

TI_GERICHTE 12.2012.65 vom 11. Januar 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-01-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.65

FR: TI_GERICHTE 12.2012.65 du 11 janvier 2013

IT: TI_GERICHTE 12.2012.65 del 11 gennaio 2013

Regeste

Contratto di locazione, contestazione di disdetta straordinaria per violazione di obblighi contrattuali di manutenzione e uso di ente locato (esercizio pubblico)

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 11.01.2013 12.2012.65

Contratto di locazione, contestazione di disdetta straordinaria per violazione di obblighi contrattuali di manutenzione e uso di ente locato (esercizio pubblico)

Incarto n. 12.2012.65 Lugano 11 gennaio 2013 /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. DI.2010.256 della Pretura del Distretto di Bellinzona – promossa con istanza 28 luglio 2010 da AP 1 patr. dall' RA 1 contro AO 1 patr. dall' RA 2 con cui ha chiesto di annullare la decisione 26 luglio 2010 dell'Ufficio di conciliazione di Bellinzona e confermare la disdetta del rapporto di locazione 20 maggio 2010 nonché di decretare lo sfratto della convenuta; domande avversate dalla convenuta e sulle quali ha statuito il Pretore con sentenza 27 febbraio 2012, con la quale ha respinto l'istanza annullando la disdetta in questione; appellante l'istante che con appello 30 marzo 2012 chiede la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere la sua istanza e di annullare, quindi, la decisione summenzionata dell'UC di Bellinzona e confermare la disdetta del rapporto di locazione 20 maggio 2010 per il 30 giugno 2010, nonché decretare lo sfratto della convenuta, con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre con risposta 16 maggio 2012 la convenuta postula la reiezione del gravame, pure con protesta di tasse, spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti di causa, ritenuto in fatto: A. AP 1, quale locatrice, e AO 1, come conduttrice, hanno concluso il 30 dicembre 2006 un contratto di locazione avente per oggetto lo stabile denominato “_____” situato in via _____ a _____. Il contratto, di durata indeterminata con possibilità di disdetta con un preavviso di sei mesi per il 31 dicembre di ogni anno, la prima volta per il 31 dicembre 2016, ha avuto inizio il 1° gennaio 2007. Le parti hanno fissato il canone di locazione in fr. 96'000.- annui da pagare anticipatamente in rate mensili di fr. 8'000.- l'una, oltre spese accessorie, per le quali hanno previsto un acconto di fr. 600.- mensili (inc. rich. DI.2009.272 e DI.2009.279: doc. B). Lo stesso giorno la conduttrice ha sottoscritto una “dichiarazione di subingresso” nella quale ha “conferma(to) il nuovo contratto di locazione” e ha dichiarato di essere “disposta a locare i locali nello stato di fatto in cui si trovano” e che “sono esenti da difetti”, nonché di essere “a conoscenza che il locale al seminterrato è destinato a hobby e non è contemplato nella superficie adibita a ristorante” (loc. cit.: doc. 1). B. Con istanza 2 febbraio 2009 la conduttrice ha adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione (in seguito: UC) postulando l'ultimazione “in tempi ragionevoli” dei

“lavori” e che i difetti “che pregiudicano l’uso pattuito a contratto” siano eliminati “il più presto possibile” e che fino alla completazione di tutti i “lavori necessari per il ripristino” la pigione sia ridotta del 20% dal momento in cui i difetti sono stati segnalati, preannunciando al contempo il deposito della pigione dal 1° febbraio 2009. Il 5 febbraio 2009 ha poi inoltrato all’UC una lista di difetti da eliminare. All’udienza 9 aprile 2009 l’istante ha chiesto la riduzione della pigione del 50% “a far tempo dalla notifica dei difetti dal mese di gennaio 2009 compreso”. La locatrice si è invece opposta alle richieste della controparte. Con decisione 18 giugno 2009 l’UC ha accolto l’istanza limitatamente alla riduzione della pigione nella misura del 20% (fr. 1'600.- mensili) a partire da febbraio 2009 compreso fino alla fine del “mese in cui saranno eliminati i difetti e meglio come ai considerandi”, ha liberato in favore della conduttrice il deposito per fr. 8'000.-, corrispondenti a fr. 1'600.- per cinque mesi, e, per il resto (fr. 35'852.75) in favore della locatrice. L’UC ha inoltre preso atto del fallimento del tentativo di conciliazione per quanto concerne le spese accessorie. C. La locatrice, con istanza 24 giugno 2009 (inc. rich. DI.2009.279), ha chiesto: I) in ordine, l’annullamento della decisione 18 giugno 2009 dell’Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Bellinzona e il rinvio degli atti per nuova decisione da emettersi da un differente collegio giudicante; II) nel merito, l’annullamento della decisione 18 giugno 2009 testé menzionata e l’ordine all’Ufficio di conciliazione di Bellinzona di liberare interamente le pigioni e le spese accessorie depositate a favore dell’istante. Pure la conduttrice ha contestato la decisione dell’UC con istanza 10 luglio 2009 (inc. rich. DI.2009.272), postulando la riduzione della pigione del 50% da maggio 2008, nonché la liberazione in favore dell’istante del “corrispondente importo di locazione di fr. 4'000.- mensili” e della somma di fr. 852.75 depositata per le spese accessorie. All’udienza 29 settembre 2009 l e due istanze sono state congiunte per la discussione, l’istruttoria e il giudizio. Da parte sua, la convenuta si è opposta alle domande di avversarie. D. Con istanza 3 marzo 2010 la conduttrice ha nuovamente adito l’UC di Bellinzona (inc. rich. UC n. 26/2010) chiedendo che la locatrice fosse obbligata all’eliminazione di asseriti difetti alla terrazza, al magazzino/deposito e alle finestre dell’ente condotto in locazione, così come “un’ulteriore riduzione” della pigione del 30% “in aggiunta al 50%” a partire da marzo 2010, nonché la liberazione in suo favore in ragione dell’80%, dal 1° marzo 2010, del canone di locazione di fr. 8'000.- mensili. Con decisione 20 maggio 2010 l’UC ha respinto l’istanza confermando la propria decisione 18 giugno 2009 summenzionata e ha liberato le pigioni depositate di fr. 8'600.- mensili per i mesi da marzo a maggio 2010, per un totale di fr. 25'800.-, in favore della locatrice. L’UC ha motivato la propria decisione spiegando che i difetti in questione erano già stati oggetti della precedente procedura. E. Con istanza 27 maggio 2010 (inc. rich. DI.2010.183) la conduttrice ha adito la Pretura del Distretto di Bellinzona, chiedendo la condanna della locatrice alla riparazione di asseriti difetti alla terrazza esterna, al rifacimento del pergolato, alla sistemazione del magazzino/deposito e alle finestre, nonché la riduzione della pigione del 30%, in aggiunta al 50% già richiesto, a partire dal 1° marzo 2010 e la liberazione in suo favore a partire dalla medesima data e in ragione dell’80% del canone depositato di fr. 8'600.- mensili. In occasione dell’udienza di discussione 19 luglio 2010 la locatrice si è opposta alle richieste di controparte. F. Con modulo ufficiale datato 20 maggio 2010 la locatrice ha disdetto il rapporto di locazione con effetto al 30 giugno 2010 per violazione del dovere di diligenza sancito dall’art. 257f CO (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. A). Il 15 giugno 2010 la conduttrice ha contestato la disdetta dinnanzi all’UC in materia di locazione di Bellinzona, chiedendo in via principale il suo annullamento “perché abusiva e ritorsiva”, in via subordinata la concessione di una

