

TI_GERICHTE 12.2016.179 vom 2. Februar 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-02-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.179

FR: TI_GERICHTE 12.2016.179 du 2 février 2017

IT: TI_GERICHTE 12.2016.179 del 2 febbraio 2017

Regeste

Locazione - disdetta abusiva

Erwägungen

E. 1

Sulla part. n. _____ RFD _____, che dal 5 marzo 2008 è intestata in comproprietà a AP 1 (per 1/4), a AO 1 (per 1/6), a AO 2 (per 1/6), a AO 3 (per 1/6) e a AO 4 (per 1/4), sorgono alcuni immobili tra i quali una villa in sasso, che da lunghi anni risulta essere occupata, a titolo oneroso, da _____ e, a far tempo dalla sua morte, avvenuta il 22 luglio 2011, dal figlio AP 1. Il 20 aprile 2012 la “Comproprietà _____”, formata da AO 1, AO 2, AO 3 e AO 4, ha significato a AP 1, su formulario ufficiale (doc. F), la disdetta del contratto di locazione relativo alla villa in sasso con effetto al 30 settembre 2012.

E. 2

Dopo aver tempestivamente adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano Ovest, che il 19 giugno 2012 ha rilasciato l'autorizzazione ad agire (doc. A), AP 1, con petizione 9 luglio 2012, ha convenuto in giudizio AO 1, AO 2, AO 3 e AO 4 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, per ottenere, in via principale, l'accertamento della nullità della disdetta e il divieto alla controparte di inviargli ulteriori disdette per 5 anni (periodo poi aumentato in sede conclusionale a 7 anni e 4 mesi) e, in via subordinata, la concessione di una prorogazione del contratto di locazione di 4 anni (periodo poi aumentato in sede conclusionale a 7 anni e 3 mesi). I convenuti AO 1 AO 2 (al quale, in seguito deceduto, sono subentrati dapprima _____ e poi, deceduta anche quest'ultima, i suoi eredi rappresentati dall'esecutore testamentario _____), AO 3 (al quale, in seguito pure deceduto, sono subentrate _____ e _____) e AO 4 si sono integralmente opposti alla petizione.

E. 3

Con decisione 21 settembre 2016 il Pretore, in parziale accoglimento della petizione, ha confermato la validità della disdetta ed ha concesso all'attore una prorogazione del contratto di locazione per il periodo massimo legale di 4 anni (art. 272b cpv. 1 CO), cioè fino al 30 settembre 2016. La tassa di giustizia di fr. 1'250.- e le spese di fr. 250.- sono state da lui poste a carico delle parti in ragione di metà ciascuna, con compensazione delle ripetibili.

E. 4

Con l'appello 26 ottobre 2016 che qui ci occupa, avverso dai convenuti con risposta 21 novembre 2016, l'attore ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di accertare la nullità della disdetta, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

E. 5

Al gravame l'attore ha allegato 25 nuovi documenti: a parte il doc. 1, che costituisce la decisione impugnata e che fa di per sé già parte degli atti di causa, tutti gli altri documenti da lui ora offerti sono manifestamente irriti, trattandosi di scritti allestiti prima dell'emanazione della decisione impugnata, e meglio recanti la data dal 5 novembre 2011 al 2 novembre 2015, che con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze avrebbero potuto essere prodotti già in prima sede (art. 317 cpv. 1 CPC). Egli non ha per altro spiegato per quali ragioni non gli sarebbe stato ragionevolmente possibile produrli in precedenza (TF 16 ottobre 2012 4A_334/2012 consid. 3.1, 20 marzo 2013 5A_695/2012 consid. 4.2.1). L'attore ha pure postulato il richiamo dell'incanto penale inc. n. 60.2014.22, l'interrogatorio di 2 convenuti (AO 1 e AO 4), l'ispezione a RF della part. n. _____ RFD _____, il sopralluogo di quest'ultimo fondo e l'assunzione di 8 testimoni (i 2 Segretari Assessori della Pretura, nonché 6 persone che avevano partecipato, a vario titolo, segnatamente quali potenziali acquirenti o notai, ad alcune trattative per la vendita del fondo). Anche queste prove, tutte nuove (salvo l'interrogatorio dei 2 convenuti ed il sopralluogo, che però erano già stati esperiti, e l'ispezione a RF, a cui però lo stesso attore si era a suo tempo opposto, e dunque non si giustificano già per questi motivi), sono irrite, ritenuto che con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze sarebbe stato possibile offrirle già nella sede pretorile (art. 317 cpv. 1 CPC) e l'attore non ha spiegato per quali ragioni sarebbe stato impossibilitato a farlo. Oltretutto si tratta, in tutti i casi, di prove non rilevanti per l'esito della lite, siccome riferite a circostanze di fatto che, come si dirà più avanti, sono state addotte dall'attore per la prima volta, e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede.

