

## **TI\_GERICHTE 12.2021.129 vom 7. Februar 2022**

TI Tribunale d'appello, 2022-02-07, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2021.129](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.129)

FR: TI\_GERICHTE 12.2021.129 du 7 février 2022

IT: TI\_GERICHTE 12.2021.129 del 7 febbraio 2022

### **Regeste**

Locazione - svolgimento di un tentativo di conciliazione attraverso un'udienza separata delle parti

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 07.02.2022 12.2021.129

Locazione - svolgimento di un tentativo di conciliazione attraverso un'udienza separata delle parti

Incarto n. 12.2021.129 Lugano 7 febbraio 2022 /jh In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Fiscalini, presidente, Bozzini e Stefani vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa - inc. n. SE.2020.45 della Pretura della Giurisdizione di Locarno-Città - promossa con petizione 12 novembre 2020 da AO 1 patrocinato dall' PA 2 contro AP 1 patrocinato dall' PA 1 con cui l'attore ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 12'450.-; domanda avversata dalla controparte, che ha postulato la reiezione della petizione, e che il Pretore aggiunto, con sentenza 13 luglio 2021, ha parzialmente accolto, condannando il convenuto al versamento di fr. 10'200.- e ponendo a suo carico le spese processuali di fr. 200.-; appellante il convenuto con appello 14 settembre 2021 con cui chiede la riforma del giudizio impugnato, nel senso di respingere integralmente la petizione e, in via subordinata, il suo annullamento con rinvio degli atti al Pretore aggiunto per nuova istruttoria e per nuova decisione, il tutto con protesta delle spese giudiziarie di entrambi i gradi di giudizio; mentre con risposta 9 novembre 2021 l'attore postula la reiezione del gravame, pure con protesta di spese e ripetibili di secondo grado; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. Con contratto 22 maggio 2018 AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 l'appartamento di 4,5 locali, sito nello stabile denominato " \_\_\_\_\_ " in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ per una pigione mensile di fr. 2'050.-, oltre fr. 250.- a titolo di acconto per le spese accessorie, da pagare in via anticipata entro il 1° giorno del relativo mese. Il contratto, di durata indeterminata e pattuito con decorrenza dal 1° giugno 2018, era disdicibile con preavviso di tre mesi per la scadenza del 31 maggio, la prima volta per il 31 maggio 2020 (doc. B). B. Nel corso dell'autunno 2018 il conduttore ha lasciato l'ente locato e smesso di versare la pigione dovuta. Il 12 dicembre 2018 il locatore ha proposto al conduttore una riduzione del 50% del canone mensile (da fr. 2'050 a fr. 1'025.-) retroattivamente dal 1° novembre 2018 fino a quando non avrebbe trovato un subentrante solvibile alle seguenti condizioni: " versamento entro domenica 16.12.2018 di fr. 3'250.- per sanare i pagamenti dovuti al 01.12.2018 " e " versamenti 2019 puntuali. Se un solo pagamento dovesse arrivare in ritardo...la mia concessione decade ANCHE retroattivamente " (doc. G). Il 16 dicembre 2018 il conduttore ha ordinato alla sua banca il bonifico a favore del locatore dell'importo di fr. 3'250.- (scambio di messaggi di posta