protrazione di sei anni (inc. rich. UC 56/2010). Con decisione 26 luglio 2010 l'UC ha annullato la disdetta ritenendola ritorsiva. G. Con istanza 28 luglio 2010 la locatrice ha adito la Pretura del Distretto di Bellinzona, chiedendo di annullare la decisione testé menzionata dell'UC e c onfermare la disdetta del rapporto di locazione 20 maggio 2010, nonché di decretare lo sfratto della convenuta. Con risposta 21 ottobre 2010 la conduttrice ha invece chiesto di annullare la disdetta poiché abusiva. All'udienza di discussione 30 novembre 2010 il Segretario assessore ha acquisito agli atti gli inc. DI.2009.272, DI.2009.279 e DI.2010.183 pendenti tra le parti dinnanzi alla medesima Pretura. Esperita l'istruttoria, le parti hanno rinunciato al dibattimento finale, producendo conclusioni scritte con le quali hanno ribadito le loro antitetiche richieste. Statuendo con sentenza 27 febbraio 2012 il Pretore ha respinto l'istanza, annullando la disdetta in questione. H. Con appello 30 marzo 2012 la locatrice è insorta contro il summenzionato giudizio, chiedendo la sua riforma nel senso di accogliere l'istanza e di annullare, quindi, la decisione summenzionata dell'UC di Bellinzona e confermare la disdetta del rapporto di locazione 20 maggio 2010 per il 30 giugno 2010, nonché decretare lo sfratto della convenuta. Con risposta 16 maggio 2012 la convenuta postula invece la reiezione del gravame. I. Nel frattempo – per quanto concerne le cause DI.2009.272/DI.2009.279/DI.2010.183 – esperita l'istruttoria congiunta le parti hanno rinunciato al dibattimento finale e hanno prodotto conclusioni scritte. Nelle proprie datate 20 dicembre 2011 la conduttrice ha chiesto la riduzione della pigione del 50% dal 1° maggio 2008 e dell'80% dal 1° marzo 2010, nonché la reiezione dell'istanza 24 giugno 2009 di controparte. Nel proprio memoriale finale 19 dicembre 2011 la locatrice ha invece postulato la liberazione delle pigioni depositate in suo favore e l'annullamento della decisione 18 giugno 2009 dell'UC, nonché la reiezione delle istanze avversarie. Statuendo con unico giudizio sulle istanze di cui agli incarti summenzionati (DI.2009.272/DI.2009.279/DI.2010.183) con sentenza 27 febbraio 2012 il Pretore ha accolto parzialmente le medesime, nel senso che ha ridotto la locazione del 20% (fr. 1'600.- mensili) da febbraio 2009 compreso fino alla fine del mese in cui saranno eliminati i difetti e meglio come ai considerandi e ha liberato le pigioni depositate in ragione dell'80% a favore della locatrice e, per il resto, della conduttrice. L. Con appello 30 marzo 2012 la locatrice ha chiesto la riforma del giudizio menzionato sopra, nel senso di respingere integralmente le istanze 10 luglio 2009 (inc. DI.2009.272) e 27 maggio 2010 (inc. DI.2010.183) della conduttrice e di accogliere la sua istanza 24 giugno 2009 (inc. DI.2009.279), nonché di liberare interamente a suo favore le pigioni depositate, in via subordinata a partire dal 30 giugno 2010, così come di fissare la tassa di giustizia di tutti i procedimenti in complessivi fr. 8'000.- e le spese in fr. 9'000.-, da porre interamente a carico della conduttrice, con l'obbligo per quest'ultima di rifondere alla locatrice complessivi fr. 6'000.- per ripetibili ridotte. C on risposta 16 maggio 2012 la conduttrice ha postulato la reiezione del gravame avversario e con appello incidentale di medesima data chiede a sua volta la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere integralmente l'istanza 10 luglio 2009 (inc. DI.2009.272) e, quindi, a partire dal 1° maggio 2008 ridurre il canone di locazione del 50%, nonché l'istanza 27 maggio 2010 (inc. DI.2010.183) e, pertanto, dal 1° marzo 2010 ridurre dell'80% della pigione. Con osservazioni (correttamente “risposta”) 5 luglio 2012 la locatrice ha chiesto a sua volta la reiezione del gravame avversario. Con decisione 11 gennaio 2013 (inc. 12.2012.64) questa Camera ha accolto parzialmente, nella misura in cui era ricevibile, l'appello principale di AP 1, nel senso di riformare il querelato giudizio e di ridurre la pigione dell'8% a partire dal febbraio 2009 compreso e del 13% dal 24 febbraio 2010 e fino al 30 giugno 2010. Contestualmente e

nella medesima misura sono state liberate le pigioni depositate. L'appello incidentale 16 maggio 2012 della conduttrice è invece, nella misura in cui era ricevibile, stato integralmente respinto. considerato in diritto:

