

# **TI\_GERICHTE 12.2013.12 vom 2. Oktober 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-10-02, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2013.12](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2013.12)

FR: TI\_GERICHTE 12.2013.12 du 2 octobre 2013

IT: TI\_GERICHTE 12.2013.12 del 2 ottobre 2013

## **Regeste**

Procedura semplificata, seconda proroga del contratto di locazione per abitazione e locale commerciale, mancanza di ricerca di una nuova sistemazione alternativa da parte del conduttore, domanda di gratuito patrocinio del locatore respinta

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Alla vertenza in corso è applicabile in entrambe le sedi il Codice di diritto processuale svizzero (CPC). La causa verte su una richiesta di seconda protrazione del contratto di locazione ed è dunque sottoposta alla procedura semplificata (art. 243 cpv. 2 let. c CPC). Il valore litigioso ammonta a fr. 169'560.-, come accertato dal Pretore, e la decisione impugnata è di conseguenza appellabile (art. 308 cpv. 2 CPC). Il termine per promuovere l'appello e per inoltrare la risposta è di 30 giorni dalla notificazione della decisione impugnata, rispettivamente dalla notificazione dell'appello (art. 311 seg. CPC). Tenuto conto della sospensione dei termini dal 18 dicembre al 2 gennaio incluso (art. 145 cpv. 1 let. c CPC), l'appello 18 gennaio 2013 è tempestivo, così come le osservazioni 1° marzo 2013.

### **E. 2**

L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 CPC). La semplice trascrizione nell'appello delle conclusioni o la riproduzione di ampi stralci delle stesse è inammissibile (DTF 138 III 374, consid. 4.3.1.). L'appellante deve spiegare, infatti, non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore.

### **E. 3**

Il Pretore ha dapprima esposto le condizioni alle quali è possibile una seconda protrazione del contratto di locazione. In seguito ha accertato che l'attore non aveva addotto né dimostrato di aver cercato una soluzione abitativa e commerciale alternativa a quella attuale dopo la sentenza del 22 agosto 2011. L'attore, prosegue il primo giudice, aveva il compito di portare elementi concreti sulle eventuali difficoltà nel reperire un'abitazione di due locali e servizi per una persona sola e locali idonei per uno studio medico di pediatria, che non richiede verosimilmente installazioni fisse costose. Si è invece limitato, secondo il Pretore, a dichiarare di aver tentato invano di trovare un'altra sistemazione, senza alcuna prova a sostegno. Il primo giudice ha ritenuto irrilevante per il giudizio sulla seconda protrazione del contratto di locazione l'argomentazione dell'attore sulla causa di divorzio tuttora in corso in \_\_\_\_\_ tra la figlia e il convenuto. Ha poi rilevato che l'asserita impossibilità dell'attore di sopportare i costi del trasloco dello studio medico non era stata minimamente provata e che il tema della durata massima della protrazione era già stato evaso con la precedente sentenza del 22 agosto 2011, cresciuta in giudicato. Infine, il Pretore ha

constatato che l'attore non aveva portato elementi concreti atti a supportare i rimproveri di abuso e malafede da lui rivolti al comportamento del locatore.

