

# **TI\_GERICHTE 12.2023.127 vom 18. Dezember 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-12-18, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.127](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.127)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.127 du 18 décembre 2023

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.127 del 18 dicembre 2023

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Con contratto 9 ottobre 2020 (doc. B) AO 1 ha concesso in locazione a AP 1 i locali commerciali di complessivi circa mq 80 siti al piano sub dello stabile denominato “\_\_\_\_\_” a \_\_\_\_\_, “adibibili ad onere e cura del conduttore a negozio per vendita di abbigliamento”. Il contratto, per il quale era stata pattuita una pigione pagabile in rate trimestrali di fr. 5'500.- + IVA, è stato concluso a tempo indeterminato con inizio dal 1° gennaio 2021 e con prima scadenza possibile fissata al 31 dicembre 2025. Nel documento contrattuale è stato altresì concordato che “il contratto concluso per almeno cinque anni è indicizzato, valendo l’art. 11.1”, ritenuto che in quest’ultimo articolo è stato precisato che “se il presente contratto è concluso per almeno 5 anni, la pigione verrà annualmente adeguata all’indice nazionale dei prezzi al consumo; verrà preso come base di calcolo l’ultimo indice generale noto al momento della firma del contratto; l’aumento deve essere notificato su modulo ufficiale con 30 giorni di preavviso per la fine di un mese”. Il 20 dicembre 2022, su formulario ufficiale (doc. C), la locatrice ha notificato alla conduttrice l’aumento della pigione trimestrale da fr. 5'500.- + IVA a fr. 5'733.57 + IVA con effetto dal 1° gennaio 2023, indicando quale motivo dell’aumento “indicizzazione canone locativo (indice base sett. 1977) - indice costo vita ottobre 2020 = 197.80 - indice costo vita novembre 2022 = 206.2 - nuovo canone locativo: fr. 5'500.- x 206.2 : 197.80 = fr. 5'733.57”. L’aumento della pigione è stato prontamente contestato dalla conduttrice innanzi all’Ufficio di conciliazione.

### **E. 2**

Con petizione 5 aprile 2023, promossa nella procedura semplificata (art. 243 segg. CPC), AO 1, alla quale era stata rilasciata l’autorizzazione ad agire in conseguenza del fallimento della procedura innanzi all’Ufficio di conciliazione, ha convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, per ottenerne la condanna al pagamento della nuova pigione (trimestrale) di fr. 5'733.57 + IVA dal 1° gennaio 2022, ritenuto che con la replica la domanda è poi stata mantenuta solo con effetto dal 1° gennaio 2023. La convenuta con la risposta si è dichiarata pronta “a riguardare l’aumento di pigione indicato in caso se AO 1: 1. compensa le spese per il montaggio delle pareti e la porta d’entrata in somma di fr. 12'000.- + IVA e le spese per il montaggio del sistema elettrico in somma di fr. 2'000.- + IVA; 2. monta il sistema di riscaldamento e ventilazione”, mentre con la duplica ha chiesto che “l’istanza deve essere respinta”.

### **E. 3**

Esperita l’udienza di dibattimento, nell’ambito della quale non sono state offerte altre prove oltre a quelle documentali già versate agli atti, e preso atto delle contestuali arringhe finali delle parti, con decisione 24 agosto 2023 il Pretore, in (parziale) accoglimento della petizione, ha accertato che la pigione trimestrale era aumentata a fr. 5'733.57 + IVA dal 1°

febbraio 2023 e ha posto la tassa di giustizia di fr. 400.- e le spese di fr. 100.- a carico della convenuta, obbligandola altresì a rifondere alla controparte fr. 100.- a titolo di indennità.

#### **E. 4**

Con l'appello 19 settembre 2023 che qui ci occupa la convenuta ha chiesto di annullare il querelato giudizio e di “ riguardare e giudicare il problema della idoneità dello spazio indicato nel contratto di locazione per l'attività indicata nel contratto di locazione, ... il problema della domanda riconvenzionale, ... il problema della mancanza del sistema di riscaldamento e ventilazione nello spazio che deve essere idoneo per l'attività indicata nel contratto di locazione ”, il tutto con spese a carico della controparte . L'attrice non ha presentato una risposta all'appello .

