

# **TI\_GERICHTE 12.2017.139 vom 4. Juli 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-07-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2017.139](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.139)

FR: TI\_GERICHTE 12.2017.139 du 4 juillet 2019

IT: TI\_GERICHTE 12.2017.139 del 4 luglio 2019

## **Regeste**

Locazione - riduzione della pigione

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Con contratto 30 gennaio 1991 (doc. C), il AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 un appartamento sussidiato di 4 locali situato nello stabile di \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_\_. La pigione mensile a carico del conduttore era stata fissata in fr. 752.80 mensili oltre accessori (fr. 94.- al mese, compresi posteggio e TV via cavo), aumentata poi a fr. 910.50 oltre accessori nell'ultimo periodo del regime sussidiato (doc. 3). Nel corso del periodo di locazione l'adeguamento del canone locativo è regolarmente avvenuto in base alla Lista delle pigioni rilasciata dall'Ufficio federale delle abitazioni (doc. 3).

### **E. 2**

Con lettera 20 gennaio 2015 il locatore ha informato il conduttore che il giorno seguente sarebbero terminati i sussidi cantonali e federali e che di conseguenza la pigione mensile per l'appartamento da lui locato sarebbe passata, a partire dal 1. luglio 2015, a fr. 1'385.-, oltre spese accessorie e TV via cavo (doc. 2). Allo scritto, che richiamava tra l'altro i contenuti della LCAP (Legge federale sul promovimento della costruzione d'abitazioni e l'accesso alla loro proprietà) e la LA (Legge cantonale sull'abitazione), non ha fatto seguito alcuna reazione da parte di AP 1. Nel mese di giugno 2015, quest'ultimo ha ricevuto dal locatore le polizze di versamento per il pagamento del canone di fr. 1'767.10 (corrispondente ai fr. 1'385.- oltre spese accessorie, TV via cavo e parcheggio), da utilizzare a partire dal mese di luglio 2015 (doc. B).

### **E. 3**

Con istanza 25 giugno 2015 AP 1 si è rivolto all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano Ovest chiedendo, in via principale, l'accertamento della nullità formale della richiesta d'aumento e, in via subordinata, l'edizione dal locatore dei documenti comprovanti il reddito netto dell'appartamento da lui occupato. Appurata la mancata conciliazione tra le parti in occasione dell'udienza del 22 ottobre 2015, l'Ufficio di conciliazione ha rilasciato al conduttore la necessaria autorizzazione ad agire (doc. L).

### **E. 4**

Con la petizione in oggetto AP 1 ha, come scritto in precedenza, convenuto in giudizio innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, il AO 1, per ottenere l'accertamento della nullità dell'aumento della pigione da fr. 910.50 a fr. 1'385.- per carenza formale, subordinatamente la reiezione dell'adeguamento della pigione con contestuale ordine al locatore di produrre i documenti per il calcolo del reddito netto dell'ente locato, e con la

fissazione, da parte del giudice, del canone a far tempo dal 1. luglio 2015 entro i limiti del 2.25% del reddito netto calcolato sul capitale proprio investito. La convenuta, con il suo allegato di osservazioni ( recte : risposta) 15 dicembre 2015, si è integralmente opposta a tali richieste, considerato che, a suo avviso, non si tratta qui di una notifica di aumento della pigione ai sensi del CO, quanto piuttosto di un adeguamento della pigione a seguito della scadenza dei sussidi cantonali e federali, che corrisponderebbe ad un ultimo scatto del Piano delle Pigioni sussidiate, conformemente al Piano degli oneri dell'immobile locato. Pertanto non sarebbe necessaria una notifica mediante il modulo ufficiale, ma basterebbe una notifica scritta. Quest'ultima è stata regolarmente trasmessa e di conseguenza le contestazioni dell'attore sarebbero tardive e irricevibili. In replica, l'attore ha riconfermato le sue allegazioni e ha ribadito che al caso concreto devono essere applicate le disposizioni del CO e non quelle della LCAP, nonché che quale conduttore avrebbe diritto di chiedere la verifica del canone di locazione in base al principio del reddito netto. Argomenti avversati con la duplica dalla parte convenuta che, confermando quanto scritto nella risposta, ha obiettato che le richieste di causa sarebbero premature e inammissibili, non essendo possibile per il precedente richiamarsi alle norme del CO e non essendo la pigione abusiva. Con le rispettive arringhe finali le parti hanno ribadito le proprie richieste e allegazioni.

