

TI_GERICHTE 12.2014.61 vom 4. November 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-11-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2014.61

FR: TI_GERICHTE 12.2014.61 du 4 novembre 2014

IT: TI_GERICHTE 12.2014.61 del 4 novembre 2014

Regeste

Protrazione - aumento pigione

Erwägungen

E. 1

Con contratto 21 aprile 1998 (doc. A) P _____ ha dato in locazione a I _____, dal 1° giugno 1998, una superficie di 1'800 mq adibita ad uso commerciale, e meglio a deposito, come pure 4 posteggi esterni, al pianterreno dello stabile "cap. 4" in _____ a _____ (nel comparto denominato _____). L'accordo, di durata determinata fino al 31 dicembre 2008, prevedeva trimestralmente una pigione di fr. 50'000.- e un acconto per spese accessorie di fr. 9'000.-. Dal 1° gennaio 2006 (doc. C) queste somme sono state aumentate a fr. 53'759.70 rispettivamente a fr. 10'200.85, con l'ulteriore aggiunta dell'IVA di fr. 4'085.74 rispettivamente di fr. 775'25.

E. 2

Il 28 ottobre 2008 AO 1 - successore in diritto di I _____ - ha adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____, chiedendo la protrazione del contratto di locazione per 6 anni, ossia fino al 31 dicembre 2014. N _____ - che frattanto era subentrata nel contratto a P _____ - si è opposta alla domanda e in via subordinata ha chiesto che l'eventuale concessione di una proroga fosse condizionata all'aumento della pigione a fr. 165.-/mq, ossia a fr. 74'250.- trimestrali, somma che a suo dire corrispondeva alla pigione usuale nel quartiere e che inoltre si giustificava in considerazione del fatto che alla conduttrice venivano ora messi a disposizione anche i 3 ulteriori posteggi esterni concessi dal 2006 solo a titolo precario. Con decisione 5 maggio 2009 (doc. M) l'Ufficio di conciliazione ha accordato alla conduttrice una proroga unica e definitiva di 3 anni, fino al 31 dicembre 2011, precisando altresì che dal 1° gennaio 2009 la pigione per il contratto, che avrebbe avuto per oggetto anche i

E. 3

Con istanza 5 giugno 2009 AO 1 ha convenuto in giudizio N _____ - che ha poi modificato la sua ragione sociale in AP 1 - innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, chiedendo di prorogare per 6 anni, ossia fino al 31 dicembre 2014, e alle stesse condizioni, il contratto di locazione. La convenuta si è opposta all'istanza e, ribadendo quanto addotto in sede di conciliazione, ha da parte sua auspicato l'integrale conferma della decisione dell'Ufficio.

E. 4

A seguito della riconsegna dell'ente locato, avvenuta il 31 marzo 2011, le parti, in sede conclusionale, hanno modificato le loro rispettive domande di causa: l'istante ha chiesto in

via principale di stralciare dai ruoli la domanda di protrazione e in via subordinata di prorogare per soli 2 anni e 3 mesi, ossia fino a quella data, e alle stesse condizioni, il contratto di locazione; dal canto suo la convenuta ha invece chiesto di confermare la decisione dell'Ufficio di conciliazione e di dar atto che l'istante, per il periodo dal 1° gennaio 2009 al 31 marzo 2011, le avrebbe così corrisposto annualmente una pigione di fr. 297'000.- e un acconto per spese accessorie di fr. 36'000.-.

E. 5

Con la sentenza 19 febbraio 2014 qui impugnata, il Pretore, in parziale accoglimento dell'istanza, ha confermato la protrazione della locazione fino al 31 marzo 2011 ed ha respinto la domanda di adeguamento del contratto di locazione. Per quanto qui interessa, egli ha in sostanza ritenuto che la convenuta, venendo meno all'onere della prova che le incombeva, non era stata in grado di dimostrare che il postulato aumento della pigione si sarebbe situato nei limiti delle pigioni in uso della zona, il contratto di locazione da lei concluso con L_____ (doc. 21) e la testimonianza di E_____ non essendo sufficienti allo scopo in base alla giurisprudenza. Egli ha quindi aggiunto che a seguito della reiezione della richiesta di adeguamento della pigione nemmeno era possibile entrare nel merito della questione dei 3 posteggi supplementari.