#### **E. 5**

L'art. 308 CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza (cpv. 1 lett. a), 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). Nel caso concreto, nei confronti della pronuncia pretorile in esame, che è una decisione finale di prima istanza resa in una controversia patrimoniale dal valore superiore a fr. 10'000.- (cfr. consid. 10), è così esperibile il rimedio dell'appello, che, essendo stato in concreto inoltrato dalla convenuta entro il termine di 30 giorni dalla notificazione del giudizio (art. 311 cpv. 1 CPC), è senz'altro tempestivo.

#### **E. 6**

Preliminarmente è opportuno evadere alcune censure di carattere formale formulate dalla convenuta.

##### **E. 6.1**

È ampiamente a torto che la convenuta si è lamentata per il fatto che il giudice di prime cure non ha limitato il procedimento a singole questioni o conclusioni, non ha ordinato la disgiunzione della causa nelle sue eventuali singole azioni, non ha ordinato la congiunzione di più cause e non ha rinviato la domanda riconvenzionale a un procedimento separato. A parte il fatto che nessuna norma di legge, tanto meno l'art. 125 CPC da lei menzionato, che è di natura discrezionale (e meglio costituisce una cosiddetta “Kann-Vorschrift”, cfr. Bornatico , Basler Kommentar, n. 3 ad art. 125 CPC), imponeva al primo giudice di agire in tal senso, si osserva che nemmeno lei stessa aveva a suo tempo auspicato un tale modo di procedere, sicché è malvenuta a dolersi in questa sede del fatto che non siano state adottate quelle misure di semplificazione del processo (cfr. II CCA 13 maggio 2020 inc. n. 12.2019.197).

##### **E. 6.2**

È parimenti a torto che la convenuta ha rimproverato al giudice di prime cure di aver violato il suo “ diritto ... al dibattimento garantito dagli art. 228, art. 229, art. 230 ed art. 245 CPC ” con la conseguenza che “ non sono stati chiariti i problemi con lo stato idoneo del locale in questione, con la durata del contratto, con gli investimenti della convenuta, con il sistema di riscaldamento e ventilazione ” (appello p. 3). L'operato del primo giudice è in realtà stato del tutto ineccepibile. Egli ha in effetti concesso alla convenuta la possibilità di esprimersi sulla petizione, che quest'ultima ha colto inoltrando la sua risposta. E, in occasione dell'udienza di dibattimento del 24 maggio 2023, le ha dapprima dato la possibilità di esprimersi sulla replica, che essa ha nuovamente colto presentando la sua duplica che è stata

annessa al verbale, e in seguito, non essendo state offerte altre prove oltre a quelle documentali già versate agli atti, ha preso atto delle contestuali arringhe finali delle parti, tra cui dunque quella della convenuta, che si sono riconfermate nelle rispettive e antitetiche allegazioni e domande. E, in ogni caso, nemmeno è dato di sapere quali sarebbero i non meglio precisati “ problemi con lo stato idoneo del locale in questione, con la durata del contratto, con gli investimenti della convenuta, con il sistema di riscaldamento e ventilazione ”, che a detta della convenuta “ non sono stati chiariti ” a seguito delle violazioni asseritamente rimproverate al giudice.

### **E. 6.3**

Ed è sempre a torto che la convenuta ha rimproverato al giudice di prime cure una violazione degli art. 152 e 191 CPC per non aver assunto “ le prove che provino che il locale indicato nel contratto di locazione sia idoneo per l’attività indicata nel contratto di locazione ” e per non aver eseguito l’interrogatorio delle parti in merito alla “ situazione con lo stato idoneo, con la durata del contratto, con gli investimenti della convenuta, con il sistema di riscaldamento e ventilazione ” (appello p. 3) . L’operato del primo giudice è in realtà stato ineccepibile anche in questo caso. Non avendo - come detto - le parti offerto altre prove oltre a quelle documentali già versate agli atti, egli, in occasione dell’udienza di dibattimento del 24 maggio 2023, le ha in effetti rese attente della circostanza chiedendo espressamente loro se avessero ulteriori mezzi di prova da assumere, al che esse gli avevano dichiarato di non averne. In tali circostanze, non avendo la convenuta sostenuto, e per altro non essendo nemmeno risultato, che il giudice avesse oggettivamente motivo di dubitare della completezza delle allegazioni di fatto e dei mezzi di prova offerti, quest’ultimo non era tenuto a fare altro (cfr. DTF 141 III 569 consid. 2.3.1 e 2.3.2, secondo cui, nelle cause, come quella in esame, rette dalla cosiddetta “massima inquisitoria sociale” il giudice, in prima istanza , ha solo un obbligo accresciuto di interpello, nel senso che deve unicamente informare le parti sul loro obbligo di collaborare nell'accertamento dei fatti e nell’amministrazione delle prove e, solo se ha oggettivamente motivo di dubitare della completezza delle allegazioni di fatto e dei mezzi di prova da loro offerti, è tenuto a interrogarle a tale proposito ). Si aggiunga, come si vedrà nei prossimi considerandi, che le questioni per le quali è stata lamentata la mancata assunzione di prove in realtà nemmeno erano rilevanti per l’esito della lite.