#### **E. 4**

L'appellante rimprovera al Pretore di aver tenuto conto, nella valutazione della domanda di seconda prorogazione del contratto, solo del criterio della costante ricerca di una nuova abitazione e di uno studio medico, senza analizzare accuratamente tutte le circostanze del caso. Il conduttore riprende quanto già accertato nella sentenza del 22 agosto 2011 e ribadisce che non si sarebbe mai immaginato che la propria figlia, alla quale aveva donato l'immobile in cui si trovano i locali oggetto della controversia, avrebbe concesso sullo stesso l'usufrutto vita natural durante al marito, dal quale sta ora divorziando. Né il conduttore poteva immaginarsi che il genero, ora suo locatore, lo avrebbe privato dell'uso dei locali in cui ha trascorso gran parte della sua vita e in cui ha svolto la propria attività di pediatra. Tutti questi elementi, prosegue l'appellante, dovevano indurre il Pretore a valutare la situazione con minor rigidità. È senz'altro adempiuta, secondo l'appellante, la condizione dell'esistenza di effetti gravosi per il conduttore. In primo luogo è "risaputo e notorio" che i locatori preferiscono concludere un contratto di locazione con persone giovani e che a una persona di 78 anni è difficile "se non impossibile" trovare un nuovo alloggio dove poter svolgere anche l'attività professionale di medico pediatra. In secondo luogo, prosegue l'appellante, egli si trova in una situazione finanziaria "disastrosa", con attestati di carenza beni per oltre fr. 100'000.-, ciò che gli impedisce, secondo l'ordinario andamento delle cose e l'esperienza della vita, di essere accettato come conduttore. Del resto, anche se egli potesse traslocare, non avrebbe i mezzi per far fronte ai considerevoli costi delle nuove attrezzature per lo studio medico. Infine l'appellante sostiene che da informazioni avute dalla propria figlia è probabile che il convenuto perda il diritto di usufrutto in esito alla causa di divorzio pendente in \_\_\_\_\_, e sarebbe quindi assurdo obbligare il conduttore a trasferirsi altrove, poiché la figlia potrebbe riprendere il contratto di locazione "nei prossimi mesi" e consentire al padre di rimanere nella casa donata. A ciò si aggiunga, prosegue l'appellante, che il convenuto non ha addotto nessun motivo personale urgente da opporre alla richiesta di prorogazione. Il comportamento del locatore sarebbe pertanto abusivo, in quanto motivato solo dal desiderio di recare danno al suocero.

#### **E. 5**

Secondo gli art. 272 cpv. 1 e 272b cpv. 1 CO il conduttore può esigere la prorogazione della locazione per una durata massima di 4 anni per abitazioni e 6 anni per locali commerciali 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. Sono considerati effetti gravosi ai sensi della disposizione le condizioni particolari che rendono impossibile o difficile trovare locali sostitutivi entro il termine fissato nella disdetta; non così, invece, i disagi inevitabilmente legati alla disdetta, che mediante una prorogazione non vengono attenuati bensì solamente procrastinati (Lachat, *Le bail à loyer*, n. 3.2 p. 771; SVIT, *Das schweizerische Mietrecht*, 3<sup>a</sup> ed., n. 11 e 14 ad art. 272 CO). Ai fini della decisione sulla prorogazione il giudice pondera gli interessi delle parti tenendo conto, in particolare, dei fattori elencati dall'art. 272 cpv. 2 lett. a-e CO - le circostanze che hanno determinato la conclusione del contratto e del contenuto dello stesso, la durata della locazione, la situazione personale, familiare ed economica delle parti come pure il loro comportamento, l'eventuale fabbisogno del locatore o dei suoi stretti parenti od affini come pure la sua urgenza, la situazione sul mercato locale degli alloggi e dei locali commerciali - e dello

scopo della protrazione, che risiede in sostanza nel concedere al conduttore un termine più ampio e sufficiente per cercare un'adeguata soluzione alternativa o, perlomeno, ad attenuare i disagi che la disdetta gli cagiona (DTF 135 III 121 consid. 2, 125 III 226 consid. 4b; TF 26 gennaio 2009 4A\_143/2008 consid. 7.1, 7.1.1 e 7.1.2), senza tuttavia poterne esigere tutti i vantaggi (SVIT, op. cit., 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), p. 80 seg.; Tercier, Les contrats spéciaux, 3<sup>a</sup> ed., n. 2483; DTF 105 II 197; TF 21 marzo 2000 4C.455/1999 consid. 4a, 22 dicembre 2004 4C.343/2004 consid. 4.1, 26 giugno 2006 4C.29/2006 consid. 3.1; II CCA 28 settembre 2007 inc. n. 12.2007.39, 3 marzo 2008 inc. n. 12.2007.163, 20 giugno 2008 inc. n. 12.2008.105, 23 dicembre 2008 inc. n. 12.2008.103, 20 febbraio 2009 inc. n. 12.2008.57).