1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC, RS 272). Giusta l'art. 405 cpv. 1 CPC alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione intesa come data di intimazione (DTF 137 III 127, consid. 2, pag. 129-130). La sentenza pretorile è stata resa il 27 febbraio 2012 e intimata il giorno successivo, sicché la procedura d'appello è retta dal Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC). Siccome l'istanza è stata inoltrata il 21 luglio 2010, dinnanzi al primo giudice la procedura resta invece disciplinata dal Codice di procedura civile ticinese (CPC-TI; art. 404 cpv. 1 CPC). 2. Il Pretore non ha ritenuto adempiuti, nella fattispecie, né i presupposti dell'art. 257f cpv. 4 CO, né quelli del cpv. 3 del disposto testé menzionato. Egli non ha nemmeno reputato che fosse applicabile l'art. 266g CO. 3. L'appellante riferisce, anzitutto, di aver fatto allestire il 13 luglio 2009 dal perito degli immobili _____ un rapporto sull'esistenza di una perdita d'acqua dal bancone di miscita nella soletta sottostante "provocando un serio danno non solo ai muri ma pure all'impianto elettrico". A suo dire, tale situazione era da attribuirsi all'incuria della convenuta, peraltro proprietaria del bancone testé menzionato. La locatrice sottolinea, al riguardo, di aver assegnato alla controparte un termine per procedere all'eliminazione di tale difetto. A suo dire, quindi, la situazione era oggettivamente grave e solo il suo intervento ha permesso di sventare un pericolo di incendio. Ella conclude, su questo punto, rinviando alla testimonianza di _____ 27 aprile 2010 sull'esistenza di un'ulteriore perdita, specificando che l'acqua della lavastoviglie, anch'essa di proprietà della conduttrice, scendeva nella cantina sottostante sempre tramite la condotta elettrica (appello, pag. 8 in mezzo, punto 5). La censura non è tuttavia influente ai fini del giudizio. Invero, come rilevato dal Pretore (sentenza impugnata, pag. 6 in alto) e nemmeno contestato dall'appellante, nella presente procedura ella ha rimproverato alla conduttrice quattro violazioni contrattuali "(distruzione del pergolato, mancata manutenzione della canna fumaria del forno pizza, uso improprio del locale riscaldamento, avendo posato un gazebo al suo esterno e una lavatrice e uno stenditoio e installazione di una cella frigorifera nel locale cantina, che crea problemi di calore e umidità)", tra le quali non figura quella menzionata sopra. Qualora, poi, la sua censura sia volta all'allegazione di nuovi fatti in appello, va detto che essa non è rispettosa di quanto previsto all'art. 317 cvp.1 CPC, applicabile anche alle procedure rette dall'art. 247 cpv. 2 CPC, che impone al giudice di accertare d'ufficio i fatti (sentenza del Tribunale federale inc. 4A_228/2012 del 28 agosto 2012, consid. 2, destinata alla pubblicazione). Con la sua argomentazione la locatrice medesima ammette, invero, che tali fatti le erano già noti prima dell'inoltro della presente causa. 4. La locatrice affronta, poi, la questione del difetto al pergolato (memoriale, pag. 9 segg.). 4.1 In primo luogo ella critica il primo giudice per aver erroneamente accertato che tale difetto fosse stato già segnalato alla conduttrice nella risposta 22 luglio/29 settembre 2009 (inc. rich. DI.2009.272). Il Pretore ha spiegato che in tale allegato la locatrice aveva indicato che alla controparte sarebbe toccato sostituire i pali in sasso al termine della locazione. Egli ne ha dedotto che ciò era un "motivo in più" per ritenere che la problematica in questione non rendesse la continuazione della locazione insopportabile (sentenza impugnata, pag. 7 in mezzo, consid. 4). A dire dell'appellante la situazione che si presentava in quel frangente era quella descritta nel verbale di sopralluogo 14 maggio 2009 (inc. rich. DI.2009.272: inc. rich. 14-09 UC; punto 9). In tale occasione è stato constatato

che delle lampade _____ erano state fissate ai sostegni in granito della pergola. Nella risposta 22 luglio 2009 summenzionata la locatrice ha affermato che la conduttrice aveva danneggiato i pali in sasso del pergolato trapanandoli. Ella ha poi specificato che al momento in cui sarebbe terminata la locazione la controparte avrebbe dovuto sostituire i pali in sasso danneggiati con dei nuovi (pag. 4 in fondo). Nella diffida ex art. 257f CO datata 24 febbraio 2010 (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 2) la locatrice ha segnalato che i pali in sasso si erano rotti e ha precisato che come da ella già segnalato a suo tempo la conduttrice aveva “abusivamente forato detti pali per apporre delle lampade pregiudicandone la stabilità”. L’appellante sottolinea, quindi, che la diffida in questione concerne il crollo del pergolato e, quindi, si differenzia dalla situazione rilevata al sopralluogo citato sopra, ove i pali in sasso erano unicamente stati forati. La censura della locatrice è pertinente. Sebbene nella diffida ella abbia indicato, quale possibile causa del crollo, l’instabilità dovuta alla foratura dei pali, va da sé che la rottura dei medesimi risulta senz’altro intollerabile ai locatori, mentre la loro perforazione poteva essere ammessa, perlomeno fino al momento in cui il rapporto contrattuale avrebbe continuato a esistere. Per i motivi seguenti, tuttavia, su questo punto il giudizio pretorile resiste comunque alla critica.

4.2 Il Pretore ha spiegato che siccome tra le parti erano già pendenti delle procedure giudiziarie inerenti proprio, tra gli altri, i difetti di cui alla disdetta straordinaria in questione, il fatto che la conduttrice non abbia provveduto a sistemare il pergolato entro i termini imposti dalla locatrice non configura una sua persistenza nel non rispettare il suo obbligo di diligenza (sentenza impugnata, pag. 7 in alto, consid. 4). Le cause in questione sono state introdotte dinnanzi al Pretore il 10 luglio 2009 (inc. 2009.272) rispettivamente il 27 maggio 2010 (inc. DI.2009.279). È unicamente con la seconda che la conduttrice ha contemplato la questione della pergola distrutta (pag. 4). La relativa istanza dinnanzi all’UC è stata introdotta il 3 marzo 2010 (inc. rich. DI.2009.279: inc. rich. UC n. 26/2010). A ragione, quindi, l’appellante critica l’accertamento pretorile secondo il quale all’epoca della diffida 24 febbraio 2010 erano già pendenti le cause summenzionate.