### **E. 7**

Ciò premesso, si tratta di esaminare se, come preteso dalla convenuta con una domanda di giudizio formulata invero al limite estremo della ricevibilità, il Pretore abbia avuto ragione ad accertare che in forza dell’aumento della pigione notificato dall’attrice il 20 dicembre 2022 la pigione trimestrale era passata a fr. 5'733.57 + IVA con effetto dal 1° febbraio 2023 . Come si vedrà qui di seguito, la conclusione pretorile è corretta.

#### **E. 7.1**

Il giudice di prime cure, dopo aver rammentato che giusta l’art. 269b CO la pattuizione di pigioni soggette all’adeguamento ad un indice era valida soltanto se la locazione era stata conclusa per cinque anni almeno e se l’indice cui era stato fatto riferimento era quello nazionale dei prezzi al consumo, ha innanzitutto ritenuto che nel caso di specie queste condizioni, in particolare, per quanto qui interessa, l’esistenza di una locazione conclusa per cinque anni almeno, fossero state adempiute. In questa sede la convenuta ha censurato l’assunto pretorile, sostenendo che il contratto tra le parti prevedeva una durata inferiore a

cinque anni, essendo iniziato il 1° gennaio 2021 e potendo essere disdetto già alla scadenza del 31 dicembre 2025. A torto. In base all'art. 17 cpv. 4 OLAL un contratto di locazione è in effetti concluso per cinque anni ai sensi dell'art. 269b CO se non può essere disdetto dal locatore per una durata di almeno cinque anni. Ed è quello che è successo nel caso concreto, visto che il contratto tra le parti, iniziato il 1° gennaio 2021 e disdicibile per la prima volta per il 31 dicembre 2025, non poteva per l'appunto essere disdetto per una durata di almeno cinque anni (cfr. per analogia DTF 137 III 580 consid. A, 147 III 32 consid. A e TF 4A\_252/2023 del 24 ottobre 2023 consid. Aa, in cui erano stati considerati della durata minima di cinque anni tre contratti che avevano preso inizio il 1° marzo 2004 e terminavano il 28 febbraio 2009 il primo, che avevano preso inizio il 1° dicembre 2013 e terminavano il 30 novembre 2018 il secondo, rispettivamente che avevano preso inizio il 1° aprile 2015 e terminavano il 31 marzo 2020 il terzo).

### **E. 7.2**

Il giudice di prime cure, dopo aver ricordato che in applicazione dell'art. 270c CO, fatta salva la contestazione della pigione iniziale, ciascuna delle parti poteva contestare soltanto che l'aumento della pigione indicizzata domandato dalla controparte era fondato su una variazione dell'indice o corrispondeva a tale variazione, ha in seguito escluso che nell'ambito della procedura in esame la convenuta potesse opporsi all'aumento della pigione prevalendosi di una presunta difettosità dell'ente locato, che a suo dire inizialmente sarebbe stato privo delle pareti, della porta d'entrata e del sistema elettrico, e attualmente sarebbe ancora privo del sistema di riscaldamento e di ventilazione. In questa sede la convenuta ha censurato l'assunto pretorile, lasciando intendere che la difettosità dell'ente locato, il quale attualmente sarebbe privo del sistema di riscaldamento e di ventilazione, fosse tale da vanificare almeno in parte l'aumento della pigione a lei notificato, e ciò per il fatto che la stessa, nella misura in cui non avesse già comportato una riduzione della pigione (art. 259d CO), faceva comunque sì che la pigione indicizzata notificata dalla controparte risultasse eccessiva e con ciò abusiva (art. 269 CO). La censura dev'essere anche in questo caso disattesa. Se all'inizio della locazione con pigione indicizzata il conduttore ha in effetti la possibilità di contestare la liceità della pigione iniziale alle condizioni dell'art. 270 CO (cfr. DTF 147 III 32 consid. 3.2, secondo cui quest'ultima azione è espressamente riservata nell'art. 270c CO), durante la durata iniziale della locazione - di almeno cinque anni - la pigione non può invece essere adattata, mediante una notifica d'aumento ex art. 269d CO, che al rincaro secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo e alle condizioni previste dal contratto, ritenuto che il conduttore in tal caso può unicamente obiettare che l'aumento non è fondato da una variazione dell'indice o corrisponde a tale variazione (cfr. DTF 147 III 32 consid. 3.3). Ora, la convenuta, confrontata con un aumento della pigione indicizzata notificato durante la durata iniziale minima di cinque anni della locazione, non si è affatto prevalsa di uno dei due predetti motivi né laddove ha affermato che la pigione da indicizzare non era quella indicata nel contratto ma quella da lei ritenuta giustificata in seguito ai difetti da lei lamentati (cfr. TF 4A\_31/2012 del 2 luglio 2012 consid. consid. 7, 4A\_33/2012 del 2 luglio 2012 consid. consid. 8.3), né laddove ha sostenuto che sempre in considerazione della difettosità dell'ente locato la pigione indicizzata notificata dalla controparte risultava eccessiva e con ciò abusiva. Si aggiunga che essa nemmeno ha allegato, ancor prima di averlo provato, in quale percentuale la nuova pigione notificata dalla controparte avrebbe dovuto essere ridotta per l'asserita difettosità dell'ente locato.

