

## **TI\_GERICHTE 12.2020.97 vom 26. Oktober 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-10-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2020.97](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2020.97)

FR: TI\_GERICHTE 12.2020.97 du 26 octobre 2020

IT: TI\_GERICHTE 12.2020.97 del 26 ottobre 2020

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'art. 308 cpv. 1 lett. b CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni di prima istanza in materia di provvedimenti cautelari, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie tale valore supera ampiamente la soglia testé menzionata. I termini di impugnazione e risposta sono di 10 giorni, essendo la procedura di adozione di provvedimenti cautelari di natura sommaria (art. 314 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie sia l'appello 4 settembre 2020, sia la risposta 24 settembre 2020 dell'appellato sono tempestivi.

#### **E. 2**

Con la decisione impugnata, il Pretore ha dapprima riassunto dottrina e giurisprudenza relative al deposito delle pigioni ex art. 259g seg. CO e ha osservato che il giudice può limitare, tramite l'adozione di misure provvisoriale, la portata del deposito per la durata della procedura se la somma già depositata è sproporzionata rispetto alle pretese del conduttore. Secondo quanto statuito dal Tribunale Federale (STF 4C.35/2003 del

#### **E. 3**

Con il gravame, l'appellante lamenta ancora una volta la carente motivazione della decisione impugnata. Per quanto è dato capire, malgrado la censura non esponga chiaramente ed esplicitamente quali siano i relativi passaggi lacunosi, l'appellante rimprovera al primo giudice di non aver esaminato i presupposti dell'urgenza e del rischio di subire un pregiudizio difficilmente riparabile, necessari per l'adozione di un provvedimento cautelare. Comunque sia, a tal riguardo non sussiste una carenza di motivazione, avendo il primo giudice spiegato i motivi che lo hanno indotto a prescindere da un relativo esame (v. sopra consid. 2). La censura è dunque infondata e per il resto, laddove riferita a ulteriori imprecisati aspetti, irricevibile per carente motivazione (art. 310 e 311 CPC).

#### **E. 4**

L'appellante rileva altresì che l'insediamento di nuovi collaboratori negli spazi locati è avvenuto a prescindere dall'esistenza dei difetti e non dimostrerebbe la loro inesistenza, ritenuto che esso non è fondato su rapporti di sublocazione e che l'ente locato non gode tutt'ora dell'agibilità quale centro estetico. Quanto ai difetti relativi ai mancati lavori di sistemazione esterna (riguardanti pure il giardino), la medesima osserva che il locatore gli ha fatturato costi accessori per la manutenzione delle aree verdi e per servizi di pulizia e portineria e che i suddetti lavori non possono essere continuamente procrastinati. Queste censure sono tuttavia irricevibili per carente motivazione (art. 310 e 311 CPC). L'appellante difatti non affronta minimamente le summenzionate considerazioni pretorili relative alla

genericità delle sue rivendicazioni, alla sua responsabilità di adibire i locali all'uso pattuito, alle circostanze che hanno accompagnato il rilascio della licenza edilizia, alle sue mancate contestazioni, all'intervenuto uso accresciuto dei locali sulla base di rapporti di collaborazione e all'impossibilità di accertare un difetto in relazione ai lavori di sistemazione. Ne discende che a tal proposito la decisione pretorile resiste alla critica e dev'essere confermata. Si può ad ogni modo osservare che l'appellato, con la sua risposta 24 settembre 2020, ha presentato nuovi fatti e mezzi di prova (nova autentici) che possono essere tenuti in considerazione da questa Camera in applicazione dell'art. 317 CPC. Lo stesso ha rilevato che in data 16 settembre 2020 ha avuto luogo un sopralluogo nell'ente locato (v. il relativo verbale prodotto in questa sede quale doc. B), il quale ha fatto emergere, oltre all'assenza di odori sgradevoli o temperature inadeguate, anche l'effettivo esercizio nei locali di un centro estetico (v. anche doc. D). In effetti, dal verbale di sopralluogo non emergono particolari problematiche quanto a temperature e odori, e le fotografie a pag. 3 attestano la presenza di un locale per il "trattamento viso".

#### **E. 5**

Pure irricevibile è la censura appellatoria secondo cui la decisione 25 agosto 2020 qui in esame sarebbe in contraddizione con quella precedente del 13 novembre 2019 poiché quest'ultima stabiliva una percentuale di svincolo minore: l'appellante non tiene difatti in considerazione le nuove richieste del locatore e i nuovi fatti con cui si è trovato confrontato il primo giudice.