4.3 Resta da esaminare, su questo punto, se resiste alla critica il giudizio del Pretore secondo il quale la violazione contrattuale inerente la pergola non sarebbe un grave motivo che rende intollerabile la continuazione del contratto di locazione da parte della locatrice. L’appellante reputa, invero, che sia il fatto che la pergola fosse già crollata l’anno prima e ricostruita dalla medesima conduttrice a spese della propria assicurazione, sia la risultanza peritale che imputerebbe il crollo a una grave violazione dell’obbligo di diligenza, sia il contenuto della decisione pretorile 27 febbraio 2012 inerente alle cause di cui agli inc. DI.2009.272, DI.2009.279 e DI.2010.183, ove il primo giudice evidenzerebbe l’esistenza di gravi lacune della conduttrice alla quale spettava la manutenzione del giardino, lasciano intendere proprio il contrario. In altre parole, la conduttrice avrebbe dovuto asportare, all’arrivo della stagione invernale, le canne di bambù dalla pergola (appello, pag. 11 in mezzo). Alla domanda di sapere qual è la possibile causa della rottura dei pali in sasso, il perito giudiziario ha risposto che “è ovvio che le stuoie in oggetto [che coprivano il pergolato] trattengono la neve. Le travi in legno si sono rotte sotto il peso della neve; sicuramente le travi non erano atte a sopportarne il carico. Con ogni probabilità le travi erano anche in uno stato di deterioramento a causa della lunga esposizione alle intemperie. Al perito risulta di difficile comprensione la rottura dei pilastri in sasso. È portato a escludere la rottura causata dal carico della neve” (risposta. 1, pag. 9). Egli ha, poi, spiegato di non essere “in possesso di riscontri per asserire che «siano stati fatti precipitare al suolo intenzionalmente»” (risposta, n. 2, pag. 10) e alla questione di sapere se la foratura di detti

pali per apporre le lampade pubblicitarie della birra ha compromesso la stabilità della pergola ha risposto che essi “solo in minima parte hanno contribuito a indebolire le piantane. Ma non può essere la causa della loro rottura” (risposta n. 3, pag. 10). Ne consegue che al contrario di quanto reputato dalla locatrice, il perito giudiziario non ha imputato alla conduttrice la responsabilità per il crollo dei pilastri in sasso, i soli oggetto della presente disamina per ammissione della stessa appellante (cfr. sopra, consid. 4.1). L’anno precedente, poi, la pergola era crollata, ma non i pilastri in sasso. Quanto, infine, alla motivazione pretorile a cui l’appellante fa riferimento (cfr. anche appello, pag. 14 in alto e 15 in alto), va detto che il primo giudice ha imputato il crollo della pergola sotto il peso della neve a “gravi lacune” da parte della conduttrice nella sua manutenzione, ma ha anche precisato, con riferimento proprio alla perizia giudiziaria, che “per quanto attiene invece i pilastri in sasso il perito non è stato in grado di determinare la causa del loro crollo” (sentenza impugnata, pag. 6, consid. 9). I passaggi evidenziati dall’appellante non si riferiscono, quindi, al crollo dei pilastri in sasso. Sebbene sia vero, poi, che il Pretore ha reputato comunque di imputare la riparazione dei medesimi alla conduttrice, a cui incombeva la manutenzione del giardino, dato che la medesima non era stata in grado di dimostrare le cause della rottura dei pilastri in questione (loc. cit.), tale argomentazione non può essere applicata alla presente procedura. Invero, spetta al locatore provare che sono adempiute tutte le condizioni per la disdetta straordinaria ai sensi dell’art. 257f cpv. 3 CO (Weber, Basler Kommentar, OR I, n. 8 ad art. 257f). Di conseguenza, compete al locatore che si prevale di una violazione della diligenza nell’uso della cosa locata dimostrare la sussistenza della medesima, e non viceversa al conduttore provare il contrario.

4.4 Su questo punto l’appellante afferma, inoltre, che giusta l’art. 257f cpv. 4 CO la diffida non sarebbe neppure stata necessaria poiché il crollo della pergola era già avvenuto l’anno precedente a causa della mancata rimozione della copertura in canne di bambù, sicché la conduttrice avrebbe deteriorato, perlomeno con dolo eventuale, la cosa (appello, pag. 11 in fondo). Come già evidenziato sopra il perito giudiziario non ha ritenuto che il peso della neve fosse la causa del crollo dei pilastri. La censura non può quindi essere seguita. Quanto, poi, alla presunzione dell’appellante secondo la quale la rottura dei pali in sasso sarebbe da ricondurre a un atto di vandalismo della conduttrice per pretendere degli indebiti arricchimenti (appello, pag. 14 in alto), tale asserto si esaurisce in una mera allegazione di parte sprovvista della benché minima portata probatoria.

4.5 La locatrice afferma, inoltre, che “basta in proposito uno sguardo alla perizia, rispettivamente alle risposte del perito, per rendersi conto come i difetti per i quali è responsabile l’inquilina, gli uni sommati agli altri giustificano la disdetta, il fatto che l’inquilina manchi di igiene, pulizia, di amore per le cose facenti parte della propria attività professionale che meritano ben altra attenzione, ciò che ha comportato, in quattro anni di gestione, a causa della trascurata manutenzione, a un notevole peggioramento della situazione (perizia, pag. 11). Di questo passo, non confermando la disdetta, la locatrice si troverebbe al termine del periodo contrattuale con un ente distrutto completamente e reso inservibile” (appello, pag. 12 in alto).