E. 6

Nella sua decisione il Pretore ha innanzitutto rilevato, sulla base delle risultanze istruttorie (doc. C e D; testi C _____ e N _____, interrogatori AO 1 e AO 4), che tra le parti era effettivamente venuto in essere, in forma tacita, un contratto di locazione, il quale prevedeva il pagamento annuale, da parte dell'attore, di una pigione di fr. 20'000.- e delle spese accessorie di fr. 15'000.-. In questa sede nessuna delle parti ha censurato l'assunto pretorile, che deve pertanto essere ritenuto assodato.

E. 7

Il Pretore ha in seguito escluso che la disdetta significata dai convenuti potesse essere annullata, siccome abusiva, in base all'art. 271a cpv. 1 lett. a CO o in base all'art. 271 cpv. 1 CO. Egli, con riferimento alla prima fattispecie, ha ritenuto che la disdetta non fosse stata notificata quale forma di ritorsione per il fatto che l'attore non avesse accettato un aumento della pigione propostogli il 7 ottobre 2011 (doc. C): a suo giudizio, la richiesta di aumento della pigione era in effetti nulla in quanto inviata dal solo marito di AO 1, neppure locatore o comproprietario del fondo, e comunque non era in relazione temporale con la disdetta inviata ad oltre 10 mesi di distanza. Con riferimento alla seconda fattispecie, ha invece ritenuto che la disdetta non fosse contraria al principio della buona fede: a suo dire, infatti, una disdetta motivata dalla volontà, nota a tutti i comproprietari da almeno 3 anni (teste C _____), di vendere l'intero fondo nelle migliori condizioni, cioè senza i problemi che avrebbero potuto risultare dall'esistenza dei contratti di locazione (interrogatorio AO 4), non era sanzionabile.

E. 7.1

In questa sede l'attore ha rimproverato al Pretore di non aver accertato il carattere abusivo della disdetta significatagli. Egli ha ribadito che la disdetta gli era stata notificata per ritorsione, per non aver accettato la proposta di modifica del contratto inviategli il 7 ottobre 2011 (doc. C): a suo dire, nonostante quella proposta emanasse dal solo marito di AO 1, tutti i convenuti ne erano in realtà a conoscenza o comunque l'avevano approvata; non era poi vero che il suo rifiuto alla stessa non fosse in relazione temporale con la disdetta, che in effetti era stata inviata solo 6 mesi dopo. Ed ha quindi riproposto la tesi secondo cui la disdetta sarebbe stata contraria al principio della buona fede, l'intenzione, per altro non sufficientemente comprovata (non potendo bastare la deposizione di AO 4), di voler sgombrare la villa in sasso con la motivazione che in tal modo sarebbe stato più facile trovare un acquirente per l'intero fondo, costituendo un mero pretesto, che celava motivazioni di natura personale.

E. 7.2

Giusta l'art. 271a cpv. 1 CO la disdetta può essere contestata, tra le altre cose, se è stata data dal locatore poiché il conduttore fa valere in buona fede pretese derivantigli dalla locazione (lett. a) rispettivamente se è stata data dal locatore allo scopo di imporre una modificazione unilaterale del contratto sfavorevole al conduttore o un adeguamento della pigione (lett. b). Ai sensi dell'art. 271 cpv. 1 CO la disdetta può pure essere contestata se è contraria alle regole della buona fede.