#### **E. 5**

Con la sentenza 26 luglio 2017 qui impugnata il Pretore ha respinto la petizione nei limiti della sua ricevibilità (dispositivo n. 1), caricando la tassa di giustizia di fr. 300.- e le spese di fr. 100.- all'attore, tenuto altresì a rifondere alla controparte fr. 400.- per ripetibili (dispositivo n. 2).

#### **E. 6**

Con l'appello 12 settembre 2017 che qui ci occupa, avversato dalla parte convenuta con risposta 17 ottobre 2017, l'attore ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di, in via principale, accogliere la petizione annullando la pretesa di adeguamento della pigione da fr. 910.50 a fr. 1'385.- per carenza formale, in via subordinata di respingere tale pretesa di adeguamento e, in via ancor più subordinata, di rinviare l'incarto al Pretore affinché stabilisca l'ammontare massimo della pigione a partire dal 1. luglio 2015 in base al calcolo del reddito netto, caricando le spese giudiziarie e le ripetibili alla controparte.

#### **E. 7**

Nel querelato giudizio il Pretore ha anzitutto appurato che l'aumento dell'importo della pigione a carico del conduttore è stato cagionato dalla scadenza dei sussidi cantonali e federali ai sensi della LCAP. Questo ha comportato che la pigione di fr. 1'385.-, dal 1. luglio 2015, è passata a essere integralmente a carico del conduttore. L'importo in questione corrisponde a quello già in vigore in precedenza, a far tempo dal 1. luglio 2014, senza la riduzione dovuta proprio al sussidio (doc. 3, Lista delle pigioni, pag. 5: decurtazione di fr. 229.- oltre all'eventuale riduzione suppletiva). Per il giudice, quindi, al momento dell'uscita dal regime sussidiato, il locatore non ha effettuato un aumento della pigione, poiché ha mantenuto quella fissata dall'Ufficio federale delle abitazioni (UFAB), con la differenza che a partire dalla data in questione essa è stata interamente posta a carico dell'attore. Pertanto, non ci si trova nel caso specifico di fronte a un aumento della pigione ai sensi dell'art. 269d cpv. 1 CO. Questo significa che quella in esame non costituisce una causa di contestazione dell'aumento della pigione ma bensì una domanda di riduzione della stessa per cui, giustamente, l'Ufficio di conciliazione ha rilasciato l'autorizzazione ad agire a AP 1