## **E. 6**

Nell'ambito della richiesta di una seconda protrazione il giudice considera anche se il conduttore ha intrapreso quanto si poteva ragionevolmente pretendere da lui per porre rimedio agli effetti gravosi (art. 272 cpv. 3 CO). La condizione imperativa per concedere una seconda protrazione è, oltre al rispetto delle condizioni per la concessione di una prima proroga, quella che il conduttore abbia fatto tutto quello che gli sia possibile per evitare delle conseguenze gravose (Permann, Mietrecht Kommentar, 2007, pag. 311). In principio il conduttore deve almeno rispondere alle seguenti condizioni cumulative: rispondere per iscritto agli annunci apparsi sui giornali, iscriversi presso le agenzie immobiliari della zona, pubblicare i propri annunci nei giornali, iscriversi presso i servizi della locazione (SVIT, Das schweizerische Mietrecht, 2008, pag. 802-803). Spetta al conduttore provare la veridicità delle sue ricerche, che devono durare durante tutto il periodo della protrazione già accordata e soddisfare le esigenze concernenti la prima proroga. Se il conduttore non prova di aver impiegato sforzi appropriati per la ricerca di una soluzione abitativa alternativa, il giudice rifiuterà di accordare la seconda protrazione (Bisang et al., Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire, 2011, pag. 709-710). Il conduttore deve quindi aver preso tutte le misure necessarie al fine di trovare dei locali sostitutivi. L'importanza di queste misure dipende dalle circostanze, dalla situazione personale e familiare del conduttore. Se il conduttore fallisce nella prova delle seguenti misure, la seconda richiesta di protrazione non verrà accettata del tutto e non solamente ridotta per quel che concerne la sua durata (Tercier / Favre, Les contrats spéciaux, 2009, pag. 407). Anche se il conduttore non ha apparentemente nessuna speranza di trovare dei locali sostitutivi, egli deve comunque portare la prova delle sue ricerche infruttuose (Bisang et al., Le droit suisse du bail à loyer – Commentaire, 2011, pag. 700).

## **E. 7**

Dall'istruttoria non emerge alcuna ricerca di una sistemazione alternativa da parte dell'attore, che non ha contestato i precisi accertamenti del Pretore su tale punto. L'appellante ammette anzi di non aver provato le ricerche di una nuova sistemazione (appello, pag. 8), ma sostiene che tale criterio non è l'unico e che il Pretore avrebbe dovuto tener conto anche di altre circostanze, in particolare del fatto che sarebbe notoria l'impossibilità per un medico di 78 anni, oberato da numerosi attestati di carenza di beni, di trovare un altro locatore disposto a rischiare e a locargli un'abitazione dove poter svolgere l'attività professionale. L'argomentazione non può essere seguita. Sia l'età avanzata (78 anni) sia la situazione debitoria (attestati di carenza beni per oltre fr. 100'000.-) che costringe l'appellante a proseguire l'attività professionale (come indicato nella sentenza 22

agosto 2011, doc. B) sono, infatti, elementi oggettivi che non cambierebbero nemmeno con l'auspicata protrazione fino al 31 maggio 2015. L'appellante si ritroverebbe a quel momento ultraottantenne e sempre pesantemente indebitato. Le asserite difficoltà di cui il conduttore si prevale in questa sede, ammesso che le si possa considerare provate in mancanza di qualsiasi prova al riguardo, non sono dovute alla disdetta in quanto tale, ma alla scelta di donare l'immobile alla figlia (consid. A, per gli antecedenti cfr. sentenza del 30 gennaio 2010 inc. n. 12.2009.169 di questa Camera). Nell'appello il conduttore esprime la propria convinzione che la figlia potrà riprendere il contratto di locazione come locatrice "nei prossimi mesi" e che gli permetterà di "trascorrere gli anni che gli rimangono da vivere nella casa che egli ha donato" (appello, pag. 6). Detto altrimenti, l'attore è ancora persuaso che la figlia potrà riscattare l'usufrutto concesso al marito e si è adagiato in tale convinzione, al punto che non ha ritenuto di dover provare alcunché nella procedura di seconda protrazione del contratto di locazione: né le ricerche eseguite in vista di una nuova sistemazione, né il rinnovo dell'autorizzazione al libero esercizio come medico nonostante sia quasi ottantenne, né i costi insiti nel trasferimento dello studio medico. A torto. Nella procedura volta all'ottenimento di una seconda protrazione del contratto di locazione, come visto in precedenza (cfr. consid. 6), spetta infatti al conduttore provare le ricerche di una sistemazione alternativa o le "altre circostanze" da considerare per valutare i contrapposti interessi di conduttore e locatore (cfr. MRA 2013 pag. 47). In mancanza di tale prova, non vi è spazio per una seconda protrazione del contratto e non vi è ragione per ponderare nuovamente gli interessi del conduttore con quelli del locatore. Visto quanto precede, il giudizio con cui il Pretore ha ritenuto che l'attore non aveva intrapreso tutto quanto si poteva ragionevolmente pretendere da lui per porre rimedio agli eventuali disagi provocati dalla disdetta (come visto, nemmeno provati) regge alla critica e può essere confermato. L'appello deve dunque essere respinto.