L’argomentazione non può essere condivisa già per il motivo che, va ricordato, la disdetta straordinaria ai sensi dell’art. 257f CO richiede, cumulativamente, la violazione dell’obbligo di diligenza, l’invio di un avvertimento scritto al conduttore (DTF 132 III 109 consid. 5 pag. 114 in fine; Lachat, Commentaire romand CO I, n. 10 ad art. 257f; Weber, op. cit., n. 4 ad art. 257f), il persistere del conduttore a non rispettare il suo obbligo di diligenza, il carattere intollerabile del mantenimento del contratto per il locatore e il rispetto di un termine di preavviso di 30 giorni per la fine di un mese (sentenza del Tribunale

federale inc. 4C.306/2003 del 20.2.2004 pubblicata in SJ 126/2004 I pag. 439). La mancanza di una sola di tali condizioni cumulative comporta l'inefficacia della disdetta straordinaria (Lachat, op. cit., n. 12). La locatrice non può quindi avvalersi ora, a giustificazione della disdetta straordinaria, di altre violazioni rispetto a quelle per le quali la conduttrice è stata diffidata. 4.6 L'istante sottolinea, inoltre, che la pergola sarebbe stata montata "a nuovo" nel 2008. Ella rinvia, poi, alla testimonianza di _____
_____ 12 ottobre 2010 (che si è occupato di montare la medesima), laddove questi dichiara di non aver forato i pali in sasso. La locatrice soggiunge, al riguardo, che la conduttrice avrebbe installato l'impianto di illuminazione esterna forando tali pali, impianto che sarebbe poi stato messo fuori servizio dalla ditta _____ che si era occupata di allestire il rapporto RASI (memoriale, pag. 12 seg.). Ella prosegue evidenziando che già nel 2009 vi era stato un crollo della pergola a causa del peso della neve sulla copertura in bambù posata dalla conduttrice e che "tramite un escamotage assicurativo (...) e dichiarando che la pergola era di sua proprietà" la conduttrice aveva ottenuto un indennizzo per il rifacimento della medesima, che è poi stato eseguito. L'appellante, tuttavia, non trae conclusioni dai propri asserti, sicché al riguardo il gravame è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC). In definitiva, sulla questione inerente la pergola, nella misura in cui è ricevibile l'appello è respinto. 5. La locatrice affronta, in secondo luogo, la questione del difetto al locale interrato (memoriale, pag. 15 segg.). 5.1 Il Pretore ha spiegato che i problemi di umidità e calore al locale cantina dovuti alla cella frigorifera posata al suo interno devono essere risolti, a detta del perito giudiziario, con la creazione di una ventilazione appropriata, inesistente in tale locale. Il primo giudice ha quindi spiegato che il rimprovero mosso alla conduttrice non concerneva una violazione contrattuale nell'uso dell'ente condotto in locazione (sentenza impugnata, pag. 7 in alto, consid. 4). L'appellante critica tale argomentazione perché a suo dire in contrasto con quella di cui alle procedure inc. DI.2009.272, DI.2009.279 e DI.2010.183. 5.2 Il perito giudiziario ha dichiarato che nel locale interrato "Il frigorifero presenta segni di ruggine al piede. Il frigorifero deve venire distaccato dal pavimento con appositi supporti; caso contrario ogni qualvolta si lava il pavimento, l'acqua si infiltra sotto il frigorifero mantenendo umida la lamiera, provocando la fuoriuscita della ruggine (...). Si rileva la presenza di macchie e di muffa conseguenti alla mancanza di ventilazione del locale. Foto 9-10" (perizia giudiziaria 25 aprile 2011, risposta a pag. 4) e ha spiegato che tale locale "si presenta in modo normale. Solo segni di ruggine al piede del frigorifero (vedi precedente risposta). La mancanza di ventilazione del locale è un problema che deve venire risolto in modo conveniente (ventilazione naturale o forzata). Ne va dell'igiene del locale, pertanto della sua abitabilità" (risposta n. 2, pag. 5). Egli ha inoltre rimarcato che "senza l'inserimento della ventilazione, per normativa di igiene, il locale non può più venir utilizzato" (risposta n. 1, pag. 8). Sempre su questo argomento, alla domanda di sapere se "il frigorifero posato nella dispensa a opera della conduttrice (...) è stato posizionato correttamente, oppure se il motore, contrariamente a ogni norma, all'interno, disperde umidità" ha risposto che "il locale in oggetto, come ho avuto modo di dire nella risposta al quesito 2 dell'avvocato _____, è privo di ventilazione. Questo è il vero problema e dovrà venir risolto" (risposta n. 6, pag. 10). Egli ha poi indicato, tra "i lavori necessari per le relative riparazioni e i loro costi", "la ventilazione del locale deposito merita una riflessione più approfondita. Il perito prevede qui di applicare al locale la ventilazione forzata, fr. 8 ' 000.-" (risposta n. 9, pag. 7). Nella delucidazione peritale 30 settembre 2011, alla domanda: "ritenuto che il perito sostiene che «... ogni qualvolta si lava il pavimento l'acqua si infiltra sotto il frigorifero mantenendo umida la lamiera, provocando

la fuoriuscita della ruggine...», indichi per quale ragione i frigoriferi, rispettivamente i congelatori, presenti in cucina, nel bar o in pizzeria (che pure non sono staccati dal pavimento e vi poggiano completamente), malgrado anche il pavimento di quei locali venga regolarmente lavato con lo strofinaccio, non presentino segni di ruggine”, il perito ha spiegato che “il fatto è che il frigorifero è posto direttamente sul pavimento in un locale privo di ventilazione! Ma così già era al momento del trasferimento della locazione. La proposta di staccarlo dal pavimento e posarlo su supporti non può essere vista come « la soluzione » . Servirebbe però a non danneggiare ulteriormente il frigorifero” (risposta a pag. 7).