e non al AO 1. Chinandosi sull'eccezione di nullità della comunicazione della nuova pigione poiché non comunicata utilizzando il formulario ufficiale e senza la necessaria motivazione, il Pretore, ricordato che il contratto di locazione in discussione sottostava fino al 30 giugno 2015 alla LCAP e dunque al controllo delle pigioni da parte dell'UFAB, ha stabilito che in concreto l'adeguamento delle pigioni non doveva avvenire secondo le disposizioni del CO. Gli aumenti ordinari sono stabiliti dal Piano delle pigioni e la legge non prevede termini di preavviso; quelli straordinari, dovuti all'adeguamento parziale o totale della pigione quando questa è inferiore a quanto previsto dal Piano delle pigioni secondo la LCAP, oppure aumenti dovuti a prestazioni suppletive del locatore quali ad esempio i lavori di valorizzazione, sono da comunicare invece nel rispetto dei termini e delle scadenze del CO. Gli aumenti di pigione vanno comunicati in forma scritta, laddove non è previsto l'uso del formulario ufficiale, come si legge nel Promemoria aumenti di pigione per le abitazioni sottoposte alla LCAP allestito dall'UFAB (pag. 2). Nella fattispecie l'ultimo aumento ordinario della pigione risale al 1. luglio 2014, quando questa è passata da fr. 1'345.- a fr. 1'385.-. Inoltre, dal Piano delle pigioni (doc. 3) si desume chiaramente che a partire dalla stessa data dell'anno seguente i contributi pubblici sarebbero stati soppressi completamente. Nemmeno per l'uscita dal regime sussidiato è necessario il ricorso a formulari specifici, bastando l'informazione scritta agli inquilini (UFAB, Foglio informativo sul passaggio del disciplinamento delle pigioni dalla LCAP al CO, doc. E). Per contro tutti gli aumenti delle pigioni e le modifiche contrattuali successive al passaggio dalla LCAP al CO dovranno essere comunicate ossequiando le norme di quest'ultimo, quindi per iscritto, tramite modulo ufficiale e con preavviso di tre mesi (o di un eventuale termine più lungo pattuito tra le parti) e 10 giorni e della scadenza della disdetta. Ciò chiarito, per il primo giudice la comunicazione scritta del 20 gennaio 2015 fatta all'attore dal convenuto, con cui l'ha informato che a partire dal luglio seguente egli avrebbe dovuto assumersi il pagamento dell'intera pigione mensile di fr. 1'385.-, è valida ed esente da vizi di forma. Passando alla richiesta in via subordinata formulata con la petizione, richiamata la giurisprudenza federale che ammette che l'uscita di un immobile dal controllo delle pigioni da parte dell'autorità amministrativa costituisce una delle eccezioni che consentono di richiedere un adeguamento delle pigioni secondo il metodo assoluto (DTF 129 III 272), il Pretore ha considerato l'istanza di riduzione del 25 giugno 2015 irricevibile poiché tardiva, non essendo stati rispettati i termini di cui all'art. 270a cpv. 3 CO, non costituendo la trasmissione di una nuova polizza di versamento del canone locativo una notifica di aumento della pigione: la richiesta avrebbe dovuto essere formulata entro il termine di 30 giorni a partire dal 20 gennaio 2015. Ciò posto, il Pretore è passato ad esaminare la richiesta dell'attore come domanda di riduzione della pigione ai sensi dell'art. 270a CO, che regola la contestazione durante la locazione. Egli ha preso atto che nel mese di giugno 2015, ricevute le polizze, ha immediatamente adito le vie giudiziarie senza preliminarmente chiedere al locatore, come previsto da tale norma, una riduzione della pigione. In considerazione di questo modo di procedere, ritenute le chiare disposizioni dell'art. 270a cpv. 2 CO, ha reputato la domanda irricevibile.

## **E. 8**

A titolo generale va ricordato che la sanzione della nullità di una decisione rappresenta una relativizzazione della regiodicata formale (v. Trezzini, Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, IIa ed., Vol. 1, art. 59, n. 84). D'altro lato la natura della procedura in esame, così come la protezione accordata dalla massima inquisitoria sociale vigente nel diritto della locazione (art. 247 e 243 CPC) non conducono a una diminuzione

delle esigenze di motivazione dell'appello ( Reetz/Theiler in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 2 a ed., Art. 311, N. 37). La dottrina e la giurisprudenza hanno così precisato che l'appellante deve confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare. L'appellante deve in altri termini non solo spiegare per quale motivo le sue argomentazioni sarebbero fondate, ma anche perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore (TF 7 dicembre 2011, inc. 4A\_659/2011, consid. 4; per molte: II CCA 11 marzo 2014, inc. 12.2013.87, consid. 8; Reetz/Theiler , op. cit., Art. 311, N. 36). Da quanto precede deriva che in assenza di chiare censure l'autorità d'appello non deve esaminare criticamente il giudizio impugnato, salvo in presenza di errori manifesti, in particolare nell'accertamento dei fatti (ZPO – Rechtsmittel, Berufung und Beschwerde, Kunz, Art. 311, N. 94). Ciò premesso, come si vedrà nei prossimi considerandi, si può già qui osservare da un lato che l'appello non si confronta in maniera sufficiente con la decisione impugnata, d'altro lato che il puntuale esame dei fatti in essa contenuto non consente di condurre al risultato auspicato dall'appellante, ossia l'accertamento della nullità della disdetta.