#### **E. 6**

Quanto all'ammissibilità dello svincolo nel caso concreto, l'appellante critica il Pretore per avere applicato la giurisprudenza di cui alla summenzionata STF 4C.35/2003, che ritiene datata. A suo modo di vedere, trattandosi di una vertenza in ambito cautelare, il primo giudice avrebbe dovuto chinarsi sui presupposti di cui all'art. 261 CPC e in particolare sui requisiti del pregiudizio difficilmente riparabile e dell'urgenza. A tal riguardo, l'appellante sostiene che la controparte non avrebbe né allegato né sostanziato un suo possibile danno grave e imminente, né che non sarebbe in grado di farvi fronte, né che in tale caso si ritroverebbe in una situazione finanziaria difficile (problemi di liquidità o difficoltà a far fronte al pagamento degli oneri ipotecari). L'appellante evidenzia inoltre l'esiguità del carico ipotecario e delle spese di gestione sopportate dal locatore in relazione agli spazi in questione (pari al 9.2% delle spese totali dell'immobile e dunque all'incirca a soli fr. 300.- mensili), come pure le entrate e i redditi complessivi percepiti dal medesimo (di professione architetto e proprietario a suo dire di almeno una dozzina di appartamenti). L'inesistenza di un'impellente necessità di ottenere la liberazione delle pigioni sarebbe inoltre attestata dal ritardo nell'agire del locatore, che dopo l'inoltro dell'istanza di conciliazione 12 aprile 2018 (vertente sulla riduzione delle pigioni) avrebbe atteso quasi un anno e mezzo prima dell'inoltro della richiesta di svincolo del 5 settembre 2019. L'appellante rileva pure che il deposito della pigione è un mezzo di pressione a disposizione del conduttore indipendentemente dalla gravità dei difetti lamentati e funge da garanzia per le relative pretese. Vista l'incisività della misura richiesta dal locatore, il Pretore avrebbe dovuto esaminarne l'ammissibilità con maggiore prudenza e rigore, ritenuto che lo svincolo infine deciso, del tutto sproporzionato, avrebbe nella pratica annullato il deposito, snaturando la ratio legis dell'istituto e causando un completo sbilanciamento del rapporto contrattuale a favore della controparte.

## **E. 7**

Per quanto riguarda i presupposti per la liberazione (parziale) delle pigioni depositate, come a ragione rileva l'appellante, occorre innanzitutto tener conto del senso e della portata dello strumento del deposito, che conferisce al conduttore, quale parte debole del contratto, il diritto di depositare integralmente le pigioni indipendentemente dal tipo e dall'ampiezza dei difetti fatti valere rispettivamente dall'ammontare delle pretese di riduzione avanzate, mettendogli a disposizione uno strumento atto a favorire la realizzazione del suo diritto alla riparazione dei difetti nella forma di un mezzo di pressione nei confronti del locatore, che si trova privato delle relative entrate (DTF 124 III 201, consid. 1d; STF 4A\_347/2013 del 7 novembre 2013, consid. 1.4.2; STF 4C.35/2003 del 3 giugno 2003, consid. 2.2 ). Occorre nondimeno tenere in considerazione anche il diritto di quest'ultimo al tempestivo pagamento delle pigioni e trovare un equilibrio che da una parte non pregiudichi il diritto al deposito e la sua funzione sociale, e dall'altra permetta di correggere il disequilibrio che si può creare fra le pretese del conduttore e gli importi depositati, in particolare qualora la postulata riduzione di pigione sia di lieve entità oppure manifestamente eccessiva rispetto ai difetti concretamente presenti. Non si tratta in tal senso di decidere anticipatamente nel merito della pretesa di riduzione, né di eliminare gli inconvenienti derivanti al locatore da una limitazione della sua liquidità, quanto piuttosto di istituire uno strumento di riequilibrio o correzione di eventuali abusi nell'ambito del potere di apprezzamento riservato al giudice. Trattandosi di una misura cautelare, la sua valutazione non può fare completa astrazione dai presupposti di cui all'art. 261 CPC, ovvero dalla parvenza di buon fondamento della pretesa di merito, dal rischio di pregiudizio difficilmente riparabile, dall'urgenza e dalla proporzionalità. Occorre tuttavia fare due considerazioni. In primo luogo, tale normativa è riferita a un ampio spettro di situazioni e misure e pone requisiti rigorosi alla tutela di meri interessi finanziari, nella misura in cui il pregiudizio pecuniario deve rivestire una certa importanza (potendosi in particolare ammettere in presenza di una paventata perdita finanziaria significativa e difficilmente recuperabile a causa del rischio d'insolvenza della controparte ). Avendo la questione dello svincolo delle pigioni essenzialmente un carattere finanziario e rivestendo in tali circostanze il pericolo di insolvenza del conduttore un ruolo marginale (essendo le pigioni comunque depositate presso la competente Autorità), condizionare la sua ammissione al possibile imminente rischio di un tracollo finanziario del locatore sarebbe eccessivo e renderebbe proibitivo l'accesso a tale strumento di riequilibrio. In secondo luogo, in determinati casi possono sussistere circostanze e motivi particolari, quali un'accresciuta necessità di protezione, un'accresciuta parvenza di buon fondamento della pretesa di merito, un forte disequilibrio o comportamenti abusivi rispettivamente contrari alla buona fede, che impongono una maggiore flessibilità nell'esame dei presupposti di cui all'art. 261 CPC, poiché essi non possono divenire un ostacolo a un'efficace tutela giudiziaria e vanificare l'impostazione data dall'Alta Corte nella suddetta decisione 4C\_35/2003 del 3 giugno 2003.