5.3 Il Pretore dimentica, anzitutto, che la conduttrice aveva dichiarato, nella propria “dichiarazione di subingresso” (inc. rich. DI.2009.272 e DI.2009.279: doc. 1), di essere “a conoscenza che il locale al seminterrato è destinato a hobby e non è contemplato nella superficie adibita a ristorante”. Tant’è che nella propria delucidazione peritale riferendosi a tale documento il perito ha precisato che “l’ipotesi di inserire una ventilazione forzata o prevedere una ventilazione naturale del locale è avanzata dal perito a titolo grazioso; nell’intento di recuperare il locale” (pag. 12). Dagli atti di causa emerge, quindi, che al contrario di quanto ritenuto dal primo giudice la conduttrice ha violato il contratto adibendo il locale cantina a deposito per il ristorante e inserendovi un frigorifero. La disdetta straordinaria può avvenire, in particolare, quando il conduttore destina la cosa locata a un uso incompatibile con le pattuizioni contrattuali (DTF 132 III 109 consid. 2; 123 III 124 consid. 2a pag. 126), anche se la situazione derivante da tale uso, considerata in modo oggettivo, non si rivela grave al punto da risultare intollerabile per il locatore (DTF 132 III 109 consid. 5 pag. 109). Il giudice valuta liberamente secondo diritto ed equità (art. 4 CC) se la disdetta straordinaria riposa su un motivo sufficientemente grave, prendendo in considerazione tutti gli elementi del caso concreto. Dalla perizia giudiziaria e dalla relativa delucidazione è emerso che oltre ai danni al frigorifero vi sono macchie e muffa. Reputato che il primo è di proprietà della conduttrice occorre vagliare la causa delle seconde. Dalle foto 9-10 allegate dal perito giudiziario proprio in relazione alla presenza delle macchie e della muffa, si constata che le stesse sono alla base del frigorifero. Per il resto, il perito giudiziario ha affermato che la cantina si presenta in modo normale. È vero che egli ha ricondotto i difetti alla mancanza di ventilazione nel locale, ma alla luce della situazione delle macchie e della muffa non vi è chi non veda come la presenza del frigorifero sia stato il motivo scatenante le medesime. Occorre quindi verificare se la violazione in questione assurga a motivo di disdetta straordinaria. Così non è il caso. Invero, come evidenziato sopra, il perito giudiziario ha rilevato segni di ruggine ai piedi del frigorifero e, sempre alla sua base, macchie e muffa. Per il resto, il locale si presenta invece in modo “normale”. Tali difetti, facilmente eliminabili con l’asportazione del frigorifero e un trattamento di pulizia della ruggine e della muffa, eventualmente di sostituzione delle piastrelle limitate alla base del frigorifero, non assurgono a gravità tale da giustificare la disdetta giusta l’art. 257f cpv. 3 CO. Anche su questo punto l’appello è quindi respinto. 6. L’appellante critica, inoltre, il Pretore per aver ritenuto che l’uso improprio del locale riscaldamento non era stato segnalato nelle due missive 3 settembre 2009 rispettivamente 24 febbraio 2010 (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 2 e 6) che la locatrice sostiene di avere inviato quale diffida e che nel frattempo i problemi si sarebbero risolti (memoriale, pag. 16 seg.). La locatrice sostiene che la problematica (posizionamento di un gazebo al suo esterno, che ne impedisce l’accesso, e di una lavatrice e uno stenditoio al suo interno, pregiudicanti la sicurezza dello stabile) sia stata constatata per la prima volta nell’audit (prescrizioni antincendio) 29 marzo 2010 dell’ing. _____ (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 4). Ella afferma che a

seguito di ciò è stata direttamente notificata la disdetta giusta l'art. 257f cpv. 4 CO, senza procedere "ad una nuova diffida, e ciò in considerazione che per altri difetti l'inquilina già era stata diffidata senza successo". Questa non è tuttavia la tesi adombrata dinnanzi al primo giudice. Invero, nell'istanza 28 luglio 2010 la locatrice ha affermato che "la disdetta si fonda sull'art. 257f CO, rispettivamente e in via subordinata sull'art. 266g CO, ritenuto che le diffide scritte sono state date con i doc. 2 e 6" (pag. 3 in basso; cfr. anche conclusioni 19 dicembre 2011, pag. 26 seg.). Non vi è alcun riferimento a quanto menzionato in appello dalla medesima. Ne consegue che l'argomentazione, irrivalentemente proposta per la prima volta in appello, è inammissibile (art. 317 cpv. 1 CPC). 7. L'appellante critica anche la decisione pretorile circa la pulizia della canna fumaria del forno pizza. Il primo giudice ha reputato che il ritardo nell'esecuzione della pulizia non era motivo di disdetta straordinaria, dato che la locatrice non aveva posto un termine alla conduttrice per la consegna del rapporto di pulizia e nemmeno le aveva comminato, in caso di inottemperanza, possibili conseguenze, così come nel 2010 era stata eseguita la pulizia in questione (sentenza impugnata, pag. 6 in mezzo). L'appellante reputa, invece, che il primo giudice sia incorso in errore nel credere che la diffida 3 settembre 2009 doveva indicare un termine per adempiere a quanto indicato rispettivamente le possibili conseguenze in caso di mancata esecuzione. Ella afferma che la disdetta giusta l'art. 257f CO non impone che essa sia preceduta da una minaccia di rescissione e che la serietà e importanza dell'avvertimento contenuto nella diffida 3 settembre 2009 emergeva chiaramente anche per il fatto che essa era stata preceduta dallo scritto 4 agosto 2009. La locatrice soggiunge che entrambe le sue richieste erano rimaste inevase e che solo nel 2010 lo spazzacamino ha eseguito tale pulizia. Ella rinvia, poi, all'ispezione eseguita dall'ing. _____ il 29 marzo 2010 (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 4) in occasione della quale tra le misure urgenti egli avrebbe affermato che occorre controllare e pulire al più presto la canna fumaria. La locatrice dichiara, altresì, che "come si vedrà qui di seguito, [i rapporti prodotti dall'inquilina] sono dei clamorosi falsi". Infine, ella afferma che siccome la conduttrice non ha eseguito in termini ragionevoli la pulizia della canna fumaria e che la stessa è stata eseguita solo dopo la notifica della disdetta, quest'ultima è fondata (appello, pag. 17 seg.). 7.1 Va detto, anzitutto, che a torto il primo giudice ha spiegato che la diffida ai sensi dell'art. 257f cpv. 3 CO presuppone la fissazione di un termine per rimediare alla violazione contrattuale nonché la minaccia della disdetta straordinaria (SVIT Kommentar, 3^a ed., n. 44 seg. ad art. 257f CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 51 ad art. 257f CO). Ciò che invece è determinante è che emerga in maniera chiara la richiesta del locatore (loc. cit.). Lo scritto 3 settembre 2009 adempie a tale requisito. L'appellante, riferendosi a una precedente missiva 4 agosto 2009, ha chiesto alla conduttrice la "conferma dell'avvenuta pulizia della canna fumaria del forno a legna, unitamente al nominativo della ditta esecutrice, come dalle esigenze contrattuali con l'assicurazione incendio" (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 6). Inoltre, è evidente che la conduttrice sapeva la gravità di una sua eventuale inottemperanza, poiché nella diffida si rinvia all'assicurazione incendio. Si aggiunga che in occasione dell'udienza preliminare 30 novembre 2010 la conduttrice non ha contestato che tale incombenza le competeva, limitandosi ad affermare che la pulizia è stata nel frattempo effettuata. Solo con le conclusioni 20 dicembre 2011, e quindi irrivalentemente (art. 78 CPC-TI), essa ha avanzato tale tesi, poi d'altra parte abbandonata in sede di appello. Infine, va detto che alla luce della giurisprudenza del Tribunale federale non vi è alcun motivo per credere che il lasso di tempo trascorso tra la diffida (3 settembre 2009) e la disdetta 20 maggio 2010 comporti la deduzione che la continuazione del contratto non sia intollerabile, rispettivamente che la

