dal profilo amministrativo a carico del proprietario dello stabile con quelli di carattere civile derivanti dal rapporto di locazione. Invero, anche se le _____ hanno concesso un ampio lasso di tempo per la rimozione di tale impianto, sussiste il fatto che all’interno dei box la sicurezza era ridotta a causa dell’agire dei conduttori. Per tacere del fatto che la “presa volante” installata dagli attori – che come esposto sopra hanno ammesso il suo utilizzo – ha comportato dei costi non attribuibili direttamente ai loro responsabili (i conduttori), ciò che già rappresenta, a sé stante, una grave violazione contrattuale. Ne consegue che anche nell’ipotesi in cui il locatore avesse voluto disdire il contratto in virtù dell’art. 257f CO non avrebbe avuto bisogno di diffidare previamente i conduttori. La disdetta relativa al box non è quindi abusiva. Ciò vale per entrambi i contratti di locazione inerenti ai box, dato che i conduttori non hanno contestato l’affermazione del locatore secondo la quale la manomissione era avvenuta in entrambi i box (osservazioni 19 dicembre 2011, pag. 3). Ciò non significa ancora che la disdetta relativa all’appartamento non sia

abusiva. Invero, agli atti non vi è alcun accenno a violazioni inerenti all'uso dell'appartamento. Ciò sebbene, peraltro, la durata della locazione sia stata ventennale. Se è vero che le parti hanno instaurato, con la sottoscrizione dei tre contratti di locazione, un rapporto locativo di insieme, cosa che ha permesso di vagliare l'applicabilità dell'art. 271 CO alla locazione dei box, quest'ultimo aspetto appare come secondario rispetto a quello relativo all'abitazione. La motivazione data dal locatore anche per la disdetta del rapporto di locazione inerente alla dimora coniugale risulta quindi essere sproporzionata alla violazione contrattuale accertata. In assenza di altre motivazioni, che competeva al locatore allegare e dimostrare, la disdetta sembra quindi essere dettata da motivi di rivalsa, seppur legati alla scoperta della "presa volante", che non possono essere tutelati poiché non correlati all'abitazione. Ne consegue che per quanto concerne il contratto di locazione 28 ottobre 1992 relativo all'appartamento la disdetta è abusiva. 7. Come illustrato sopra (consid. 6) la disdetta contestata risulta quindi essere valida per quanto concerne i contratti di locazione relativi ai box auto, al contrario di quello relativo all'abitazione. Resta quindi da definire se i conduttori hanno diritto alla prorogazione fino al 1° ottobre 2016 richiesta con la loro petizione. Nelle osservazioni 19 dicembre 2011 il locatore si è opposto all'ammissibilità di tale domanda dinanzi al primo giudice, sostenendo che la medesima non era stata fatta valere nella procedura conciliativa. Egli ha affermato che quanto previsto dall'art. 274e cpv. 3 CO "sembra esser superato dall'introduzione del CPC" (pag. 4). Non vi sono dubbi al riguardo, dato che per effetto dell'introduzione del CPC tale disposto è stato abrogato a partire dal 1° gennaio 2011. Giusta l'art. 202 CPC nell'istanza proposta all'Ufficio di conciliazione devono essere indicati la controparte, la domanda e l'oggetto litigioso. Con tale norma il legislatore ha voluto perseguire lo scopo di individualizzare la lite pendente (Infanger, Basler Kommentar 2010, Schweizerische Zivilprozessordnung, n. 4 ad art. 202 CPC; Frey in: Baker & McKenzie, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), Berna 2010, n. 4 ad art. 202 CPC). In tal modo, il convenuto dev'essere messo nella condizione di sapere che cosa è richiesto dall'istante (Egli, in: Brunner/Gasser/Schwander, Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, n. 6 ad art. 202 CPC). Ne consegue che a ragione il convenuto ha contestato la proponibilità, in prima istanza, della domanda di prorogazione. Sia come sia, va detto che anche nell'ipotesi contraria, essa non avrebbe avuto miglior sorte. Invero, i conduttori non indicano – e neppure lo hanno fatto in prima sede – in cosa consisterebbero le necessità per le quali postulano una prorogazione della locazione relativa ai box auto. 8. In definitiva, l'appello è parzialmente accolto, nel senso che la decisione pretorile è riformata con la conseguenza che la petizione è accolta limitatamente alla richiesta di annullare la disdetta 27 agosto 2011 del rapporto di locazione inerente all'appartamento di tre locali e mezzo situato nello stabile _____. Di conseguenza, è riformato anche il dispositivo sulle spese giudiziarie di prima sede che, al pari di quelle di appello, seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC). Essa è fissata in funzione dei valori di causa di ogni disdetta, ove quello relativo alla richiesta di annullare il contratto di locazione inerente all'appartamento è di fr. 45'000.-, mentre quello concernente ogni box è di fr. 3'600.-. Si deve inoltre tener conto della soccombenza dei conduttori sul principio della disdetta relativa ai box auto. Dato che a determinate condizioni la rappresentanza professionale in giudizio è accessibile ad altre figure rispetto agli avvocati iscritti nell'apposito registro (art. 68 cpv. 2 lett. b-d CPC), anch'esse rientranti nella logica delle ripetibili (art. 95 cpv. 3 lett. b CPC), gli appellati, rappresentati da un rappresentante professionalmente qualificato ai sensi dell'art. 68 cpv. 2 lett. d CPC, hanno diritto a congrue spese ripetibili, ridotte in funzione della loro parziale soccombenza (art. 95

cpv. 3 lett. b) e commisurate a quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento per la fissazione delle ripetibili (Trezzini in: Cocchi/Trezzini/ Bernasconi , op. cit., pag. 393). Il valore litigioso determinante ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale è di fr. 52 '200.- (consid. 2). Per i quali motivi, richiamati la LTG e il Regolamento sulle ripetibili decide:

I. L'appello 21 febbraio 2012 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione inc. SE.2011.106 del 14 febbraio 2012 della Pretura di Bellinzona è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza la disdetta 27 agosto 2011 è annullata per quanto concerne il contratto 7 luglio 1992 relativo all'appartamento di tre locali e mezzo. 2. La tassa di giustizia di fr. 300.- e le spese di fr. 100.-, da anticipare dagli attori in solido, restano a loro carico per 1/5 con il vincolo della solidarietà e per il resto sono poste a carico del convenuto, che verserà agli attori complessivi fr. 350.- a titolo di indennità per ripetibili. II. Le spese processuali di complessivi fr. 600.- sono poste a carico dell'appellante per 4/5 e, per il resto, a carico degli appellati con il vincolo della solidarietà. L'appellante verserà alla controparte complessivi fr. 300.- a titolo di indennità ridotta per ripetibili di appello. III. Notificazione: -; -.

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La vicecancelliera 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.