elettronica doc. E; doc. C) mentre il 31 dicembre 2018 quest'ultimo ha ricevuto l'importo di fr. 1'275.- pari alla pigione mensile ridotta e all'acconto delle spese accessorie (doc. C). C. Con messaggio di posta elettronica del 4 aprile 2019 il locatore ha segnalato al conduttore che la pigione ridotta del mese di marzo 2019 era stata versata tardivamente mentre quella di aprile non era (ancora) stata accreditata. Richiamato l'accordo del mese di dicembre 2018 egli ha pertanto ricordato al conduttore che la pigione risultava "dovuta per intero anche per i mesi da novembre ad oggi". Prima di procedere, egli lo ha invitato a volere verificare e comunicare la data dei relativi ordini, così da escludere eventuali responsabilità della banca. A questo scritto e ai successivi solleciti il conduttore non ha risposto (doc. E, doc. F). D. Con contratto 20 agosto 2019 AO 1 ha concesso in locazione l'appartamento menzionato a dei nuovi conduttori a partire dal 1° settembre successivo per una pigione mensile di fr. 1'800.-, oltre fr. 250.- a titolo di acconto per le spese accessorie (doc. B retro, doc. C). E. Dopo avere ottenuto la necessaria autorizzazione ad agire (doc. A), con petizione 12 novembre 2020AO 1 ha convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura di Locarno-Città, chiedendo la sua condanna al pagamento dell'importo di fr. 12'450.- a titolo di pigioni scoperte per il periodo dal 1° giugno 2018 al 31 maggio 2020. F. Con disposizione ordinataria 13 novembre 2020 il Pretore aggiunto, ritenuto che la petizione era priva di motivazione, ha citato le parti a comparire il 9 febbraio 2021 per procedere al dibattimento di prime arringhe. Prima della relativa udienza il Giudice ha tentato una conciliazione tra le parti nell'ambito della quale egli le ha sentite individualmente e separatamente. Fallito il tentativo di intesa il primo giudice ha proseguito la causa e invitato l'attore a motivare la petizione, facendo più volte uso del suo potere di interpello. A dire del locatore, a partire dal 1° novembre 2018 egli avrebbe concesso al conduttore una riduzione della pigione del 50% (fr. 1'025.- mensili invece di fr. 2'050.-) a condizione che le pigioni fossero pagate tempestivamente nei termini del contratto di locazione. Il conduttore non avrebbe tuttavia ottemperato a tale condizione, da qui la sua pretesa di fr. 12'450.- così composta: fr. 10'250.- (pari alla riduzione della pigione mensile accordata al conduttore [di fr. 1'025.-] per 10 mesi [dal 1° novembre 2018 al 31 agosto 2019], la quale avrebbe tuttavia perso di efficacia a seguito dei ritardi nel versamento delle pigioni) e fr. 2'250.- (pari alla differenza tra la pigione versata dai subentranti e quella dovuta per contratto dal convenuto fino al 31 maggio 2020 [fr. 250.- x 9 mesi]). Dalla somma totale di fr. 12'500.- l'attore ha dedotto l'importo di fr. 50.- che il conduttore avrebbe pagato in eccesso (doc. D). G. Con osservazioni scritte 15 marzo 2021 il convenuto si è integralmente opposto alla petizione, contestando preliminarmente la modalità adottata dal Pretore aggiunto di sentire le parti separatamente nel tentativo di giungere a un'intesa. In merito all'accordo di riduzione della pigione il conduttore ha addotto che essa gli sarebbe stata concessa dal locatore a seguito dei difetti dell'ente locato, negando di avere mai accettato la condizione risolutiva, la quale sarebbe peraltro nulla siccome contraria agli art. 269 segg. CO. Il locatore avrebbe comunque rinunciato a prevalersene di modo che la pretesa costituirebbe un abuso di diritto. Il convenuto ha altresì contestato la mora nei pagamenti delle pigioni, da lui corrisposte puntualmente fino al mese di agosto 2019. Dal 1° settembre 2019 nulla più sarebbe dovuto siccome l'attore avrebbe sottoscritto un nuovo contratto di locazione con nuovi conduttori, i quali non sarebbero pertanto subentrati nella relazione contrattuale precedente. H. In sede di udienza dibattimentale 10 maggio 2021 l'attore, in replica, ha contestato il motivo addotto dal conduttore in relazione alla riduzione della pigione, ribadendo che la stessa traeva origine dalla proposta di accordo 12 dicembre 2018 da lui formulata per agevolare il conduttore a fronte del fatto che quest'ultimo, pur essendo obbligato a versare la pigione