E. 7.2.1

Contrariamente a quanto preteso dall'attore, non si può ritenere che la disdetta notificatagli possa essere annullata in applicazione dell'art. 271a cpv. 1 lett. a e b CO. È vero che S _____, marito di AO 1, il 7 ottobre 2011 aveva inviato all'attore un email con cui lo invitava a pronunciarsi in merito a due proposte alternative di modifica del contratto, entrambe per lui peggiorative delle condizioni in vigore, con effetto a partire dal successivo mese di gennaio (doc. C: " vorremmo conoscere la tua presa di posizione in merito al futuro affitto da gen/12: fr. 20'000.00 come finora e si affitta parte del terreno ad uso posteggi al cinese per fr. 18'000.00 all'anno: ricavo totale annuale di fr. 38'000.00, o fr. 38'000.00 da parte tua e si rinuncia ad affittare parte del terreno per i posteggi ... "). Ed è pure vero che l'attore non ha accettato nessuna delle proposte e che il contratto gli è poi stato disdetto il 20 aprile 2012. Resta il fatto che l'attore non ha provato che S _____, il quale nell'occasione si era oltretutto limitato ad allestire uno scritto meramente interlocutorio, avesse allora agito in qualità di rappresentante dei convenuti rispettivamente che questi ultimi ne avessero condiviso e approvato l'operato: dal solo fatto che egli si fosse allora espresso al plurale (" vorremmo conoscere ") non si può in effetti ancora concludere per l'esistenza di un rapporto di rappresentanza (le prove qui addotte a sostegno di questa circostanza, che l'attore mai aveva ritenuto di dover approfondire nella sede pretorile, sono - come detto - irrite, cfr. art. 317 cpv. 1 CPC), né risulta che quel suo operato fosse noto a tutti i convenuti (l'unico convenuto ad aver confermato di aver visto quello scritto è in effetti AO 4 [verbale 30 aprile 2015 p. 3], mentre AO 1 [verbale 30 aprile 2015 p. 1], AO 3 [verbale

E. 7.2.2

La disdetta del contratto di locazione con l'attore è in realtà conseguenza del cambiamento di strategia messo in atto dai convenuti nell'aprile 2012. Dalla deposizione di AO 4, la cui valenza probatoria, ammessa per legge (art. 168 cpv. 1 lett. f CPC; Weibel/Walz, in:

Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 3^a ed., n. 5 ad art. 191/192 CPC; TF 3 febbraio 2015 4A_498/2014 consid. 3.3, 3 luglio 2015 5A_113/2015 consid. 3.2; II CCA 21 ottobre 2016 inc. n. 12.2016.24), non può essere messa in discussione anche perché quanto da lui riferito non è stato smentito dall'istruttoria (ritenuto poi che le prove qui offerte dall'attore per metterne in dubbio la fedefacenza sono - come detto - irrite, cfr. art. 317 cpv. 1 CPC), è in effetti risultato che nel gennaio 2012 le trattative per la vendita dell'intero fondo n. _____ RFD _____, allora in uno stato avanzato, avevano poi dovuto essere interrotte per il rifiuto dell'attore a proseguire nelle pratiche con quel potenziale acquirente, di cui nemmeno era nota l'identità e dunque la bonità (verbale 30 aprile 2015 p. 3; in tal senso pure petizione p. 5 e appello p. 13; del resto gli stessi doc. 2-4 prodotti con l'appello, quand'anche, per ipotesi, potessero essere considerati, paiono a loro volta confermare questo svolgimento dei fatti). Preso atto dell'impossibilità di concludere la vendita con quell'acquirente, i convenuti, in vista delle future trattative di vendita con altri interessati, hanno pertanto deciso, il 20 aprile 2012, di fare chiarezza una volta per tutte nei rapporti giuridici inerenti la particella, onde eliminare i problemi che avrebbero potuto ulteriormente impedire la realizzazione del progetto, per altro noto e condiviso da tutti compreso l'attore (interrogatorio AO 4 verbale 30 aprile 2015 p. 3, teste C _____ verbale 4 dicembre 2014 p. 1 seg.; cfr. pure appello p. 5 seg. e 14), finalizzato ad alienare la proprietà alle migliori condizioni: essi, quel giorno, hanno così disdetto tutti i contratti di locazione inerenti la proprietà, non solo quello relativo alla villa in sasso (doc. F), ma anche quello avente per oggetto il ristorante _____ (doc. 3) e quello concernente i locali ubicati nella dependance (doc. 4), entrambi pure siti sulla particella, ed hanno già a quel momento prospettato all'attore (cfr. doc. 5) l'inoltro, poi effettivamente avvenuto il successivo 22 giugno (doc. 1 e 2), di un'istanza di scioglimento della comproprietà. Contrariamente a quanto preteso dall'attore, non è pertanto vero che la sua disdetta sia dovuta, unicamente o in modo preponderante (TF 26 gennaio 2009 4A_143/2008 e 4A_189/2008 consid. 6.1), a motivi personali, e meglio al suo rifiuto nel gennaio 2012 di proseguire le trattative di vendita allora in corso, tant'è che una delle disdette, e meglio quella relativa ai locali ubicati nella dependance, è stata inviata persino a R _____, figlio di AO 4 (doc. 4; interrogatorio AO 4 verbale 30 aprile 2015 p. 3); del resto gli altri 2 contratti di locazione, pure disdetti a quel momento, erano ben più importanti, prevedendo il versamento di pigioni per complessivi fr. 96'000.- annui (doc. D). Nelle particolari circostanze, la disdetta significata all'attore, volta principalmente a facilitare, previa risoluzione di tutti i vincoli contrattuali (e poi quelli reali) preesistenti, la vendita futura dell'immobile, non può essere considerata abusiva giusta l'art. 271 cpv. 1 CO (TF 18 novembre 2002 4C.267/2002 consid. 2.3, 9 marzo 2005 4C.425/2004 consid. 1.1. e 1.2.4, 28 febbraio 2013 4A_484/2012 consid. 2.3.3; Barbey, Commentaire du droit du bail, Protection contre les congés concernant les baux d'habitation et de locaux commerciaux: introduction et art. 271-271a CO, n. 14 seg., 168 segg., 193 e 231 ad art. 271-271a CO).