E. 6

Con l'appello 26 marzo 2014 che qui ci occupa, la convenuta chiede in via principale di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere la domanda di adeguamento del contratto di locazione e con ciò di stabilire, per il periodo dal 1° gennaio 2009 al 31 marzo 2011, in fr. 297'000.- la pigione annuale e in fr. 36'000.- l'acconto annuale per spese accessorie, oltre all'IVA, nonché di condannare l'istante a versarle la differenza di corrispettivo dovuta in quel periodo pari a fr. 166'363.20 (fr. 18'484.80 al trimestre) oltre interessi al 7%, con scadenza trimestrale, dal 1° gennaio 2009, e in via subordinata di annullare la sentenza e rinviare la causa alla Pretura per un nuovo giudizio nel senso dei considerandi. Essa rimprovera al Pretore, oltre al mancato rispetto del principio indagatorio, di non aver tenuto conto dell'oggettiva impossibilità di provare la pigione usuale nel particolare comparto per il duopolio esistente nello stesso e per l'assenza di oggetti paragonabili, rilevando che nelle particolari circostanze le prove da lei addotte - che, oltre a quelle indicate dal giudice di prime cure, comprendevano anche la decisione dell'Ufficio di conciliazione (doc. M), la dichiarazione di C_____ (doc. 3) e la testimonianza di H_____ - dovevano essere repute sufficienti. Oltretutto il Pretore non aveva considerato, a torto, che l'aumento richiesto era fondato anche sull'ulteriore messa disposizione dei 3 posteggi esterni.

E. 7

Della risposta 26 maggio 2014 con cui l'istante postula la reiezione del gravame si dirà, se e per quanto necessario, nei prossimi considerandi.

E. 8

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Ritenuto che la procedura innanzi al Pretore è stata avviata prima di quella data, la stessa, fino alla sua conclusione, resta disciplinata dal diritto cantonale previgente (art. 404 cpv. 1 CPC) e meglio dal codice di procedura civile ticinese (CPC/TI; RL 3.3.2.1). Non così invece la procedura ricorsuale in rassegna, che, avendo preso avvio a seguito di una decisione pretorile comunicata dopo quella data, è retta dalle nuove disposizioni

federali (art. 405 cpv. 1 CPC).

E. 9

Prima di passare in rassegna le censure sollevate dalla convenuta, occorre preliminarmente evadere le obiezioni dell'istante, secondo cui le richieste d'appello formulate dalla controparte, oltretutto in parte nuove, sarebbero irricevibili.