fino alla prima scadenza del 31 maggio 2020, non abitava più nell'appartamento. Egli ha inoltre osservato che la proposta sarebbe stata accettata dal conduttore il 16 dicembre seguente, ribadendo infine il ritardo nel versamento della pigione. In duplice il convenuto ha confermato le sue precedenti argomentazioni. I. Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore aggiunto, con sentenza 13 luglio 2021 qui impugnata, ha parzialmente accolto la petizione e condannato il convenuto al pagamento di fr. 10'200.-, ponendo a carico di quest'ultimo fr. 200.- a titolo di oneri processuali. L. Con appello 14 settembre 2021 il convenuto ha chiesto la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere la petizione e, in via subordinata, ha postulato il suo annullamento con rinvio degli atti al Pretore aggiunto per nuova istruttoria e per nuova decisione, il tutto con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi. Con risposta 9 novembre 2021 l'attore si è opposto integralmente al gravame, protestando spese e ripetibili di appello. Considerato in diritto:

1. L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, 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). In concreto, la decisione impugnata è una decisione finale in una controversia dal valore superiore ai fr. 10'000.-. Pacifica è dunque l'appellabilità del giudizio impugnato entro il termine di 30 giorni (art. 311 CPC). Nella fattispecie, l'impugnata decisione 13 luglio 2021 è stata ritirata dall'appellante il giorno seguente (v. tracciamento dell'invio agli atti), per cui l'appello 14 settembre 2021, tenuto conto delle ferie giudiziarie (art. 145 cpv. 1 lett. b CPC), è tempestivo, così come lo è la risposta inoltrata dall'attore nel termine di 30 giorni ai sensi dell'art. 312 cpv. 2 CPC.

2. Nella decisione impugnata il Pretore aggiunto ha dapprima respinto le critiche formulate dal convenuto in relazione al tentativo di trovare un'intesa tra le parti attraverso una loro audizione separata. Il primo giudice ha al riguardo spiegato che la metodologia da lui applicata, "descritta nei manuali di mediazione con il termine anglosassone di caucus", è stata preventivamente concordata con le parti e non ha in alcun modo incrinato la sua imparzialità, di modo che il rimprovero mossogli dal convenuto appariva finanche lesivo della buona fede processuale. Egli ha altresì ricordato che ai sensi dell'art. 124 cpv. 3 CPC il giudice può optare per gli strumenti conciliativi che ritiene più efficaci, a maggior ragione se gli stessi sono stati condivisi con le parti, e concluso che a ogni modo in virtù dell'art. 47 cpv. 2 lett. b CPC l'esperimento di un tentativo di conciliazione non costituisce motivo di ricusazione. Nel merito il Pretore aggiunto, ritenuta pacifica l'esistenza dell'accordo concernente la riduzione della pigione, ha respinto la tesi del conduttore, secondo cui essa sarebbe da ricondurre a difetti dell'ente locato. Sulla base degli atti, del comportamento del conduttore e del chiaro tenore della clausola risolutiva contenuta in tale accordo, il primo giudice ha concluso che anch'essa era stata accettata dal convenuto. Egli ha qualificato l'accordo come un contratto di annullamento parziale del debito ai sensi dell'art. 115 CO, senza effetto novatorio sull'originario rapporto di locazione, assortito da una condizione risolutiva, secondo la quale in caso di ritardo nel pagamento di una singola pigione (dimezzata), l'accordo sarebbe divenuto caduco. In tale condizione risolutiva il primo giudice non ha ravvisato alcun elemento di nullità o abusività. Accertato il ritardo nel pagamento della pigione da parte del conduttore, il Pretore aggiunto ha considerato la condizione realizzata e ha quindi accolto la pretesa volta all'incasso degli importi scoperti per il periodo novembre 2018 – agosto 2019 per complessivi fr. 10'200.-. Il primo giudice ha invece respinto la pretesa di fr. 2'250.-, il contratto sottoscritto con i nuovi conduttori non costituendo un subingresso in senso proprio bensì un nuovo contratto di locazione che ha

posto fine al rapporto in vigore con il convenuto. 3. L'appellante critica la modalità con cui il Pretore aggiunto ha cercato di raggiungere un'intesa tra le parti attraverso un'udienza separata delle stesse e, dopo il suo fallimento, per avere proseguito la causa senza ricusarsi. Agendo in questo modo, il giudice avrebbe violato le regole del Codice di procedura (art. 47 cpv. 1 lett. b CPC, art. 53 CPC e art. 124 cpv. 3 CPC), in particolare il diritto di essere sentito, il principio del contraddittorio, della parità di trattamento e dell'imparzialità del giudice.