#### **E. 9**

In primo luogo, l'appello solleva la questione della lettera del 20 gennaio 2015 inviata dalla parte locatrice, sostenendo che la stessa, inviata per posta semplice, non sarebbe mai stata ricevuta da AP 1. La parte convenuta, nella risposta d'appello, ha rilevato come l'attore nella petizione non abbia mai sostenuto di non aver ricevuto la comunicazione e si sia limitato a contestare la mancata notifica su formulario ufficiale, così come mai lo ha fatto chiaramente in prima istanza, per cui l'argomentazione è irricevibile ai sensi dell'art. 317 CPC. In effetti, nella petizione, AP 1, ha ammesso di essere stato al corrente che nel corso del 2015 i sussidi sarebbero scaduti (punto n. 4, pag. 2) e che si aspettava di ricevere la dovuta notifica nel rispetto della scadenza contrattuale e con il dovuto preavviso di tre mesi e 10 giorni previsto dal CO. Per contro non si trova accenno al mancato ricevimento della lettera del 20 gennaio 2015, della quale egli era perfettamente a conoscenza per lo meno dalla procedura di fronte all'Ufficio di conciliazione, poiché prodotta dal locatore quale doc. B (cfr. inc. UC). Non trattandosi di un'argomentazione marginale, essa avrebbe già dovuto essere avanzata a quel momento. Nella replica di causa (a pag. 3 in alto), dopo che nuovamente il AO 1 nelle sue osservazioni ( recte : risposta) ha fatto riferimento a tale comunicazione e l'ha nuovamente prodotta quale doc. 2, l'attore si è limitato a contestare genericamente che vi sia stata una notifica dell'aumento, ma non ha assolutamente sollevato l'obiezione di non aver mai ricevuto la lettera in questione. Nemmeno con le conclusioni tale argomento è emerso. È dunque evidente che si tratta di una nuova allegazione e che quindi, in applicazione dell'art. 317 CPC, essa risulta irricevibile.

#### **E. 10**

In secondo luogo, l'appellante sostiene che il Pretore ha sbagliato non considerando esistere nella fattispecie un aumento del canone di locazione ai sensi dell'art. 269d cpv. 1 CO. A suo dire egli ha omesso di considerare che il contratto di locazione sottoscritto il 30 gennaio 1991 non indicava scatti futuri, per cui se ne deve forzatamente dedurre che in quel momento non conosceva l'esatto ammontare del canone di locazione dovuto, senza la deduzione dei sussidi cantonali. Inoltre all'attore non è mai stato consegnato il Piano delle pigioni, che egli ha visto per la prima volta nella presente procedura. Nella fattispecie, considerato appunto che il contratto non fa il minimo riferimento al fatto che, alla fine della

concessione dei sussidi, il canone sarebbe divenuto di ben fr. 1'385.-, non si può non considerare esistere un aumento della pigione. A questo va aggiunto che per arrivare a tale importo, oltre alla soppressione del sussidio che figura sul piano stesso, vi è un aumento effettivo di ulteriori fr. 245.50 (fr. 910.50 + fr. 229.- + fr. 245.50 = fr. 1'385.-): la nuova pigione contiene quindi una parte di aumento, che avrebbe dovuto, almeno quella, essere notificata su modulo ufficiale, essendo successivo all'uscita dall'ente. Nella sua risposta d'appello, il locatore ha ricordato come dal 1991 sino al 2002 l'attore ha pagato gli adeguamenti delle pigioni senza alcuna contestazione. Il piano delle pigioni, inoltre, è sempre stato a disposizione dell'inquilino. Dal doc. 5 risulta poi che già con scritto del 13 dicembre 2005 la Cassa Pensioni aveva riesaminato il diritto dell'attore alla riduzione suppletiva federale e al sussidio cantonale e gli aveva adeguato la pigione a fr. 1'231.- al mese (doc. D); questo adeguamento non era poi stato applicato per venire incontro ai bisogni del conduttore. Infine, asserisce il AO 1, l'importo di fr. 1'385.- scaturisce esclusivamente dal Piano delle pigioni.

### **E. 10.1**

Che il canone di fr. 1'385.- si componga anche di una parte, fr. 245.50, di aumento effettivo, rappresenta, nuovamente, un'allegazione portata all'attenzione del tribunale solo in appello. Essa è quindi irricevibile (art. 317 CPC).