### **E. 7.3**

Il giudice di prime cure, ammesso con ciò - a ragione, come si è appena visto - che la clausola d'indicizzazione della pigione contenuta nel contratto tra le parti era valida e che la convenuta non poteva opporsi all'aumento della pigione prevalendosi di una presunta difettosità dell'ente locato, ha infine evidenziato che l'adeguamento della pigione, notificato dall'attrice il 20 dicembre 2022 per il 1° gennaio 2023, non era tuttavia rispettoso del termine di preavviso di 30 giorni previsto sia dal contratto stesso sia dall'art. 17 cpv. 3 OLAL. Egli ha così concluso, fondandosi sulla dottrina e la giurisprudenza menzionata nella decisione, a cui si può qui senz'altro rinviare, che l'adeguamento della pigione in questione, che per il resto era stato calcolato in modo corretto, poteva aver effetto solo per il mese successivo, ossia a far tempo dal 1° febbraio 2023. Questo assunto non è stato censurato in questa sede dalla convenuta e deve pertanto essere considerato assodato.

### **E. 8**

Resta ancora da esaminare se, come preteso dalla convenuta, il Pretore abbia effettivamente ommesso di pronunciarsi su una sua domanda riconvenzionale, ciò che imporrebbe di rinviarli l'incarto quanto meno per il relativo giudizio. Non è così. Dal fatto che la convenuta con la risposta si sia dichiarata pronta "a riguardare l'aumento di pigione indicato in caso se AO 1: 1. compensa le spese per il montaggio delle pareti e la porta d'entrata in somma di fr. 12'000.- + IVA e le spese per il montaggio del sistema elettrico in somma di fr. 2'000.- + IVA; 2. monta il sistema di riscaldamento e ventilazione", mentre con la duplica abbia chiesto che "l'istanza deve essere respinta", non si può assolutamente ritenere che essa abbia formulato una domanda riconvenzionale. Nella risposta non è in effetti stata presentata alcuna domanda di giudizio a sé stante, la convenuta essendosi limitata a indicare la sua disponibilità ad acquiescere alla petizione nel caso in cui ("se") fossero state adempiute le due condizioni da lei allora poste, e nella duplica è stata chiesta unicamente la reiezione della petizione. Oltretutto la convenuta, che per altro nella sede pretorile non aveva mai sostenuto che in quelle sue due prese di posizione potesse essere intravista una domanda riconvenzionale (tanto da non aver usato i termini "riconvenzione" o "domanda riconvenzionale"), nemmeno ha mai lamentato, prima di adesso, il fatto, per lei riconoscibile, che il giudice di prime cure potesse non essersi reso conto dell'esistenza di un tale domanda (ciò che in effetti aveva fatto sì che essa non era stata richiesta di fornire un'anticipazione delle spese processuali ex art. 98 CPC per quell'azione e che la controparte non era stata invitata a presentare una risposta riconvenzionale ex art. 224 cpv. 3 CPC). Essa è dunque malvenuta a dolersi in questa sede di questa circostanza.