E. 9.1

L'istante ritiene innanzitutto che la domanda di adeguamento della pigione non poteva essere vagliata in questa sede già per il fatto che in prima istanza la convenuta si era inammissibilmente limitata a chiedere la conferma della decisione dell'Ufficio di conciliazione. La censura è infondata. Nonostante la giurisprudenza cantonale abbia deciso in alcuni casi che una domanda intesa alla conferma o all'annullamento della decisione dell'Ufficio di conciliazione fosse inammissibile (II CCA 8 marzo 2006 inc. 12.2006.63, 15 maggio 2006 inc. n. 12.2005.79) per il fatto che il ricorso all'autorità giudiziaria dopo la pronuncia dell'Ufficio non era una procedura di appello o di verifica di quel giudizio, che decadeva con l'avvio del nuovo procedimento, ma un'azione giudiziaria indipendente e a sé stante (Cocchi/Trezzini, CPC, m. 10 ad art. 404; Tercier/Favre, *Les contrats spéciaux*, 4 a ed., n. 2550), nel caso di specie tale sanzione non può però entrare in linea di conto, dal tenore della motivazione dell'allegato responsivo della convenuta (p. 11 seg.) essendo chiaro che essa fosse d'accordo a concedere una proroga unica e definitiva di 3 anni, fino al 31 dicembre 2011, ritenuto che, tenuto conto della pigione usuale nel quartiere e dei 3 posteggi esterni ulteriormente messi a disposizione, il canone locativo avrebbe però dovuto essere di fr. 297'000.- annui, oltre all'acconto per spese accessorie di fr. 36'000.- annui. Il Tribunale federale ha in effetti già stabilito che costituirebbe un formalismo eccessivo il ritenere non presentate le domande, quando le stesse - pur non risultando espresse nel *petitum* o essendo a quel momento formulate in modo improprio - sono chiaramente desumibili dal testo dell'allegato della parte (SJ 1981 p. 422 consid. 2c; DTF 102 Ia 92 consid. 2; TF 29 luglio 2003 1P.294/2003 consid. 3, 9 marzo 2005 5P.389/2004).

E. 9.2

L'istante ha invece ragione laddove ritiene irricevibile la domanda d'appello della convenuta volta a far accertare che alla pigione aumentata e all'acconto per spese accessorie doveva essere aggiunta anche l'IVA, e a condannare l'istante a versarle fr. 166'363.20 oltre interessi al 7%, con scadenza trimestrale, dal 1° gennaio 2009. L'aggiunta dell'IVA all'azione di accertamento e l'introduzione di una nuova domanda condannatoria, con oltretutto una richiesta di interessi moratori al 7%, costituiscono in effetti delle mutazioni dell'azione, che sarebbero state ammissibili in appello solo alle restrittive condizioni di cui all'art. 317 cpv. 2 CPC, che in concreto non sono però state ossequiate, quelle mutazioni non essendo in particolare state fondate su nuovi fatti e nuovi mezzi di prova (lett. b).

Quand'anche, per ipotesi, si volesse poi ammettere che la domanda condannatoria fosse già stata formulata, sia pure in termini parzialmente diversi, in sede conclusionale (e meglio laddove la convenuta aveva chiesto che l'istante, per il periodo dal 1° gennaio 2009 al 31 marzo 2011, le avrebbe corrisposto annualmente una pigione di fr. 297'000.- e un acconto per spese accessorie di fr. 36'000.-), si osserva che nella particolare procedura la stessa sarebbe in ogni caso stata irricevibile, essendo stata inoltrata al di fuori degli allegati preliminari (cfr. Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., m. 1 e n. 557 ad art. 409; Rep. 1999 p. 249; cfr. pure DTF 125 III 231 consid. 4a; II CCA 29 ottobre 1999 inc. n. 12.1999.118, 18

gennaio 2005 inc. n. 12.2004.48, 28 settembre 2007 inc. n. 12.2007.39, 29 ottobre 2007 inc. n. 12.2007.223, 26 gennaio 2010 inc. n. 12.2009.211, 30 gennaio 2010 inc. n. 12.2009.169).

E. 10

Giusta l'art. 272c cpv. 1 CO ciascuna parte può chiedere che, nella decisione di protrazione, il contratto venga adeguato alla nuova situazione. Scopo della norma è di permettere soprattutto al locatore di chiedere durante il periodo di protrazione degli adeguamenti della pigione, che solo per motivi formali non gli sono possibili con altri strumenti (Weber , Basler Kommentar, 4^a ed., n. 1 ad art. 272c CO; Higi , Zürcher Kommentar, n. 33 ad art. 272c CO). In base a questa disposizione il locatore può segnatamente chiedere all'Ufficio di conciliazione prima e al giudice poi di adeguare durante quel periodo la pigione ai sensi degli art. 269a e 269d cpv. 3 CO (Lachat , Commentaire Romand, 2^a ed., n. 3 ad art. 272c CO; Conod in Bohnet/Montini , Droit du bail à loyer, n. 2 ad art. 272c CO) senza dover adempiere ai requisiti di forma posti dall'art. 269d cpv. 1 CO, ritenuto che in tal caso decisivo per stabilire la legittimità dell'adeguamento sarà la fondatezza dei motivi da lui adottati al proposito innanzi all'autorità di conciliazione e quella giudiziaria (Lachat , op. cit., n. 1 ad art. 272c CO; Lachat , Le bail à loyer, p. 793; Higi , op. cit., n. 40 segg. ad art. 272c CO; Conod , op. cit., n. 6 ad art. 272c CO).

