

TI_GERICHTE 12.2016.132 vom 23. Oktober 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-10-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.132

FR: TI_GERICHTE 12.2016.132 du 23 octobre 2017

IT: TI_GERICHTE 12.2016.132 del 23 ottobre 2017

Regeste

Contratto di locazione, protrazione, assunzione nuove prove in appello

Erwägungen

E. 2

La conduttrice critica anzitutto il Pretore per averle concesso una protrazione unica con la motivazione che in caso contrario la durata della procedura concederebbe di fatto comunque una protrazione di 4 anni, ossia il massimo previsto dalla legge. Ella sostiene che è “manifestamente insostenibile limitare a priori” la sua “prerogativa” di ottenere una prima protrazione con la possibilità di postularne poi una seconda. L’appellante principale spiega, al riguardo, che tale durata non è dipesa da lei, nel senso che 11 mesi sarebbero stati “persi” per circostanze imputabili alle controparti e al primo giudice (appello, pag. 4). 2.1 La conduttrice omette, in primo luogo, di confrontarsi con la prima motivazione formulata al riguardo dal Pretore. Egli ha spiegato che non vi è una preminenza, quale regola, della concessione di una prima proroga, e che tenuto conto dei contrapposti interessi esaminati nei considerandi precedenti si giustifica di concedere un’unica protrazione di 28 mesi, ossia fino al 31 marzo 2017 (decisione impugnata, pag. 12, consid. 7). Effettivamente, non dev’essere conferito un rango preferenziale alla concessione di una prima protrazione. Per il resto, la decisione se concedere una protrazione unica oppure una prima protrazione si fonda sulla ponderazione degli interessi delle parti, alla stessa stregua di quella se concedere o meno la protrazione e sulla durata della medesima (TF 4A_62/2010 del 13.4.2010 consid. 6.1.2; 4A_105/2009 del 5.6.2009 consid. 3.2 e 4.4). È ben vero che l’Alta Corte ha pure affermato che la dottrina sembra dare una certa preferenza a una prima proroga quando non è possibile formulare una prognosi precisa circa la possibilità per il conduttore di trovare una sistemazione nel periodo accordato (TF 4A_62/2010 del 13.4.2010 consid. 6.1.2; 4C.174/2001 del 20.11.2001 consid. 4b) e che la concessione di una protrazione unica e definitiva appare invece indicata, qualora non sia possibile formulare una tale prognosi, in presenza di importanti interessi del locatore in tal senso (TF 4A_62/2010 del 13.4.2010 consid. 6.1.2; 4A_105/2009 del 5.6.2009 consid. 4.4) oppure nel caso in cui è chiaro quando il conduttore potrà disporre di una nuova sistemazione (TF 4A_62/2010 del 13.4.2010 consid. 6.1.2); è però altrettanto vero che la dottrina, fondandosi in modo senz’altro pertinente sulla sentenza TF 4C.365/2006 del 16.1.2007, ritiene pure giustificata l’adozione di una protrazione unica e definitiva nel caso, come trattato nel seguito verificatosi nella presente fattispecie, in cui il conduttore dal ricevimento della disdetta al momento del giudizio sulla sua domanda di proroga non ha intrapreso una ricerca seria, intensa e sistematica di spazi sostitutivi (cfr. Rohrer, nota alla sentenza TF 4C.445/2006 del 7.6.2007 in MRA 2007 p. 94 seg.). A nulla muta, al riguardo, il riferimento della conduttrice alla sentenza 4A_67/2016 del 7.6.2016 (appello, pag. 9 in alto). In tale fattispecie il locatore