violazione contrattuale non sia stata percepita dalla locatrice come grave (cfr. sentenza inc. 4 A_87/2012 del 10 aprile 2012, consid. 5). La gravità della violazione contrattuale, così come il tentativo della locatrice di evidenziare la sua pericolosità e, quindi, l'esecuzione del sopralluogo unitamente all'ing. _____ lasciano invero dedurre proprio il contrario.

7.2 La conduttrice ha prodotto, dinnanzi al primo giudice, tre ricevute inerenti alla pulitura del camino (doc. 22) e ha dichiarato di aver sempre effettuato tale pulizia, rinviando all'audizione testimoniale dello spazzacamino _____ (verbale 30 novembre 2010, pag. 1 seg.). Le ricevute di avvenuto pagamento sono datate 17 novembre 2010, 18 novembre 2009 e 22 giugno 2009. Il teste _____ ha dichiarato di essere intervenuto "nell'anno 2010 (...) due volte: una in autunno e una in primavera. Ho pulito la canna fumaria del forno pizza e il canale di collegamento tra il forno e la parte esterna dello stabile verso est". Egli ha tuttavia affermato di non essere "mai intervenuto in precedenza. Mi è stato chiesto di far giù due fatture per il 2009 ritenuto che il signor _____ mi diceva di aver perso quelle del precedente spazzacamino. Io, ritengo in modo inopportuno, le ho comunque allestite, da qui le fatture 22 giugno 2009 e 18 novembre 2009" (verbale 21 febbraio 2011, pag. 9). Ne consegue che due delle ricevute di cui al doc. 22 sono un falso. Resta quella datata 17 novembre 2010, che però è successiva alla disdetta 20 maggio 2010 per il 30 giugno 2010. È ben vero che il teste ha dichiarato di aver effettuato una pulizia nella primavera del 2010, ma ciò non toglie che per quanto concerne l'anno 2009 dal carteggio processuale non sono emerse evidenze di una pulizia. A nulla muta, su questo punto, la dichiarazione del teste in questione secondo la quale "alla prima pulizia della primavera 2010 io ho trovato il camino in uno stato che posso definire normale, come se fosse sempre stato pulito regolarmente" (verbale 21 febbraio 2011, pag. 9). Va ricordato che qualora l'attendibilità di un testimone possa apparire dubbia, sotto un profilo soggettivo, per l'esistenza di un motivo che determini un interesse a deporre a favore di una parte, la credibilità delle sue dichiarazioni può essere intaccata se è accertata una grave discordanza tra i fatti così come descritti dal teste e quelli desumibili da altre prove. Il giudizio può infatti fare astrazione dal contenuto di una testimonianza solo quando per tale motivo la stessa risulti inveritiera o poco credibile (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, App. 2000/2004, Lugano 2005, n. 75 ad art. 90). Ciò è il caso nella fattispecie. Invero, da una parte il teste in questione, dopo aver affermato che il camino era in uno stato "normale", ha precisato che "è anche per questo motivo che ho poi allestito le fatture di cui ho detto sopra se non erro nell'autunno 2010" (loc. cit.). È quindi evidente il suo interesse nel giustificare l'allestimento dei due falsi summenzionati. Dall'altra, dall'audit dell'ing. _____ emerge proprio il contrario (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 4). A seguito del comportamento della conduttrice, che non ha dato risposta allo scritto di diffida, la locatrice ha dovuto rivolgersi a quest'ultimo, che il 29 marzo 2010 ha eseguito un sopralluogo volto a "verificare la conformità del locale riscaldamento, delle sue installazioni e delle condotte di evacuazione fumi, alle prescrizioni di protezione antincendio vincolanti nel Canton Ticino" (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 4, pag. 2, n. 1.3). Questi ha affermato che "dall'esame dell'uscita in corrispondenza del condotto di scarico del fumo del forno pizze si riscontra una forte concentrazione di fuliggine; questo dimostra un'insufficiente pulizia della canna fumaria. Questa constatazione è suffragata dalla mancanza di un rapporto di pulizia da parte di uno spazzacamino autorizzato già richiesto da tempo dal proprietario". Egli ha concluso che "bastano pochi esempi per capire l'entità dei danni causati dalla mancanza di una semplice manutenzione della canna fumaria: la canna fumaria può prendere fuoco a causa autocombustione della fuliggine mai rimossa dall'interno

dell'impianto fumario; il fuoco si potrebbe allargare all'intero edificio con messa in pericolo delle persone e causare danni elevati, le canne fumarie lesionate possono causare uscita di fumi e creare seri pericoli alle persone, persino provocarne la morte; il mancato funzionamento della canna fumaria potrebbe causare incidenti e intossicazioni da monossido di carbonio; il cattivo funzionamento del sistema di evacuazione fumo potrebbe causare "inquinamento indoor", cioè l'inquinamento dell'aria all'interno delle abitazioni e dei condomini a discapito del comfort abitativo. Per prolungare la vita di una canna fumaria e per evitare il rischio d'incendio è necessario l'intervento regolare dello spazzacamino". Sotto la dicitura "provvedimenti da adottare" egli ha poi affermato: "urgente. Si fa obbligo al locatario del forno pizze di provvedere al più presto e non oltre dieci giorni lavorativi a far effettuare il controllo e la pulizia da parte di uno spazzacamino autorizzato" e ha specificato che "qualora alla scadenza fissata non siano ottemperate le richieste (...) al proprietario occorre l'obbligo di avvertire le autorità di vigilanza" (inc. rich. UC n. 56/2010: doc. 4). La conduttrice rinvia, tuttavia, al passaggio della testimonianza dell'ing.