## **E. 8**

L'appellato ha presentato in questa sede domanda di ammissione al gratuito patrocinio con la risposta 1° marzo 2013, affermando di essere sprovvisto dei mezzi per far fronte alle spese legali e processuali.

### **E. 8.1**

Ai sensi dell'art. 117 CPC, è ammesso al gratuito patrocinio chiunque sia sprovvisto dei mezzi necessari e la cui domanda non appaia priva di probabilità di successo. Le due condizioni sono cumulative. L'istante deve esporre la sua situazione di reddito e di sostanza ai sensi dell'art. 119 cpv. 2 CPC e deve rendere verosimile la sua impossibilità a sostenere il procedimento giudiziario senza intaccare il suo fabbisogno e quello della famiglia (sentenza IICCA 12.2011.127 del 27 luglio 2011, consid. 6.1.; DTF 128 I 232, consid. 2.5.1.; Cocchi / Trezzini / Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, 2011, pag. 465-466). Il requisito dell'indigenza è dato quando il richiedente non è in grado di provvedere con mezzi propri – reddito e sostanza – alle spese giudiziarie e legali senza intaccare il fabbisogno suo e quello della sua famiglia (DTF 128 I 232, consid. 2.5.1.; Sentenza IICCA 12.2011.127 del 27 luglio 2011, consid. 6.2.). La situazione di indigenza non è sufficiente per la concessione del gratuito patrocinio e occorre cumulativamente che la domanda del richiedente non appaia priva di possibilità di successo. Una domanda giudiziale è priva di possibilità di esito favorevole quando, a un esame sommario e di mera apparenza (DTF 134 I 12, consid. 2.3.; DTF 133 III 614, consid. 5; DTF 129 I 129, consid. 2.3.1.), le probabilità di successo sono significativamente minori rispetto al pericolo di

insuccesso e di conseguenza la stessa a malapena può essere considerata seria, mentre non lo è allorquando le possibilità di successo e i rischi d'insuccesso pressappoco si equivalgono oppure le prospettive di successo sono leggermente inferiori (sentenza IICCA 12.2011.127 del 27 luglio 2011, consid. 6.2.).

### **E. 8.2**

Il gratuito patrocinio chiesto dall'appellato in questa sede dovrebbe coprire i costi di patrocinio, vale a dire l'onorario del suo patrocinatore, per la sola procedura di appello, e le spese processuali del presente giudizio. Nelle controversie in materia di locazione la tassa di giustizia massima è di fr. 200.- (art. 9 cpv. 3 LTG). Più arduo risulta invece definire il probabile ammontare delle spese di patrocinio, in assenza di ogni indicazione al riguardo nell'istanza e di una nota delle spese ai sensi dell'art. 105 cpv. 2 seconda frase CPC. Spetta infatti all'avvocato della parte produrre la propria nota professionale (DTF 2C\_421/2011 del 9 gennaio 2012, consid. 9.3), in difetto di cui l'autorità di seconda istanza procede per apprezzamento sulla base degli atti della causa. Non vanno invece considerate le indennità per ripetibili eventualmente dovute alla controparte in caso di soccombenza del richiedente, poiché queste ultime non sono coperte dal gratuito patrocinio (art. 118 cpv. 3 CPC). Visto il limitato tema oggetto dell'appello (seconda protrazione del contratto di locazione) alla luce delle argomentazioni esposte dal Pretore, per lo studio e la redazione dell'allegato di risposta si può stimare un onorario della patrocinatrice in complessivi fr. 1'200.-, IVA compresa. In definitiva, si tratta quindi di stabilire se l'appellato sia sprovvisto dei mezzi, comprensivi di reddito e sostanza, per far fronte alle proprie spese giudiziarie e di patrocinio quantificabili in complessivi fr. 1'400.- sull'arco di un anno, anche a rate (DTF 135 I 221, consid. 5.1, pag. 224, sentenza del Tribunale federale 5A\_565/2011 del 14 febbraio 2012, consid. 3.3; Huber, op. cit., n. 17 ad art. 117 e referenze citate, pag. 649).