aveva dato la disdetta perché era sua intenzione intraprendere dei lavori di ristrutturazione nell'ente concesso in locazione. Il Tribunale federale ha spiegato che quando non è possibile stabilire con certezza la data in cui l'inquilino dovrà a tal fine evacuare i locali (che dipende dalla licenza edilizia cresciuta in giudicato), allora va concessa una prima prorogazione (consid. 7). A torto l'appellante cerca di assimilare tale caso a quello presente. In tali circostanze è pertanto escluso che il Pretore possa aver abusato dell'ampio potere di apprezzamento di cui disponeva sul tema (TF 4C.445/2006 del 7.6.2007 consid. 5.2.3; 4C.174/2001 del 20.11.2001 consid. 4b). 2.2 La lagnanza dell'appellante principale è infondata anche già per il solo fatto che in prima istanza si era sempre limitata a postulare la concessione di una prorogazione fino alla fine del mese di novembre 2018 – senza aver mai precisato se prima oppure unica e definitiva – ed è solo in sede conclusionale che nelle motivazioni (ma non nelle richieste di giudizio) ha chiesto in via subordinata (per giunta con l'introduzione della locuzione “forse”) – e non in via principale, come ella sembrerebbe ora pretendere – di riconoscerle una prima prorogazione di 3 anni, senza peraltro aver esaurientemente motivato quella sua nuova richiesta, se non con la circostanza che il primo giudice possa eventualmente ritenere che “la possibile concessione della licenza edilizia per i lavori previsti nello stabile della signora AO 4 (...) possa pesare sulla durata della prorogazione” (pag. 5 in alto). L'appellante è pertanto malvenuta a rimproverare in questa sede il primo giudice per aver poi adottato una delle due modalità di prorogazione alternativamente postulate.

E. 2.3

Oltretutto, a prescindere da quanto precede nel caso concreto la concessione di una prima prorogazione di “almeno 3 anni” risulterebbe di fatto impraticabile. Atteso che al momento del giudizio pretorile erano già passati circa 1 anno e 9 mesi dalla data topica del 30 novembre 2014 e circa 1 altro anno e 3 mesi sono nel frattempo trascorsi prima della pronuncia di questa Camera, e ritenuto che in base alla dottrina una prima prorogazione inerente a dei locali adibiti a uso abitativo potrebbe essere accordata per una durata superiore a 1 anno solo in casi eccezionali (SVIT-Kommentar, 3[■] ediz., N. 10 ad art. 272b CO), nella presente fattispecie la concessione di una prima prorogazione non entrava così in considerazione, sia per il fatto che erano ormai già quasi trascorsi 2 anni dalla data determinante, sia per il fatto che il riconoscimento di una prima proroga superiore a quella durata era esclusa dalla dottrina, a maggior ragione alla luce delle considerazioni che si esporranno qui di seguito.

E. 3

Non ha miglior sorte la censura in merito alla durata della prorogazione unica e definitiva concessa dal Pretore. 3.1 Secondo l'appellante principale il primo giudice non avrebbe tenuto in considerazione la durata “relativamente lunga” del rapporto locativo, gli investimenti da ella effettuati “in sudore e denaro” nell'ente condotto in locazione, nonché il fatto che vi sia una connessione con il suo sottostante ufficio di architettura, così come la presenza di mobili su misura e il suo radicamento nel quartiere (gravame, pag. 5 e 8 in alto). A parte la questione degli investimenti, ella si limita a un elenco apodittico, senza il minimo confronto con la motivazione pretorile, sicché su questo punto il gravame è irricevibile (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). Per quanto concerne il tema degli investimenti effettuati, il Pretore ha rilevato che nel contratto di locazione le parti hanno previsto che “le spese di miglioria eseguite all'interno dell'ente locato” sarebbero state “compensate” con la messa a disposizione della conduttrice di un “4° vano” (doc. B, clausola 24 n. 1) (decisione

querelata, pag. 9, consid. 6.2). L'appellante sostiene che tale quarto vano, che avrebbe il valore di fr. 50.- mensili, non potrebbe in alcun modo compensare gli investimenti da ella eseguiti (appello, pag. 5 in mezzo). Così facendo, tuttavia, non si confronta compiutamente con la motivazione pretorile, nel senso che non spiega perché una clausola contrattuale da ella sottoscritta non dovrebbe ora avere validità. In ogni caso, l'effettuazione di eventuali investimenti da parte del conduttore nel corso della locazione non è ancora un motivo per poter ammettere un suo affidamento nel rinnovo del contratto, qualora, come nella fattispecie, non abbia allegato e provato un accordo in tal senso con il locatore o un comportamento di quest'ultimo tale da poterlo oggettivamente dedurre (II CCA 12.2015.93 del 23.10.2015 consid. 7.5; 12.2013.82 del 18.3.2014). Per il resto, l'appellante principale si sofferma sulla questione dell'ammortamento degli investimenti da ella eseguiti, misconoscendo che quanto indicato dal primo giudice in relazione a questo aspetto è stato formulato a titolo abbondanziale (decisione impugnata, pag. 9 in basso, consid. 6.2).