## **E. 8**

Ora, quanto alla situazione finanziaria del locatore, l'appellante ha espresso posizioni contraddittorie (rilevando dapprima il possibile danno che le potrebbe derivare dallo svincolo delle pigioni e dall'impossibilità di recuperare tali importi presso il locatore, e nel seguito la buona situazione economica di quest'ultimo). È pur vero che il locatore non ha mai sostenuto di ritrovarsi, a causa del deposito, in una grave situazione finanziaria, bensì ha evidenziato il disequilibrio venutosi a creare per il fatto che egli, oramai da più di due

anni (all'incirca 29 mesi fino al momento della decisione pretorile 25 agosto 2020), non percepisce più alcuna pigione o acconto per le spese accessorie (ammanco complessivo di entrate, fino all'agosto 2020, pari a fr. 138'475.-), dovendo nel contempo continuare a sopportare, per l'ente locato, spese accessorie pari all'incirca a fr. 300.- mensili oltre agli ivi riferiti interessi ipotecari e ammortamenti (all'incirca fr. 310.- rispettivamente fr. 380.- mensili secondo il doc. A di cui all'inc. CA.2019.354/355), ciò che costituisce una chiara perdita finanziaria in relazione alle superfici in questione. Ha del resto ragione l'appellato nel sottolineare che è stato il trascorrere del tempo e il continuo deposito integrale delle pigioni sull'arco di più anni a creare il disequilibrio in questione, che in mancanza di un intervento provvisorio continuerebbe a persistere e ad accrescersi per la durata della procedura di merito e dell'evasione di eventuali procedure ricorsuali. Ciò premesso, in base agli elementi a disposizione è innegabile che se nel passato all'interno dell'ente locato sono state constatate solo lievi problematiche (rilevando inoltre i recenti resoconti l'assenza di particolari inconvenienti, v. il rapporto del perito comunale del 23 gennaio 2020 e il verbale di sopralluogo del 16 settembre 2020), le relative attività economiche non solo non risultano impedito, ma si sono pure accresciute, siccome nei locali hanno pure trovato spazio collaborazioni con persone terze e perlomeno una parziale attività di tipo estetico. Tenendo altresì presente la scarsa trasparenza mostrata dall'inquilina a tal riguardo (già evidenziata dal primo giudice) e la possibile pretestuosità di una buona parte delle sue rivendicazioni (v. sopra consid. 2 e 4), si devono pertanto dedurre innanzitutto la manifesta eccessività delle sue pretese di riduzione, ma altresì un utilizzo improprio dello strumento del deposito, che nella sua estensione e durata si rivela pertanto abusivo (art. 2 CC).

#### **E. 9**

In sostanza, nella fattispecie lo svincolo decretato dal primo giudice si impone innanzitutto alla luce dei dettami della buona fede, del divieto dell'abuso di diritto e dell'equilibrio contrattuale. Considerato peraltro che i difetti lamentati dall'inquilina, oltre a essere fermamente contestati dal locatore, non solo non emergono con chiarezza ma addirittura sono del tutto dubbiosi e dovranno essere esaminati nell'ambito della procedura giudiziaria di merito (iniziata più di due anni fa), nel presente caso il deposito delle pigioni ha essenzialmente esaurito la sua funzione quale mezzo di pressione, mentre mantiene il suo scopo nella misura in cui gli importi lasciati depositati (il 10% delle pigioni da aprile 2018 a maggio 2020 compreso) appaiono sufficienti a coprire quelle pretese di riduzione che a questo stadio della procedura possono essere ritenute ipotizzabili o verosimili (ovvero quelle derivanti da una saltuaria inadeguatezza della temperatura o dalla presenza di immissioni olfattive).

#### **E. 10**

A fronte di quanto appena esposto e del margine di apprezzamento di cui godeva il primo giudice, ne consegue che l'impugnata decisione è nel suo esito condivisibile e dev'essere confermata. L'appello 4 settembre 2020 di AP 1 deve essere conseguentemente respinto (nella misura in cui è ricevibile).

#### **E. 11**

Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado seguono la soccombenza dell'appellante (art. 106 cpv. 1 CPC), e sono calcolate sulla base degli art. 2, 10 e 13 LTG, 11 e 13 RTar. Il valore litigioso, determinante per un eventuale ricorso al Tribunale federale, supera agevolmente i fr. 15'000.- previsti dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF.

Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 4 settembre 2020 di AP 1 è respinto, nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 1'500.-, sono poste a carico dell'appellante, che rifonderà all'appellata fr. 2'500.- per ripetibili di seconda sede. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 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 (art. 74 cpv. 2 LTF). In presenza di una decisione pregiudiziale o incidentale, il ricorso è ammissibile solo se la stessa può causare un pregiudizio irreparabile o se l'accoglimento del ricorso comporterebbe immediatamente una decisione finale consentendo di evitare una procedura probatoria defatigante o dispendiosa (art. 93 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). Contro le decisioni in materia di misure cautelari il ricorrente può far valere soltanto la violazione di diritti costituzionali (art. 98 LTF).

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