E. 7.2.3

Per il resto, non si vede proprio come la circostanza, evocata dall'attore per la prima volta, e con ciò irrirtualmente (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede (con l'offerta - come detto - pure irrita volta all'assunzione delle relative prove), secondo cui la mancata conclusione di successive trattative di vendita del fondo sarebbe imputabile ai convenuti, rispettivamente secondo cui la parte della particella riconsegnata dagli altri conduttori si troverebbe oramai in uno stato d'abbandono, possa essere rilevante per stabilire la validità della disdetta in discussione. 8. L'attore ha infine chiesto che parte delle tasse e delle spese di giustizia della

procedura d'appello (ma evidentemente intendeva quelle della procedura pretorile) fosse in ogni caso posta a carico dello Stato. Egli ha rilevato che nella fattispecie era oggettivamente impossibile rispettare la scadenza del 30 settembre 2016 fissata dalla Pretura, in quanto la decisione gli era stata intimata solo 3 giorni prima di quella data e l'esito della procedura era per lui imprevedibile a seguito della sua contestazione della validità della disdetta. Ed ha aggiunto di essere così stato costretto a presentare appello contro il dispositivo pretorile, materialmente e oggettivamente inesequibile, anche per evitare ulteriori e spiacevoli azioni legali (quali un'istanza di sfratto) da parte dei convenuti. Il rilievo è temerario. La decisione pretorile era in effetti perfettamente eseguibile, essa avendo unicamente stabilito, nell'ambito di un'azione di accertamento, come per altro espressamente richiesto anche dall'attore, che la validità del contratto di locazione era stata protratta fino al 30 settembre 2016 (senza imporre all'attore di lasciare l'ente locato a quella data, questione quest'ultima che esulava dalla procedura).

E. 9

Ne discende che l'appello presentato dall'attore deve senz'altro essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore qui ancora litigioso di fr. 60'000.- (pari alle pigioni dovute nel termine di protezione triennale dell'art. 271a cpv. 1 lett. e CO; cfr. DTF 137 III 389 consid. 1.1, 136 III 196 consid. 1.1) , seguono la soccombenza (art. 106 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 26 ottobre 2016 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 5'000.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà agli appellati 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 Il 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.