3.2 L'appellante critica il Pretore per aver reputato l'assenza di atti volti al reperimento di una nuova sistemazione (gravame, pag. 6).

3.2.1 Il primo giudice ha spiegato che l'attrice sbaglia laddove crede di poter unicamente svolgere ricerche volte all'acquisto di un'abitazione e non alla locazione con l'argomentazione che solo così avrebbe la possibilità di pagare (per interessi ipotecari) una cifra equivalente al canone corrisposto durante la locazione. Il Pretore ha precisato che la conduttrice si è limitata ad affermazioni apodittiche sull'impossibilità di trovare in locazione una sistemazione analoga, senza avvedersi che avrebbe dovuto dimostrare il suo asserto, anche mediante la produzione di ricerche per un canone superiore vista la pigione particolarmente vantaggiosa da ella corrisposta (decisione impugnata, pag. 11 seg., consid. 6.5).

3.2.2 L'appellante critica il Pretore per averle concesso una prima protrazione e non averle quindi dato la possibilità di chiederne una seconda documentando in tale occasione ulteriori ricerche. La sua critica non può essere seguita già solo per i motivi enunciati sopra, ai quali si rinvia (consid. 2). Per il resto, correttamente il primo giudice ha spiegato che l'assenza di atti volti al reperimento di una nuova sistemazione costituiscono un fattore da prendere in considerazione anche nell'ambito di una richiesta di una prima protrazione (TF 4A_130/2008 del 26.5.2008). Su questo aspetto la conduttrice afferma che in ogni caso anche le ricerche in vista di un acquisto (che afferma essere state "importanti") sono degne di essere prese in considerazione. Al riguardo, tuttavia, l'appellante principale misconosce una volta di nuovo le argomentazioni pretorili. Nella decisione querelata non è, infatti, affermato che simili ricerche sono sprovviste di importanza, bensì che la conduttrice non può limitarsi unicamente alle medesime (pag. 11, consid. 6.5).

3.3 La conduttrice ribadisce di aver avuto sempre un comportamento esemplare e che la disdetta è, in definitiva, una mera rappresaglia in relazione al suo reclamo per una telecamera posata da un altro conduttore (_____) (appello, pag. 6), sicché anche tali elementi propenderebbero per la concessione di una più lunga protrazione. Tuttavia, i doc. G-P ai quali l'appellante principale fa riferimento non dimostrano il suo asserto. Anche tale censura non è quindi di ausilio alla sua tesi. L'appellante principale afferma, inoltre, che il Pretore non avrebbe minimamente indicato il motivo per cui ha concesso un'unica protrazione di 28 mesi (gravame, pag. 6). A torto. Infatti, il primo giudice ha esposto compiutamente gli interessi dei locatori e della conduttrice, procedendo poi chiaramente a una ponderazione dei medesimi.

3.4 Secondo la conduttrice, poi, i locatori non avrebbero dimostrato alcun interesse attuale a entrare in possesso dell'ente concesso in locazione, tant'è che il Pretore medesimo avrebbe riconosciuto tale aspetto. Ella afferma di aver quindi diritto alla