3.1 Il CPC sancisce il principio secondo cui anche nella procedura decisionale possono in ogni tempo essere svolte udienze di conciliazione. Secondo l'art. 124 cpv. 3 CPC, infatti, il giudice può tentare in qualsiasi momento di conciliare le parti. L'art. 226 cpv. 2 CPC menziona esplicitamente il tentativo di raggiungere un accordo come possibile contenuto della cosiddetta udienza istruttoria. Tuttavia, le discussioni volte alla soluzione bonale del litigio sono possibili anche al di fuori di una tale udienza in ogni stadio di causa. Le discussioni conciliative sono finalizzate alla risoluzione amichevole della controversia oggetto del procedimento civile. In questo senso, si collocano al di fuori della procedura decisionale, orientata alla risoluzione giudiziaria della controversia. Al fine di tentare un'intesa il giudice conciliatore può illustrare alle parti la sua prima e non vincolante valutazione del contendere, alla luce del diritto applicabile, dei documenti prodotti e dei fatti allegati. Ciò non comporta, di regola, parvenza di prevenzione in causa (art. 47 cpv. 2 lett. b CPC). Se le discussioni conciliative hanno successo, la procedura è risolta senza una decisione del tribunale (art. 241 CPC). Di conseguenza, le discussioni conciliative, non essendo una premessa della decisione giudiziaria, non costituiscono udienze nel senso degli art. 30 cpv. 3 Cost. e 54 cpv. 1 CPC e non sono quindi pubbliche. Il loro contenuto non è verbalizzato e non può essere utilizzato come base per un'eventuale decisione del giudice. Lo svolgimento delle audizioni conciliative presuppone sempre il consenso delle parti (DTF 146 I 30 consid. 2.4 con riferimenti). Il CPC prevede pertanto una soluzione di conciliazione giudiziale facoltativa, non pubblica e slegata da un preciso momento processuale ma è silente in merito alle modalità del suo svolgimento. Ai sensi dell'art. 124 cpv. 1 CPC la direzione del processo incombe al giudice, che dispone al riguardo di un ampio potere di apprezzamento, riservati il rispetto dei principi di celerità, di economicità e dell'equo processo (TF 4A\_341/2014 del 5 novembre 2014 consid. 2.3; Frei, in: Berner Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, Bd. I, 2012, n. 1 ad art. 124 CPC; Trezzini, Commentario pratico al CPC, II a ed., Vol. 1, n. 2 ad art. 124 CPC). Le garanzie procedurali sono temperate dal principio della buona fede codificato all'art. 52 CPC, che riguarda il comportamento di tutte le parti in causa e comprende sia il divieto dell'abuso di diritto sia l'obbligo di agire correttamente e lealmente (Trezzini, op. cit., n. 1 ad art. 52 CPC). In particolare uno dei principali doveri imposti a una parte dal principio di buona fede è quello di far valere le proprie obiezioni e contestazioni nei tempi previsti dalla legge e senza ritardi (DTF 146 III 265 consid. 5.5.3, sentenza 4C.347/2000 del 6 aprile 2001, consid. 2b) o di evitare comportamenti contraddittori ad esempio invocando a posteriori la violazione di un diritto a cui si era rinunciato (DTF 146 III 265 consid. 5.5.3).