### **E. 10.2**

Per il resto va avantutto rilevato come l'appellante, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è assolutamente confrontato con le considerazioni di fatto e di diritto che hanno indotto il primo giudice a decidere altrimenti, sicché buona parte delle sue contestazioni risultano, una volta di più, irricevibili. Detto questo, nel merito, l'aumento del canone di locazione dovuto alla soppressione dei contributi pubblici, totale o parziale che sia, non corrisponde a un aumento effettivo ai sensi del CO e dunque non può essere oggetto di un'azione di contestazione ai sensi dell'art. 270b CO (come si può desumere anche dalla sentenza DTF 142 III 578 consid. 1.1 e 1.2). Il contratto in vigore è sempre quello iniziale, che prevedeva un canone di locazione base, ridotto in funzione dei sussidi federali e cantonali, allo scadere dei quali, l'intero importo sarebbe stato caricato all'inquilino. Con lo scadere del diritto al contributo, quindi, è venuto meno l'aiuto statale al pagamento del canone, ma quest'ultimo non ha di fatto subito alcuna modifica.

### **E. 10.3**

AP 1 è sempre stato a conoscenza del fatto che il canone di locazione da lui corrisposto alla parte convenuta era ridotto rispetto alla sua reale portata grazie ai sussidi pubblici. In effetti, nonostante il contratto sottoscritto tra le parti il 30 gennaio 1991 non sia un esempio di chiarezza e presenti lacune rispetto a quanto previsto dall'art. 32 del Regolamento cantonale di applicazione della legge sull'abitazione, al conduttore era noto che l'appartamento locato era sussidiato. D'altronde il punto n. 23 del documento firmato dalle parti (doc. C, pag. 5) fa menzione al fatto che l'appartamento in questione era legato al numero dei membri della famiglia, come avviene di regola per l'assegnazione di abitazioni sussidiate. Inoltre l'art. 11.3.1 del contratto precisa esplicitamente che l'inquilino è a conoscenza che l'oggetto è sussidiato. Sempre nel contratto, al punto 11.3.1., si legge che "Qualora durante la validità del presente contratto il sussidio concesso venisse a cadere, in parte o totalmente, sia a seguito di modifica del reddito e/o della sostanza del conduttore e conviventi, sia a seguito della modifica delle condizioni di sussidiamento, sia per qualsivoglia altro motivo

imputabile al conduttore, questi si impegna ad assumere a proprio carico con effetto dal momento in cui il sussidio è cessato, quindi anche eventualmente con effetto retroattivo, indipendentemente dai termini contrattuali". E' dunque sempre stato un punto fermo degli accordi il fatto che la ripartizione del pagamento del canone tra conduttore ed ente pubblico avrebbe potuto subire modifiche nel tempo e che l'intero versamento del dovuto in caso di modifica delle condizioni di sussidio doveva essere assunto dall'inquilino (doc. C, pag. 2). Gli aumenti di pigione, contrariamente a quanto sostiene l'appellante, erano stati previsti, nel senso che avrebbero dovuto essere autorizzati dalle competenti autorità (quindi proprio attraverso il Piano delle pigioni), all'art. 11.3.3. del contratto (doc. C, pag. 2). A questo si aggiunge che, con scritto 13 dicembre 2005 (doc. D), la Cassa pensioni dei dipendenti del AO 1 aveva già comunicato, facendo esplicito riferimento alla LCAP e alla legge d'applicazione cantonale, che il sussidio di cui godeva l'attore sarebbe stato soppresso, poiché egli era ormai persona sola in un appartamento di 4 locali, e aveva chiarito quale sarebbe stata la pigione senza i contributi pubblici (che sarebbe passata dai fr. 910.50 pagati sino a quel momento a fr. 1'231.-). Inoltre il Regolamento di applicazione della legge cantonale sull'abitazione, all'art. 32a cpv. 3, prevede che il Piano delle pigioni possa essere consultato presso il locatore. Quindi egli ha sempre avuto la possibilità di prenderne visione.