### **E. 9**

Ne discende che l'appello della convenuta dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 18'685.60 (fr. 233.57 x 4 trimestri x 20 anni, cfr. art. 92 cpv. 2 CPC; cfr. pure DTF 137 III 580 consid. 1.1), seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). All'attrice, che non ha presentato la risposta all'appello, non vengono attribuite ripetibili. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 19 settembre 2023 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante. Non si attribuiscono 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).

### **E. 18**

dicembre 2023

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

La seconda Camera civile del Tribunale d'appello

composta dei giudici:

Fiscalini, presidente,

Stefani e Grisanti

vicecancelliere:

Bettelini

sedente per statuire nella causa - inc. n. SE.2023.90 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con petizione 5 aprile 2023 da

AO 1

contro

AP 1

con cui l'attrice ha chiesto di condannare la convenuta a pagare la nuova pigione (trimestrale) di fr. 5'733.57 + IVA dal 1° gennaio 2022, ritenuto che con la replica la richiesta è poi stata mantenuta solo con effetto dal 1° gennaio 2023;

domanda avversata dalla controparte e che il Pretore, con decisione 24 agosto 2023, ha (parzialmente) accolto, accertando che la pigione trimestrale era aumentata a fr. 5'733.57 + IVA dal 1° febbraio 2023;

appellante la convenuta, con appello

### **E. 19**

settembre 2023, con cui ha chiesto di annullare il querelato giudizio e di riguardare e giudicare il problema della idoneità dello spazio indicato nel contratto di locazione per l'attività indicata nel contratto di locazione, il problema della domanda riconvenzionale, il problema della mancanza del sistema di riscaldamento e ventilazione nello spazio che deve essere idoneo per l'attività indicata nel contratto di locazione, il tutto con spese a carico della controparte;

mentre l'attrice non ha presentato una risposta all'appello;

letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti;

Il

### **E. 20**

dicembre 2022, su formulario ufficiale (doc. C), la locatrice ha notificato alla conduttrice l'aumento della pigione trimestrale da fr. 5'500.- + IVA a fr. 5'733.57 + IVA con effetto dal 1° gennaio 2023, indicando quale motivo dell'aumento l'indicizzazione canone

locativo (indice base sett. 1977) - indice costo vita ottobre 2020 = 197.80 - indice costo vita novembre 2022 = 206.2 - nuovo canone locativo: fr. 5'500.- x 206.2 : 197.80 = fr. 5'733.57. L'aumento della pigione è stato prontamente contestato dalla conduttrice innanzi all'Ufficio di conciliazione.

La convenuta con la risposta si è dichiarata pronta a riguardare l'aumento di pigione indicato in caso se AO 1: 1. compensa le spese per il montaggio delle pareti e la porta d'entrata in somma di fr. 12'000.- + IVA e le spese per il montaggio del sistema elettrico in somma di fr. 2'000.- + IVA; 2. monta il sistema di riscaldamento e ventilazione, mentre con la duplica ha chiesto che l'istanza deve essere respinta.

Come si vedrà qui di seguito, la conclusione pretorile è corretta.

In questa sede la convenuta ha censurato l'assunto pretorile, sostenendo che il contratto tra le parti prevedeva una durata inferiore a cinque anni, essendo iniziato il 1° gennaio 2021 e potendo essere disdetto già alla scadenza del 31 dicembre 2025. A torto. In base all'art. 17 cpv. 4 OLAL un contratto di locazione è in effetti concluso per cinque anni ai sensi dell'art. 269b CO se non può essere disdetto dal locatore per una durata di almeno cinque anni. Ed è quello che è successo nel caso concreto, visto che il contratto tra le parti, iniziato il 1° gennaio 2021 e disdicibile per la prima volta per il 31 dicembre 2025, non poteva per l'appunto essere disdetto per una durata di almeno cinque anni (cfr. per analogia DTF 137 III 580 consid. A, 147 III 32 consid. A e TF 4A\_252/2023 del 24 ottobre 2023 consid. Aa, in cui erano stati considerati della durata minima di cinque anni tre contratti che avevano preso inizio il 1° marzo 2004 e terminavano il 28 febbraio 2009 il primo, che avevano preso inizio il 1° dicembre 2013 e terminavano il 30 novembre 2018 il secondo, rispettivamente che avevano preso inizio il 1° aprile 2015 e terminavano il 31 marzo 2020 il terzo).