3.2 Il ricorso a discussioni individuali e separate delle parti allo scopo di favorire un loro accordo, è una pratica in uso al di fuori del contesto giudiziale, in particolare in un percorso di mediazione (Kobel, Les tribunaux civils peuvent-ils avoir recours à des caucus? in: Jusletter 5 novembre 2018, pag. 4 seg. con riferimenti). In ambito giudiziario la maggioranza della dottrina, pur riconoscendo i vantaggi e l'efficacia che questa modalità può avere in determinati casi per risolvere in maniera amichevole la lite, considera delicata la sua applicazione nel contesto di un tentativo di conciliazione in corso di causa ai sensi

dell'art. 124 cpv. 3 CPC a fronte dei rischi legati al doppio ruolo assunto dal giudice. Sedute conciliative separate delle parti sono di principio ritenute conformi ai principi costituzionali e procedurali se effettuate con il consenso delle parti e come ultima ratio, dopo avere tentato la conciliazione in un'udienza comune ( Brunner , Zur Strategie von Vergleichsverhandlungen, in: Donatsch et al., Festschrift 125 Jahre Kassationsgericht des Kantons Zürich, Zürich 2000, pag. 159 seg.; Schmid , Einzelgespräche in der Vergleichsverhandlung, in SJZ 110 (2014) 359 seg.; Schmid Christoffel , Gerichtliche Vergleichsverhandlung – eine praxisorientierte Wegleitung, Justice – Justiz – Giustizia 2011/1, n. 25; Frei , op. cit., n. 28 ad art. 124 CPC; Meier , Die neue schweizerische ZPO – beurteilt nach dem Informationsaustausch zwischen Parteien, Gericht und Dritten, in: ZZZ 2011 pag. 249 seg.; Kobel , Les tribunaux civils peuvent-ils avoir recours à des caucus? in: Jusletter 5 novembre 2018; più critico Kölz , Einzelgespräche an gerichtlichen Vergleichsverhandlungen im Zivilprozess, in: ZZZ 2016, pag. 229 seg., con riferimenti).

L'applicazione di questa metodologia in ambito giudiziario è una prassi in uso, a determinate e precise condizioni che permettono di garantire i principi dell'equo processo, soprattutto presso il tribunale commerciale di Zurigo ( Schmid , op. cit., pag. 359 seg.; Brunner , Vergleichsverhandlungen am Handelsgericht Zürich – “la methode zurichoise”, in: Der handelsgerichtliche Prozess, Berna 2019, pag. 43-54).

3.3 In concreto il Pretore aggiunto con disposizione ordinatoria 13 novembre 2020, considerato che la petizione dell'attore era priva di motivazione, ha citato le parti a comparire il 9 febbraio 2021 per procedere al dibattimento di prime arringhe. Dal relativo verbale risulta che il primo giudice ha invitato l'attore, non patrocinato, a motivare la petizione facendo uso del suo potere di interpello e assegnato al convenuto un termine scadente il 15 marzo successivo per presentare le proprie osservazioni scritte. Il verbale è silente in merito al tentativo di conciliazione esperito dal Pretore aggiunto. È comunque incontestato che egli, raccolto il consenso delle parti, ha tentato di trovare un'intesa anche attraverso delle discussioni individuali e separate all'inizio dell'udienza di prime arringhe. Solo dopo il suo fallimento ha dato modo all'attore di motivare la petizione, verbalizzandone il contenuto e assegnando al convenuto un termine per presentare osservazioni scritte. Quest'ultimo, per il tramite del suo rappresentante legale, dopo avere acconsentito al tentativo di conciliazione attraverso l'audizione separata delle parti (e avere in tal modo espressamente rinunciato a esercitare il suo diritto al contraddittorio in riferimento alle dichiarazioni espresse dalla controparte in tale sede) e avere lasciato riprendere e proseguire il contraddittorio senza sollevare alcuna obiezione, ha rimproverato al primo giudice le modalità del procedere solo con le osservazioni scritte del 15 marzo 2021. Un simile comportamento contraddittorio e tardivo non può che essere qualificato come lesivo del principio della buona fede processuale e non può essere tutelato. A ciò si aggiunga che l'appellante nemmeno indica, se non in termini del tutto generici, quali sarebbero concretamente le dichiarazioni o le allegazioni formulate dalla controparte e ritenute dal Pretore nella fase decisionale su cui egli non avrebbe potuto prendere posizione. Dagli atti risulta a ogni modo che egli ha potuto esprimersi e prendere posizione su tutte le allegazioni e le motivazioni formulate dalla controparte con la petizione e completate in sede di udienza di prime arringhe, il giudice di prime cure avendogli poi assegnato un termine per presentare le osservazioni scritte. In queste circostanze, non si ravvede alcuna violazione dei principi costituzionali e procedurali nella scelta del Pretore aggiunto di sentire le parti in un'udienza separata allo scopo di giungere a una loro intesa ai sensi dell'art. 124 cpv. 3 CPC. Ne discende che le censure riproposte in questa sede dall'appellante in merito al metodo applicato dal Pretore aggiunto per tentare di