#### **E. 10.4**

Stante il fatto che la pigione mensile qui in oggetto, di fr. 1'385.- è quella stabilita in base alla Lista delle pigioni concernente l'appartamento n. 5 locato dall'attore allestita dall'UFAB (doc. 3) e corrisponde esattamente al canone locativo applicato già prima del 1. luglio 2015, senza le deduzioni dei sussidi, non si può che concludere, come fatto dal primo giudice, che con l'uscita dal regime sussidiato la parte convenuta non ha effettuato alcun aumento della pigione, ma ha semplicemente posto integralmente a carico del conduttore l'intero importo della stessa. Non sussiste pertanto alcuna fattispecie sussumibile a quella prevista dall'art. 269d cpv. 1 CO.

#### **E. 10.5**

Non trattandosi di aumento ai sensi del CO, la notifica dell'adattamento del canone a seguito della soppressione dei contributi pubblici non andava fatta tramite formulario ufficiale. Per l'uscita dal regime di sostegno finanziario da parte dell'ente pubblico è sufficiente un'informazione scritta agli inquilini da parte del locatore, circa il fatto che a partire da una determinata data l'intero importo della pigione, compresa quella quota che sino a quel momento era stata corrisposta dallo Stato, sarà posto a loro carico (doc. E, Foglio informativo dell'UFAB). Una motivazione specifica non è richiesta. L'uso del modulo ufficiale è addirittura sconsigliato perché fa riferimento alla possibilità di rivolgersi all'autorità di conciliazione civile, mentre che la sottomissione alla LCAP e alle relative norme cantonali è una questione di diritto pubblico. Solo dopo il passaggio dalla LCAP al CO gli aumenti di pigione e le ulteriori modifiche contrattuali devono essere comunicate ai conduttori con il modulo ufficiale entro i termini stabiliti dal CO (tre mesi e 10 giorni). Pertanto il AO 1, con il suo scritto del 20 gennaio 2015 (doc. 2), ha validamente comunicato all'attore che a partire dal 1. luglio 2015 egli avrebbe dovuto versare l'intero importo di fr. 1'385.-. Su questi punti l'appello, per quanto ricevibile, va rigettato.

#### **E. 11**

Un'ulteriore critica mossa alla sentenza impugnata da parte dell'appellante è quella per la quale il Pretore avrebbe peccato di formalismo eccessivo considerando irricevibile la domanda di riduzione della pigione. A suo dire il giudice, nel ritenere che la procedura di cui all'art. 270a cpv. 2 CO non è stata rispettata, avrebbe dimenticato che la richiesta di riduzione è stata presentata al locatore simultaneamente alla contestazione della liceità di un aumento. Inoltre, a suo dire, l'art. 270a cpv. 2 CO è applicabile alle domande di riduzione per reddito sproporzionato a causa di una modifica essenziale delle basi di calcolo, segnatamente una riduzione dei costi, mentre nella fattispecie egli ha chiesto che venga effettuato un calcolo del reddito e quindi una riduzione in base al metodo assoluto, non una riduzione per la modifica del tasso ipotecario di riferimento (metodo relativo).

### **E. 11.1**

Il Pretore, dopo aver ricordato che, effettivamente, l'uscita di un immobile dal controllo delle pigioni da parte dell'autorità amministrativa costituisce una delle eccezioni per cui si ammette l'applicazione del metodo assoluto (DTF 129 III 272), ha constatato che nel caso concreto l'attore ha presentato la domanda di riduzione della pigione con istanza 25 giugno 2015 al competente Ufficio di conciliazione, entro il termine di 30 giorni dalla ricezione della polizza di versamento della pigione per il mese di luglio 2015 (doc. B). Sulla scorta di questi fatti egli ha considerato irricevibile l'istanza dal profilo dell'art. 270a cpv. 3 CO, non costituendo la trasmissione di una nuova polizza di versamento una notifica di aumento della pigione. A suo dire, al massimo, questa richiesta avrebbe dovuto essere avanzata nel termine di 30 giorni dalla comunicazione del 20 gennaio 2015, di cui si è detto, sicché sotto questo aspetto la domanda in disamina appare tardiva e dunque irricevibile. Detto ciò, il primo giudice ha esaminato la fattispecie anche dal punto di vista dei presupposti procedurali previsti dall'art. 270a cpv. 2 CO, stabilendo che il conduttore avrebbe prima dovuto presentare per iscritto a locatore la richiesta di riduzione e questi avrebbe dovuto pronunciarsi entro 30 giorni. Solo a fronte di una risposta negativa di quest'ultimo o di una mancata risposta, il conduttore avrebbe potuto adire l'Ufficio di conciliazione. Non essendo stata rispettata questa procedura, la domanda di riduzione della pigione in discussione, che avrebbe dovuto essere dichiarata irricevibile già dall'Ufficio di conciliazione, deve essere dichiarata tale dal giudice (DTF 132 III 702 consid. 4.2.).