_____ laddove questi ha affermato: "rileggendo il mio rapporto al punto 5.2.3, ricordo che vista la situazione e ritenuto che non si era in grado di risalire all'ultima volta in cui la canna fumaria era stata ripulita, ho assegnato un termine di 10 giorni affinché il locatario della pizzeria procedesse alla pulizia della canna fumaria. Non sono in grado oggi di ricordare perché alla fine ho assegnato un termine di 10 giorni per pulire la canna fumaria in relazione al forno pizza. Può essere che quel giorno i miei interlocutori mi abbiano detto trattarsi appunto di quella canna fumaria. Io però quel giorno non ho effettuato verifiche e quindi non posso dire oggi con certezza quale fosse la canna fumaria che originasse la fuliggine che ho constatato e di cui ho riferito sopra" (verbale 21 febbraio 2011, pag. 7). La conduttrice reputa che il teste non abbia confermato che la canna fumaria era quella inerente al forno pizza, sicché la stessa poteva essere quella del locale riscaldamento, la cui pulizia compete alla locatrice. Anche se così fosse, tuttavia, resta il fatto che la conduttrice, seppur sollecitata in tal senso, non ha eseguito, perlomeno nel 2009, la pulizia del camino, mettendo in serio pericolo l'incolumità dei suoi avventori, degli altri conduttori dello stabile, nonché dell'immobile in questione. La situazione di pericolosità per cose e persone, infatti, è stata confermata dall'ing. _____ (audizione del 21 febbraio 2011 pag. 7). Per tacere del fatto che dalla testimonianza di _____ è emerso che la conduttrice ha chiesto al medesimo di allestire dei falsi (le ricevute del 18 novembre 2009 e del 22 giugno 2009) al fine di dimostrare proprio il contrario di quanto in realtà avvenuto. A nulla muta la circostanza, asserita dalla conduttrice, di aver nel frattempo provveduto a tale pulizia. Invero, la sua violazione contrattuale è di una gravità tale che una pulizia, eseguita peraltro diversi mesi dopo la sollecitazione, non modifica la situazione di serio pericolo descritta sopra ed esistente prima della medesima. Va detto, inoltre, che nella propria risposta la conduttrice, riferendosi al fatto di aver sempre fatto eseguire la pulizia del camino, ha rinviato alla testimonianza da ella postulata di _____ (verbale 30 novembre 2010, pag. 2 in alto). Sennonché, dalla sua testimonianza è emerso che egli non ha effettuato alcuna manutenzione nel 2009. Quanto alla teste _____, anch'essa conduttrice dell'immobile ove è situato il ristorante, ella ha ricordato "che nell'autunno scorso [ovvero nel 2010] è venuto un tale signor _____. Lo spazzacamino era già venuto nella primavera del 2010. Nel 2009 ricordo che lo spazzacamino è passato una volta attraverso il mio appartamento per pulire il camino (...)" (verbale 21 febbraio 2011, pag. 6). Sennonché, per stessa ammissione del teste _____ (verbale 21 febbraio 2011, pag. 9), lo

spazzacamino che ha effettuato i lavori nel 2009 non era lui. Ne consegue che doveva essere forzatamente quello della locatrice con il compito di pulire la canna relativa al bruciatore, e che, quindi, la canna fumaria oggetto dell'audit dell'ing. _____ deve essere quella del forno pizza. In definitiva, la violazione contrattuale messa in atto dalla conduttrice ed evidenziata sopra è tale da giustificare una disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f cpv. 1 e 3 CO. 8. Alla luce di quanto illustrato al considerando precedente, non vi è motivo di chinarsi sulle ulteriori censure d'appello (pag. 19 segg.). 9. Nell'istanza 28 luglio 2010 la locatrice aveva anche chiesto di decretare "lo sfratto dagli spazi locati". Il Pretore ha respinto l'istanza e ha annullato la disdetta del 20 maggio 2010, sicché ha respinto, di fatto, anche la domanda di sfratto. In questa sede l'appellante ha ribadito la richiesta di sfratto, senza ulteriori precisazioni e senza spendere una parola al riguardo. Ora, la procedura di appello è retta dal CPC e l'esecuzione diretta di una decisione presuppone che la parte vincente abbia chiesto di ordinare le misure di esecuzione (art. 236 cpv. 3 CPC), che devono essere concrete (art. 337 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la richiesta dell'appellante si limita a chiedere genericamente "lo sfratto dai locali occupati" senza ulteriori precisazioni. La domanda non è sufficientemente precisa per poter essere eseguita e al riguardo l'appello si rivela inammissibile. A passaggio in giudicato della presente decisione la locatrice potrà comunque rivolgersi al giudice per ottenerne l'esecuzione, qualora la conduttrice non riconsegna i locali. 10. L'appellante postula l'annullamento della decisione 26 luglio 2010 dell'Ufficio di conciliazione. La richiesta è inammissibile, poiché una volta adito tempestivamente il Pretore, questi funge da autorità di primo grado e la decisione dell'Ufficio di conciliazione diviene dunque caduca (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, op. cit., n. 27 seg. ad art. 404). 11. In definitiva, nella misura in cui è ricevibile l'appello è parzialmente accolto per quel che concerne la validità della disdetta del contratto di locazione. Le spese giudiziarie sono poste a carico della parte soccombente, ovvero della conduttrice. Il valore litigioso, stabilito correttamente dal Pretore (sentenza impugnata, pag. 3, consid. 1) e non contestato dalle parti, valido anche ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale, è di fr. 624'000.-. Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la TG decide:

I. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 30 marzo 2012 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 27 febbraio 2012 inc. DI.2010.256 della Pretura del Distretto di Bellinzona è così riformata: 1. L'istanza 28 luglio 2010 di AP 1 è parzialmente accolta. È accertata la validità della disdetta straordinaria 20 maggio 2010 con effetto per il 30 giugno 2010. 2. La tassa di giustizia di fr. 4'000.- e le spese di fr. 500.- sono poste a carico di AO 1, la quale rifonderà a AP 1 fr. 4000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 2'500.-, già anticipate dall'appellante, sono poste a carico di AO 1, con l'obbligo di rifondere a AP 1 fr. 2'000.- 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.