protrazione della durata massima di 4 anni (appello, pag. 7 seg.). Effettivamente, il primo giudice ha ritenuto che non vi erano motivi per ritenere che AO 2 non potesse andare ad abitare nell'appartamento a _____, vuoto, di cui è proprietario in comune, per un mezzo, con le sue sorelle. Il Pretore non ha reputato decisiva la circostanza secondo cui sarebbe intenzione della sorella e collocatrice AO 4 di occupare lei medesima, da settembre 2016, tale abitazione fino al termine della ristrutturazione della sua casa (decisione querelata, pag. 7, consid. 4). A mente dell'appellante principale, i locatori non avrebbero quindi alcuna necessità, tanto meno urgente, di rientrare in possesso dell'appartamento da lei condotto in locazione. Essa dimentica, tuttavia, che anche in assenza di qualsivoglia bisogno urgente dei locatori, la legge non prevede che debba essere ipso facto concessa una protrazione della durata massima di 4 anni. Infatti, nel commisurare la sua durata il giudice deve tenere in considerazione la situazione dell'inquilino e il suo comportamento, cosa che il primo giudice ha fatto.

E. 4

In definitiva, alla luce dei considerandi che precedono non si può certo ritenere che la concessione di una protrazione pari a poco più di metà di quella massima legale possa essere considerata insufficiente e che, decidendo in tal modo, il Pretore abbia abusato dell'ampio potere di apprezzamento di cui dispone sul tema (TF 4C.242/2006 del 19.12.2006 consid. 5.1; 4C.28/2006 del 26.6.2006 consid. 3.2; 4C.445/2006 del 7.6.2007 consid. 5.2.3). Si aggiunga che l'attrice, con l'emanazione della decisione odierna, ha di fatto già beneficiato di una protrazione più lunga di quella accordata dal primo giudice (TF 4A_279/2014 del 16.1.2015 consid. 5.4).

E. 5

L'appellante principale si lagna, altresì, della decisione del Pretore di non concederle una riduzione della pigione per i rumori in relazione alla ristrutturazione del bar-ristorante situato al pianterreno dello stabile in questione. La conduttrice afferma di aver dimostrato – mediante le testimonianze di _____ A _____ e _____ P _____ – la presenza di importanti lavori di ristrutturazione e che questi hanno causato immissioni foniche con dei picchi che hanno comportato addirittura l'impossibilità di ricevere dei clienti. Essa sottolinea, inoltre, che la controparte non avrebbe nemmeno contestato tale asserto (gravame, pag. 9 seg.). Così facendo, tuttavia, non si confronta compiutamente con la motivazione pretorile, sicché anche al riguardo il gravame è irricevibile (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). Il Pretore ha, infatti, spiegato che _____ A _____ non ha saputo specificare da che ora a che ora durassero i lavori e il teste _____ P _____, pur confermando l'importante estensione delle opere eseguite nell'esercizio pubblico summenzionato, ha affermato di essere stato "qualche volta" nello studio di architettura dell'attrice e di aver "sentito un qualche rumore in provenienza dal cantiere", aggiungendo che si trattava di "usuali rumori provenienti da un cantiere" (decisione querelata, pag. 17, consid. 8.5). Su questo punto l'appellante principale sostiene, inoltre, che il fatto che un cantiere di tale entità e durata comporti dei rumori importanti che si diffondono nello stabile (non solo attraverso l'aria ma anche e soprattutto tramite la struttura dell'immobile) corrisponde del resto all'esperienza generale della vita. La censura non può essere seguita già solo per il fatto che la conduttrice dimentica di essere gravata, al riguardo, dell'onere della prova del proprio asserto, non sussistendo in alcun modo l'asserita esperienza generale da ella invocata. Alla luce di quanto suesposto l'appello principale è respinto nella misura in cui è ricevibile. Ne consegue che non vi è motivo di chinarsi sulle argomentazioni formulate

dalle parti appellate nella loro risposta e volte alla reiezione del gravame avversario, così come su quelle indicate nella replica spontanea della conduttrice, che concernono le nuove allegazioni e prove addotte nella risposta all'appello principale. II. Sull'appello incidentale