E. 11

Nel caso di specie la convenuta, sia innanzi all'Ufficio di conciliazione sia innanzi al Pretore, ha osservato che l'adeguamento della pigione a fr. 165.-/mq, ossia a fr. 74'250.- trimestrali, da lei auspicato durante l'eventuale periodo di protrazione della locazione, era sostanzialmente motivato dal fatto che il canone locativo usuale nel quartiere ammontava a fr. 160.-/mq (pigione che L_____ aveva accettato di versare per un altro ente locato simile [cfr. doc. 21] e che C_____ era invece disposta a corrispondere per quello ora in esame [cfr. doc. 3]), e dal fatto di aver messo a disposizione della controparte 3 ulteriori posteggi esterni (circostanza che implicitamente "pesava" in ragione di ulteriori circa fr. 5.-/mq). Come si vedrà qui di seguito, questi motivi non possono in realtà giustificare l'adeguamento richiesto.

E. 11.1

A sostegno dell'aumento di pigione la convenuta, come detto, ha invocato da una parte l'adeguamento alle pigioni in uso nella zona di cui all'art. 269a lett. a CO (criterio assoluto, cfr. Weber , op. cit., n. 1 ad art. 269a CO) e dall'altra il rincaro dei costi delle prestazioni suppletive del locatore di cui all'art. 269a lett. b CO (criterio relativo, cfr. Weber , op. cit., n. 2 ad art. 269a CO). Sennonché, per giurisprudenza invalsa, non è possibile cumulare un criterio assoluto e uno relativo. L'aumento motivato dalla convenuta sulla base di due criteri tra di loro incompatibili, come l'adeguamento alle pigioni usuali e il rincaro dei costi delle prestazioni suppletive, deve pertanto essere dichiarato nullo (cfr. DTF 121 III 6 consid. 3c; TF 11 ottobre 2011 4A_276/2011 consid. 4.4, 19 novembre 2012 4A_260/2012 consid. 4.3, 4A_491/2012 6 dicembre 2012 consid. 3.1.2). In tali circostanze la domanda di adeguamento della pigione deve senz'altro essere disattesa, senza che la convenuta possa rimproverare al Pretore di non aver rispettato la massima inquisitoria a carattere sociale di cui all'art. 274 cpv. 3 vCO (di cui si dirà ancora più avanti, cfr. consid. 11.2.3), censura che, se fondata, avrebbe giustificato di annullare la sentenza e rinviare la causa al primo giudice per completare l'istruttoria di causa .

E. 11.2

Ma, a prescindere da quanto precede, è senz'altro a ragione che il Pretore ha ritenuto che la convenuta non era stata in grado di dimostrare che gran parte del postulato aumento della pigione s'imponeva per far sì che lo stesso risultasse conforme alle pigioni in uso della zona ai sensi dell'art. 269a lett. a CO.