trovare un'intesa delle parti sono inammissibili oltre che infondate. 3.4 Per quanto concerne il rimprovero di imparzialità del giudice mosso dall'appellante al Pretore aggiunto (tardivamente) per non essersi ricusato dopo il fallimento del tentativo di conciliazione, vale inoltre la pena aggiungere che di principio non costituisce valido motivo di ricazione il mero esercizio di funzioni conciliative (art. 47 cpv. 2 lett. b CPC; DTF 131 I 113 consid. 3.6 con rinvio alla decisione del TF 1P.32/1997 del 20 marzo 1997 consid. 5a; TF 1P.533/2006 consid. 2.2), il solo fatto di avere formulato una proposta transattiva (TF 5A\_382/2007 del 25 febbraio 2008) o il fatto per il giudice di occuparsi del medesimo litigio in più stadi. Occorrono altri motivi oggettivi per fondare sospetti di parzialità, ovvero che il magistrato abbia assunto su determinati temi posizioni suscettibili di metterne oggettivamente in dubbio l'equanimità (DTF 134 IV 294 consid. 6.2.1 con riferimenti). L'appellante si è limitato a rimproverare al giudice in maniera del tutto generica di avere proseguito la causa dopo che il tentativo di conciliazione era fallito, senza indicare elementi oggettivi sulla base dei quali si possa ritenere che il Pretore aggiunto sia stato imparziale nella successiva procedura decisionale. A ciò si aggiunga che in concreto l'audizione separata delle parti nel tentativo di trovare un'intesa è avvenuta all'inizio del dibattimento di prime arringhe del 9 febbraio 2021, prima che il giudice istruisse la causa. Il fatto che il Pretore aggiunto abbia invitato l'attore, non patrocinato, a motivare la petizione facendo uso del suo obbligo di interpello non permette di dubitare della sua parzialità nei confronti del convenuto, il quale ha avuto modo di prendere posizione su tutte le allegazioni e le argomentazioni dell'attore con le sue osservazioni scritte del 15 marzo 2021. 4. In merito alla clausola risolutiva l'appellante ribadisce in questa sede di non averla mai accettata, lamentando un errato accertamento dei fatti e una violazione del diritto. Egli rimprovera altresì al primo giudice una carente motivazione della decisione per non avere esaminato la sua validità. A suo dire, la stessa sarebbe nulla, essendo contraria all'art. 269d cpv. 1 e 2 CO siccome "comporterebbe un aumento unilaterale retroattivo della pigione". 4.1 La censura concernente l'assenza di accordo della condizione risolutiva è irricevibile per carente motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), l'appellante limitandosi ad affermare genericamente che la volontà delle parti avrebbe dovuto essere interpretata a favore del conduttore senza spiegare i motivi di fatto e di diritto per cui le argomentazioni del Pretore aggiunto sarebbero errate. La critica è comunque infondata, anche in ambito locativo le clausole contrattuali sono infatti da interpretare secondo gli usuali criteri, ovvero secondo tutte le circostanze del caso concreto (TF 4C.156.2000 del 13 aprile 2016, DTF 121 III 6 consid. 3c e riferimenti), come avvenuto in specifico. 4.2 Il rimprovero di carente motivazione della pronuncia pretorile per non avere esaminato la validità della condizione risolutiva è infondato. Il diritto di ottenere una decisione motivata, che deriva dal diritto di essere sentito sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., offre una garanzia minima e sussidiaria rispetto al diritto processuale di cui all'art. 238 lett. g CPC. Esso impone in particolare all'autorità giudicante di indicare in maniera chiara le ragioni che l'hanno portata a decidere in un senso piuttosto che in un altro, in modo tale da permettere al destinatario di capire la portata della decisione e di proporre i rimedi giuridici adeguati con cognizione di causa (cfr. DTF 139 IV 179 consid. 2.2, 143 IV 40 consid. 3.4.3). Esso non obbliga però l'autorità giudicante a pronunciarsi necessariamente su tutte le questioni e le prove proposte dalle parti, bastando che esamini i temi rilevanti per il giudizio (cfr. DTF 142 II 49 consid. 9.2, 143 III 65 consid. 5.2). In concreto il Pretore aggiunto ha in realtà spiegato espressamente e in maniera chiara le ragioni di fatto e di diritto per cui ha ritenuto che la nota clausola, accettata dal conduttore, non poteva essere considerata nulla. Egli, respinta la tesi del convenuto,