### **E. 11.2**

L'art. 270a cpv. 2 CO prevede che per una domanda di riduzione della pigione durante la locazione, il conduttore debba presentare per iscritto la richiesta di riduzione al locatore, che deve pronunciarsi entro 30 giorni. Se questi non accondiscende, in tutto o in parte, alla richiesta, oppure non risponde entro il termine, il conduttore può adire entro 30 giorni l'autorità di conciliazione. Il Tribunale federale ha stabilito, nella DTF 132 III 702, che la procedura preventiva interna fra le parti prevista dall'art. 270a cpv. 2 CO è un presupposto processuale per la successiva azione in riduzione della pigione (consid. 4.2). Secondo l'art. 270a cpv. 3 CO, è possibile rinunciare alla procedura preventiva interna fra le parti se il conduttore chiede la riduzione simultaneamente alla contestazione della liceità di un aumento. Si può inoltre rinunciare a tale procedura preventiva qualora nell'ambito di un procedimento in riduzione già pendente il conduttore invochi ulteriori motivi di riduzione oppure se il locatore manifesta chiaramente sin dall'inizio la volontà di rifiutare una diminuzione della pigione. Per contro, generiche divergenze di opinione fra le parti al contratto di locazione non bastano per giustificare la rinuncia alla procedura preventiva interna (consid. 4.3). Nel caso che ci occupa l'attore ha, con istanza 25 giugno 2015, dopo

aver ricevuto le polizze di versamento per il nuovo canone di fr. 1'385.-, direttamente avviato di fronte all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano Ovest un'azione in contestazione della pigione ai sensi dell'art. 269 segg. CO. Non vi è traccia alcuna, e nemmeno è stato mai allegato, che preliminarmente egli si sia rivolto al locatore per chiedere una riduzione della pigione come previsto dall'art. 270a cpv. 2 CO. Non sussistendo gli estremi per l'applicazione dell'art. 270a cpv. 3 CO, la domanda di riduzione della pigione risulta essere irricevibile, come rettamente concluso dal Pretore. Va poi aggiunto che, come rettamente rilevato nella sentenza impugnata (consid. 7b), l'istanza del 25 giugno 2015 è irricevibile, poiché la ricezione delle polizze di versamento non costituisce notifica di aumento della pigione ai sensi dell'art. 270a cpv. 3 e 270b CO. Al limite tale termine, almeno a livello teorico, avrebbe dovuto partire dallo scritto del 20 gennaio 2015 con cui il locatore ha informato il conduttore della fine del regime sussidiato a far tempo dal 1. luglio 2015. Anche su questo punto l'appello è dunque, nella misura della sua ricevibilità, respinto.

## **E. 12**

Le spese processuali e le ripetibili d'appello seguono la soccombenza (art. 106 CPC), ritenuto che per la procedura di secondo grado le stesse sono state calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 113'880.-. In primo grado, il Pretore ha ritenuto opportuno applicare alla fattispecie l'art. 2 cpv. 2 LTG, tenuto conto delle peculiarità del caso e della situazione economica dell'attore. A titolo eccezionale gli stessi principi vengono applicati anche per la procedura d'appello. Per questi motivi, richiamati gli artt. 106 e 107 cpv. 1 lett. f CPC, la LTG e il RTar decide: 1. L'appello 12 settembre 2017 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 1'000.- sono a carico dell'appellante, il quale dovrà all'appellato fr. 1'000.- per ripetibili di appello. 3. Notificazione: - -  
Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il 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.

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