7.2. Il giudice di prime cure, dopo aver ricordato che in applicazione dell'art. 270c CO, fatta salva la contestazione della pigione iniziale, ciascuna delle parti poteva contestare soltanto che l'aumento della pigione indicizzata domandato dalla controparte era fondato su una variazione dell'indice o corrispondeva a tale variazione, ha in seguito escluso che nell'ambito della procedura in esame la convenuta potesse opporsi all'aumento della pigione prevalendosi di una presunta difettosità dell'ente locato, che a suo dire inizialmente sarebbe stato privo delle pareti, della porta d'entrata e del sistema elettrico, e attualmente sarebbe ancora privo del sistema di riscaldamento e di ventilazione.

In questa sede la convenuta ha censurato l'assunto pretorile, lasciando intendere che la difettosità dell'ente locato, il quale attualmente sarebbe privo del sistema di riscaldamento e di ventilazione, fosse tale da vanificare almeno in parte l'aumento della pigione a lei notificato, e ciò per il fatto che la stessa, nella misura in cui non avesse già comportato una riduzione della pigione (art. 259d CO), faceva comunque sì che la pigione indicizzata notificata dalla controparte risultasse eccessiva e con ciò abusiva (art. 269 CO). La censura dev'essere anche in questo caso disattesa. Se all'inizio della locazione con pigione indicizzata il conduttore ha in effetti la possibilità di contestare la liceità della pigione iniziale alle condizioni dell'art. 270 CO (cfr. DTF 147 III 32 consid. 3.2, secondo cui quest'ultima azione è espressamente riservata nell'art. 270c CO), durante la durata iniziale della locazione - di almeno cinque anni - la pigione non può invece essere adattata, mediante una notifica d'aumento ex art. 269d CO, che al rincaro secondo l'indice nazionale dei prezzi al consumo e alle condizioni previste dal contratto, ritenuto che il conduttore in tal caso può unicamente obiettare che l'aumento non è fondato da una

variazione dell'indice o corrisponde a tale variazione (cfr. DTF 147 III 32 consid. 3.3). Ora, la convenuta, confrontata con un aumento della pigione indicizzata notificato durante la durata iniziale minima di cinque anni della locazione, non si è affatto prevalsa di uno dei due predetti motivi né laddove ha affermato che la pigione da indicizzare non era quella indicata nel contratto ma quella da lei ritenuta giustificata in seguito ai difetti da lei lamentati (cfr. TF 4A\_31/2012 del 2 luglio 2012 consid. 7, 4A\_33/2012 del 2 luglio 2012 consid. 8.3), né laddove ha sostenuto che sempre in considerazione della difettosità dell'ente locato la pigione indicizzata notificata dalla controparte risultava eccessiva e con ciò abusiva. Si aggiunga che essa nemmeno ha allegato, ancor prima di averlo provato, in quale percentuale la nuova pigione notificata dalla controparte avrebbe dovuto essere ridotta per l'asserita difettosità dell'ente locato.

7.3. Il giudice di prime cure, ammesso con ciò - a ragione, come si è appena visto - che la clausola d'indicizzazione della pigione contenuta nel contratto tra le parti era valida e che la convenuta non poteva opporsi all'aumento della pigione prevalendosi di una presunta difettosità dell'ente locato, ha infine evidenziato che l'adeguamento della pigione, notificato dall'attrice il 20 dicembre 2022 per il 1° gennaio 2023, non era tuttavia rispettoso del termine di preavviso di 30 giorni previsto sia dal contratto stesso sia dall'art. 17 cpv. 3 OLAL. Egli ha così concluso, fondandosi sulla dottrina e la giurisprudenza menzionata nella decisione, a cui si può qui senz'altro rinviare, che l'adeguamento della pigione in questione, che per il resto era stato calcolato in modo corretto, poteva aver effetto solo per il mese successivo, ossia a far tempo dal 1° febbraio 2023.

Questo assunto non è stato censurato in questa sede dalla convenuta e deve pertanto essere considerato assodato.

9. Ne discende che l'appello della convenuta dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile.

Le spese processuali della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso difr. 18'685.60 (fr. 233.57 x 4 trimestri x 20 anni, cfr. art. 92 cpv. 2 CPC; cfr. pure DTF 137 III 580 consid. 1.1), seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). All'attrice, che non ha presentato la risposta all'appello, non vengono attribuite ripetibili.

Per questi motivi,

richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar

decide:

I. L'appello 19 settembre 2023 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile.

II. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante. Non si attribuiscono ripetibili.

- ;

- .

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 (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.