siccome non dimostrata, secondo cui la riduzione della pigione fosse da ricondurre a un ipotetico difetto dell'ente locato, ha in particolare considerato che tale accordo era oggettivamente estremamente vantaggioso per il conduttore, posto che in mancanza di un subentrante solvibile egli avrebbe dovuto continuare a corrispondere mensilmente l'intero canone stabilito nel contratto di locazione, e ritenuto l'impegno corrispettivo a pagare tempestivamente la pigione dimezzata così come la conseguenza in caso di una sua inottemperanza, ragionevoli e sensati. Il primo giudice ha pertanto concluso per la compatibilità della condizione risolutiva con l'art. 20 e 256 cpv. 2 lett. b CO. A non averne dubbio questa motivazione permetteva alle parti di comprendere la portata della decisione e di proporre i rimedi giuridici adeguati con la necessaria cognizione di causa. 4.3 In conclusione, l'accertamento pretorile secondo cui le parti hanno pattuito una modifica contrattuale che contemplava una riduzione della pigione in ragione della metà a partire dal 1° novembre 2018 a condizione che il canone ridotto fosse versato al locatore tempestivamente secondo i termini del contratto originale, ossia anticipatamente entro il 1° giorno del mese, deve essere confermato. Tale condizione non è tuttavia stata rispettata dal conduttore, il quale già a partire dal mese di marzo 2019 ha versato la pigione in ritardo senza rispettare i termini pattuiti (come accertato dal primo giudice e non contestato dall'appellante), con la conseguenza che l'accordo di riduzione del canone è automaticamente decaduto con effetto retroattivo. In queste circostanze, e contrariamente a quanto reputa l'appellante, l'art. 269d CO non trova applicazione, il locatore non avendo proceduto a una modifica unilaterale del contratto rispettivamente a un aumento della pigione. 5. L'appellante rimprovera infine il Pretore aggiunto per non avere esaminato la fattispecie in relazione all'abuso di diritto asseritamente commesso dal locatore. 5.1 Richiamati i principi giurisprudenziali esposti al considerando 4.2 anche il rimprovero di carente motivazione della pronuncia pretorile sollevato dall'appellante nei confronti del primo giudice per non avere esaminato il comportamento del locatore dal profilo dell'abuso di diritto è infondato. Nel caso concreto, pur essendo vero che il Pretore aggiunto non ha esaminato espressamente la contestazione sollevata dal conduttore, secondo cui il comportamento del locatore sarebbe stato lesivo della buona fede, è altrettanto vero che egli ha spiegato chiaramente i motivi che lo hanno indotto a riconoscere la sua pretesa. Egli ha in particolare qualificato l'accordo di riduzione della pigione quale contratto di annullamento parziale del debito ai sensi dell'art. 115 CO, senza effetto novatorio sull'originario rapporto di locazione, assortito da una condizione risolutiva secondo l'art. 154 CO in base alla quale in caso di ritardo nel pagamento di una singola pigione ridotta, l'accordo sarebbe divenuto caduco. Accertata la realizzazione della condizione, ovvero il mancato pagamento nei termini, il primo giudice ha quindi accolto la pretesa del locatore. La motivazione pretorile permetteva dunque alle parti di capire la portata della sua decisione e di proporre i rimedi giuridici adeguati con la necessaria cognizione di causa. 5.2 La censura dell'appellante è in ogni caso priva di fondamento. Egli intravede un comportamento contraddittorio del locatore, il quale " se fosse stato seriamente intenzionato a prevalersi della clausola risolutiva avrebbe agito senza indugio, al più tardi dopo il primo pagamento tardivo, rispettivamente la prima messa in mora ". 5.2.1 Il manifesto abuso di un proprio diritto non è protetto dalla legge (art. 2 cpv. 2 CC). Questa regola permette al giudice di correggere gli effetti della legge in determinati casi in cui l'esercizio di un diritto causerebbe una manifesta ingiustizia. Sono le circostanze concrete del caso di specie a determinare se si sia in presenza di un abuso di diritto, traendo ispirazione dalle diverse categorie evidenziate dalla giurisprudenza e dalla dottrina. L'aggettivo " manifesto "