### **E. 8.3**

L'appellato ha prodotto il 20 marzo 2013 i documenti a sostegno della sua domanda di ammissione al gratuito patrocinio, alla quale si è opposto l'appellante. Da tali atti risulta che il convenuto è al beneficio di due rendite di invalidità di fr. 1'376.- e di fr. 234.- mensili ed è usufruttuario dell'immobile oggetto della vertenza, in cui anch'egli abita in un appartamento di 3 ½ locali. Il canone di locazione di fr. 4'670.- versato dal conduttore non viene versato al locatore, ma è incassato a titolo fiduciario da un legale che provvede al pagamento degli interessi ipotecari e dell'ammortamento e dei contributi alimentari in favore della moglie dell'appellato (decisione del 27 febbraio 2008 del Pretore di Locarno-Città nella causa di stato tra l'appellato e la moglie, figlia del conduttore). Il certificato municipale prodotto in questa sede menziona che sono assenti i dati relativi alla convivente del richiedente. Ora, quest'ultimo non ha nemmeno indicato di convivere e tutto si ignora dei redditi eventuali di questa persona e della possibilità che essa versi al richiedente una partecipazione per i costi di alloggio. Il richiedente che è titolare di diritti reali su un immobile, come nel caso in esame, deve infatti in primo luogo far fronte alle spese legali con il proprio patrimonio. Del resto il richiedente, tuttora coniugato, prima di far capo al gratuito patrocinio doveva rivolgersi alla propria moglie, tenuta all'obbligo di assistenza e mantenimento matrimoniale, nel quale rientra la messa a disposizione degli importi necessari per garantire la difesa degli interessi personali in via giudiziaria anche in una causa contro un terzo (sentenza del Tribunale federale 4A\_423/2012 del 10 settembre 2012). La moglie del richiedente, infatti, è la proprietaria dell'immobile su cui egli ha l'usufrutto e prima di chiedere il gratuito patrocinio l'appellato doveva dimostrare

l'impossibilità di gravare ulteriormente lo stabile.

#### **E. 8.4**

Ne discende che la domanda di gratuito patrocinio presentata da AO 1 per la procedura di appello va respinta.

#### **E. 9**

Le spese processuali di seconda sede per la procedura di merito seguono la soccombenza e sono a carico dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC), il quale rifonderà inoltre all'appellato una congrua indennità per ripetibili, commisurata al valore litigioso, pari a fr. 169'560.- (pigione di fr. 4'710.- per la durata di tre anni; DTF 113 II 406, consid. 1) e al tipo di procedura applicabile nel caso in esame. Non si prelevano invece spese giudiziarie per la procedura incidentale relativa al gratuito patrocinio. Per questi motivi, richiamati l'art. 9 cpv. 3 LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 18 gennaio 2013 di AP 1 è respinto e la sentenza 3 dicembre 2012 del Pretore di Locarno-Città è confermata . 2.

L'istanza di gratuito patrocinio presentata da AO 1 il 1° marzo 2013 è respinta . 3. Le spese processuali di appello in complessivi fr. 100.-, già anticipati dall'appellante, restano a suo carico. L'appellante rifonderà inoltre a AO 1 fr. 1200.- a titolo di ripetibili di appello. 4. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente

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

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