E. 11.2.1

Secondo l'art. 269a lett. a CO non sono di regola abusive le pigioni che si situano nei limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere. Per effettuare tale confronto, giusta l'art. 11 OLAL, la parte che invoca tale criterio deve fornire un numero sufficiente di esempi paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione. Per costante giurisprudenza (DTF 123 III 317 consid. 4c/aa, 136 III 74 consid. 3.1; TF 28 aprile 2011 4A_669/2010 consid. 6.1), allo scopo di poter trarre delle conclusioni con una certa sicurezza, i termini di paragone devono essere almeno 5, e non possono essere considerate le pigioni di oggetti che si trovano nello stesso immobile dell'oggetto in questione o quelle di altri oggetti dello stesso proprietario e infine differenti oggetti situati nello stesso immobile appartenente ad uno stesso proprietario devono essere trattati come un unico termine di paragone. Ne consegue che il locatore, se vuole prevalersi di tale argomento per aumentare la pigione, deve premurarsi di fornire la prova della tendenza delle pigioni nella zona (Thévenoz/Werro, Commentaire Romand, 2^a ed., n. 1 ad art. 269a CO; II CCA 2 dicembre 2011 inc. n. 12.2010.224, 13 marzo 2012 inc. n. 12.2010.225 pubbl. in RtiD I-2013 18c pag. 744).

E. 11.2.2

Nel caso di specie la convenuta non nega di non aver dimostrato che 5 oggetti paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione sarebbero stati locati nello stesso quartiere per una pigione di fr. 160.-/mq, ma ritiene che, a fronte della situazione particolare e meglio dell'oggettiva impossibilità di provare la pigione usuale nel particolare comparto per il duopolio esistente nello stesso e per l'assenza di oggetti paragonabili, le prove da lei addotte - che, oltre a quelle menzionate dal giudice di prime cure, comprendevano anche la decisione dell'Ufficio di conciliazione (doc. M), la dichiarazione di C_____ (doc. 3) e la testimonianza di H_____ - dovevano essere reputate sufficienti. La censura dev'essere disattesa. È in effetti per la prima volta solo in questa sede, e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC), che la convenuta ha invocato l'oggettiva impossibilità di provare la pigione usuale nel particolare comparto per il duopolio esistente nello stesso e per l'assenza di oggetti paragonabili. In tali circostanze non è pertanto possibile derogare alla regola secondo cui il canone usuale andava accertato con riferimento ad almeno 5 casi di comparazione, che in concreto non sono però stati portati: a parte il contratto di locazione concluso con L_____ per il magazzino vicino "cap. 8" (concesso per fr. 160.-/mq, cfr. doc. 21; ritenuto che quel magazzino, come riferito dal teste E_____, era in precedenza stato locato per fr. 180.-/200.-/mq), la convenuta non ne ha in effetti provati altri, la decisione dell'Ufficio di conciliazione che confermava l'esistenza di una pigione usuale nel quartiere di fr. 160.-/mq (cfr. doc. M) essendo decaduta a seguito dell'inoltro dell'istanza al Pretore (cfr. supra consid. 9.1), la dichiarazione di C_____ di essere disposta a locare l'ente locato per fr. 160.-/mq (oltretutto solo alla condizione che lo stesso potesse essere utilizzato quale di superficie di vendita, cfr. doc. 3) non riguardando un oggetto paragonabile ma lo stesso ente locato, la testimonianza di H_____ circa l'esistenza di pigioni di oltre fr. 200.-/mq essendo riferita ad enti locati

adibiti a un uso più pregiato e meglio a vendita, mentre la testimonianza di E_____ - a cui non può essere riconosciuta la valenza di testimone-perito non conosciuta dal codice di rito ticinese - che riteneva “equa” una pigione di fr. 165.-/mq, essendo a sua volta irrilevante siccome neppure riferita alla pigione usuale di enti locati paragonabili.