utilizzato nel testo di legge evidenzia tuttavia che l'abuso di diritto va ammesso restrittivamente. Casi tipici sono l'assenza di un qualsiasi interesse all'esercizio di un proprio diritto, l'utilizzo di un istituto giuridico in modo contrario al proprio scopo, una manifesta sproporzione degli interessi in gioco e un atteggiamento contraddittorio ( DTF 137 III 625 consid. 4.3; 135 III 162 consid. 3.3.1 con rinvii). In generale si può affermare che far valere un diritto è abusivo, qualora ciò appare in contraddizione con un precedente comportamento, il quale delude lecite aspettative (DTF 129 III 493 consid. 5.1.). 5.2.2 In concreto il locatore ha fatto valere in causa i suoi diritti derivanti dal contratto di locazione originario dopo il realizzarsi della condizione risolutiva dell'accordo di riduzione della pigione. Dagli atti è inoltre emerso che il locatore a più riprese, per il tramite dei suoi rappresentanti legali, ha segnalato al conduttore (che è rimasto silente), il ritardo nel pagamento della pigione ridotta per i mesi di marzo e aprile 2019 (doc. E e F), evidenziando tra l'altro che visto che i termini di pagamento non erano stati rispettati “ la pigione risulta essere tardiva e quindi dovuta per intero anche per i mesi da novembre 2018 ad oggi ” (email 4 aprile 2019, doc. E). In queste circostanze non si può certo ravvisare un comportamento abusivo del locatore, il quale non ha fatto altro che far valere i suoi crediti derivanti da un valido contratto di locazione. 6. Ne discende che l'appello presentato dal convenuto deve essere respinto nella misura in cui è ricevibile e la decisione impugnata confermata (art. 318 cpv. 1 lett. a CPC). Le spese processuali e le ripetibili della procedura d'appello, calcolate sulla base di un valore litigioso complessivo di fr. 10'200.-, seguono la soccombenza (art. 106 CPC). 7. Il valore di causa non supera la soglia di fr. 15'000.- prevista all'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF per un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale. Per questi motivi, richiamati per le spese gli art. 95 e 106 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 14 settembre 2021 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile . Di conseguenza la sentenza 13 luglio 2021 della Pretura della Giurisdizione di Locarno-Città, è confermata. 2. Gli oneri processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante, che rifonderà alla controparte fr. 1'000.- per ripetibili d'appello. 3. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II  
presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso inferiore 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), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (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.