E. 6

I locatori criticano il primo giudice per aver concesso alla controparte la restituzione di fr. 9'750.- corrispondenti agli acconti provvisori per spese accessorie versati fino al 31 dicembre 2013 nell'ambito dei due contratti di locazione, così come, di conseguenza, la liberazione in suo favore di fr. 2'400.- depositati presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____, quale parziale pagamento del montante testé menzionato (appello incidentale, pag. 12 seg.). Il Pretore ha spiegato, in sintesi, che i locatori non hanno mai allestito i conteggi per spese accessorie, soggiungendo che essi non hanno adempiuto a tale loro obbligo nemmeno in occasione della resistenza della conduttrice, che ha chiesto la restituzione degli acconti versati, nel senso che si sono limitati a produrre un rudimentale "conteggio complessivo" con pochi documenti di appoggio (decisione impugnata, pag. 18 segg., consid. 9). Gli appellanti incidentali affermano che per 10 anni la conduttrice non ha chiesto la documentazione inerente alle spese accessorie e nemmeno le ha contestate, sicché per atti concludenti vigeva a tale titolo un accordo sul pagamento di una somma forfettaria. Secondo i locatori, poi, l'istanza di conciliazione non può essere interpretata come una domanda in tal senso. Essi sostengono altresì che la pretesa avanzata dalla conduttrice – che dovrebbe a loro dire essere, semmai, basata sull'arricchimento indebito – è infondata, poiché i relativi pagamenti sono avvenuti volontariamente sulla base di un contratto. Gli art. 257a e 257b CO sono semi-imperativi, nel senso che le parti non vi possono derogare a svantaggio del conduttore. Ne consegue che le parti non possono validamente pattuire di mettere a carico del conduttore, sotto forma di spese accessorie, dei costi senza relazione con l'uso dell'ente condotto in locazione (DTF 137 I 135 consid. 2.4). Spetta al locatore l'onere di provare che le spese addossate alla controparte concernono l'uso dell'oggetto preso in locazione e che le stesse siano effettive (art. 257b cpv. 1 CO). Di conseguenza, compete al locatore provare la loro esistenza e il loro ammontare (II CCA, inc. 12.2008.50 del 19.9.2008 consid. 5.3). Nella fattispecie, i locatori non hanno dimostrato che l'importo fisso versato dalla conduttrice concerni esclusivamente delle spese legate all'uso dei due appartamenti da lei condotti in locazione. Infatti, il doc. 6 è una lista di nomi, di date e di importi, che non si distingue in alcun modo da una mera allegazione di parte. Quanto al doc. 7, si tratta di qualche fattura di energia elettrica con l'indicazione che riguarda lo " _____ ", quindi dei dati frammentari senza peraltro alcuna tabella di ripartizione tra i diversi inquilini. Lo stesso dicasi della fattura dell'Azienda dell'acqua potabile, che concerne inoltre solo l'anno 2014 (doc. 8). Di conseguenza, l'appello incidentale dev'essere respinto. III. Sulle spese giudiziarie

E. 7

Alla luce di quanto precede sia l'appello principale sia quello incidentale vanno respinti, il primo nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie di entrambi gli appelli seguono la rispettiva soccombenza (art. 106 CPC). Quelle inerenti all'appello principale sono calcolate su un valore litigioso di fr. 33'600.- (fissato dal Pretore e non contestato dalle parti), mentre quelle relative all'appello incidentale su un valore di fr. 9'750.-. Questi importi sono determinanti anche ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale. Le tasse di giustizia sono stabilite in base ai criteri degli art. 2, 8 cpv. 1 e 2, nonché 13 LTG. L'indennità per ripetibili è calcolata seguendo i criteri indicati all'art. 11 del Regolamento

sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (Rtar). Per questi motivi, decide: 1. L'appello principale 19 settembre 2016 AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile . 2. Le spese processuali dell'appello principale di fr. 2'500.-, già anticipate in parte dall'appellante principale, sono poste a suo carico, con l'obbligo di rifondere alle controparti complessivi fr. 2'000.- per ripetibili d'appello. 3. L'appello incidentale 11 novembre 2016 di AO 1 e, quali membri della comunione ereditaria fu CC 1, AO 2, AO 3 e AO 4, è respinto . 4. Le spese processuali dell'appello incidentale di fr. 200.-, già anticipate dagli appellanti incidentali, restano a loro carico in solido, con l'obbligo di rifondere alla controparte, sempre con il vincolo della solidarietà, fr. 500.- a titolo di ripetibili per l'appello incidentale. 5. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il 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). Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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.