E. 11.2.3

È infine manifestamente a torto che la convenuta rimprovera al Pretore di non aver rispettato la massima inquisitoria a carattere sociale di cui all’art. 274 cpv. 3 vCO per non averla resa attenta della necessità di integrare, se del caso, i mezzi probatori offerti. In effetti la massima inquisitoria a carattere sociale, in virtù della quale il giudice accerta d’ufficio i fatti e apprezza liberamente le prove e le parti sono tenute a presentare tutti i documenti utili per la valutazione del caso (art. 274d cpv. 3 CO; DTF 125 III 231 consid. 4a; Hohl , Procédure civile, Vol. I, n. 857 segg. p. 165), non dispensa però le parti dai propri obblighi processuali, segnatamente da quello di presentare tutti gli elementi di prova utili all’apprezzamento della situazione e neppure obbliga il giudice a sostituirsi d’ufficio alla parte che rinuncia ad invocare fatti pertinenti o a chiedere accertamenti, né ad istruire d’ufficio la causa (DTF 107 II 236 consid. 2c, 125 III 231 consid. 4a, 136 III 74 consid. 3.1); l’iniziativa del giudice non deve andare oltre l’invito alle parti di menzionare le prove e presentarle, fermo restando che egli dovrà tuttavia renderle attente sull’obbligo di collaborare ed invitarle a completare le rispettive allegazioni qualora abbia motivo oggettivo di dubbio al riguardo (DTF 107 II 236 consid. 2c, 125 III 231 consid. 4a, 136 III 74 consid. 3.1; Hohl , op. cit., n. 858 pag. 165). La massima inquisitoria a carattere sociale non può così essere invocata per alleviare le difficoltà probatorie per gli interessati (cfr. Weber , op. cit., n. 5 ad art. 269a CO; in merito all’assenza di un obbligo per il giudice di chiedere alle parti un’integrazione delle prove da loro offerte, cfr. TF 21 dicembre 2000 consid. 2b pubbl. in SJ 2001 I 278; in tal senso pure TF 8 luglio 1998 4C.52/1997 consid. 5). Il rimprovero della convenuta, oltretutto nuovo e con ciò formulato in chiara violazione del principio della buona fede processuale (in virtù del quale la parte che constata un asserito vizio di procedura è tenuta a segnalarlo immediatamente, in un momento ove sia ancora possibile rimediare, senza attendere passivamente l’esito della causa, allo scopo di prevalersene - se del caso - successivamente dinanzi all’autorità di ricorso, cfr. DTF 119 Ia 221 consid. 5a; TF 3 febbraio 2010 4A_486/2009 consid. 4.1), era del resto contraddittorio, ritenuto che in questa sede essa, come detto, aveva in ogni caso addotto l’oggettiva impossibilità di provare la pigione usuale nel particolare comparto per il duopolio esistente nello stesso e per l’assenza di oggetti paragonabili. La convenuta non ha del resto nemmeno specificato quali sarebbero state le eventuali ulteriori prove che il Pretore avrebbe dovuto assumere in tal caso.

E. 11.3

Quanto poi al fatto di aver ora messo a disposizione della controparte 3 ulteriori posteggi esterni, concessi in precedenza solo a titolo precario, la convenuta non ha assolutamente provato in che modo lo stesso avrebbe giustificato di aggiungere ulteriori circa fr. 5.-/mq alla pigione dell’ente locato, per complessivi altri fr. 9’000.- annui. Essa non ha oltretutto indicato se e in quale misura un aumento del genere potesse essere conforme ai criteri riportati all’art. 14 OLAL.

E. 12

In tali circostanze non è necessario esaminare se e in quale misura l'aumento della pigione auspicato dalla convenuta per il periodo di protrazione della locazione potesse eventualmente essere compensato dall'intervenuta riduzione dal 5% al 2.75% del tasso ipotecario di riferimento. Questa eccezione dell'istante sarebbe del resto stata irricevibile, essendo stata sollevata per la prima volta soltanto in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC).

E. 13

Ne discende che l'appello della convenuta deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura d'appello, calcolate sulla base di un valore litigioso di almeno fr. 166'363.20, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide: I. L'appello 26 marzo 2014 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Gli oneri processuali di fr. 2'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 2'500.- per ripetibili. III.

Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente II
vicecancelliere 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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