

# **TI\_GERICHTE 12.2023.136 vom 23. Januar 2024**

TI Tribunale d'appello, 2024-01-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.136](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.136)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.136 du 23 janvier 2024

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.136 del 23 gennaio 2024

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Con contratto 11 giugno 2003 (doc. C) AP 1 ha concesso in locazione ai coniugi AO 1 e AO 1 l'appartamento al primo piano di 5 ½ locali oltre a cucina, sala da bagno, doppio servizio, WC separato, per complessivi 198.7 mq, a cui si aggiungevano una cantina e 2 posteggi esterni, nello stabile denominato " \_\_\_\_\_ " a \_\_\_\_\_. Il contratto, per il quale era stata pattuita una pigione mensile di fr. 2'920.-, è stato concluso a tempo indeterminato con inizio dal 1° luglio 2003 e dal secondo anno poteva essere disdetto con un preavviso di 3 mesi alle scadenze del 30 giugno, del 30 settembre, del 31 dicembre e del 31 marzo. Nel documento contrattuale è stato pure indicato che le " basi del canone di locazione " erano il " tasso ipotecario: 3.25% " e l' " indice nazionale dei prezzi al consumo: 188.40 (maggio 2003) base settembre 1977 = 100 punti ". Il 23 settembre 2020 (doc. D) i conduttori hanno chiesto al locatore una riduzione della pigione del 19.27% " per la prossima scadenza contrattuale ", rilevando come dall'inizio della locazione fossero cambiati sia il tasso d'interesse di riferimento sia l'indice nazionale dei prezzi al consumo. La relativa richiesta è stata respinta dal locatore (doc. E).

### **E. 2**

Con petizione 21 dicembre 2020, fondata sull'art. 270a CO e promossa nella procedura semplificata di cui all'art. 243 segg. CPC, AO 1 e AO 2, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire, hanno convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, per ottenere, a far tempo dal 1° gennaio 2021 e a seguito dell'intervenuta diminuzione del tasso ipotecario di riferimento, passato dal 3.25% all' 1.25%, una riduzione della pigione del 19.35%, ossia di fr. 565.- mensili . Il convenuto si è integralmente opposto alla petizione.

### **E. 3**

Esperita l'istruttoria, nell'ambito della quale è in particolare stata effettuata l'ispezione oculare dell'ente locato, e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, con decisione 21 settembre 2023 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione nel senso che ha accordato una riduzione della pigione di fr. 506.60 mensili dal 1° gennaio 2021 e ha così accertato che da quel momento la pigione mensile ammontava a fr. 2'413.40 oltre alle spese accessorie, ponendo la tassa di giustizia di fr. 1'000.- e le spese di fr. 200.- per 1/10 a carico degli attori in solido e per 9/10 a carico del convenuto, obbligato altresì a rifondere alle controparti fr. 100.- a titolo di parziale indennità. Egli ha in sostanza ritenuto che la riduzione della pigione per l'intervenuta diminuzione del tasso ipotecario, pari al 19.35%, era parzialmente compensata dal rincaro nel frattempo intervenuto, pari al 5%, da computarsi in ragione del 40% (art. 16 OLAL), ossia per il 2%. La pigione doveva pertanto essere ridotta in ragione del 17.35%.

#### **E. 4**

Con il ricorso ( recte : appello) 19 ottobre 2023 che qui ci occupa , integrato con un ulteriore scritto datato 20 ottobre 2023, il convenuto, ritenendo del tutto ingiustificata la riduzione della pigione, ha dichiarato di rimettersi al giudizio di questa Camera . Con risposta 27 novembre 2023, a cui ha fatto seguito la replica spontanea

#### **E. 4.5**

locali, 110 mq, costruzione nuova, 1° piano, standard medio, terrazza, isolato, ubicazione micro media ”, e non è di conseguenza idoneo ad accertare le pigioni in quella zona per oggetti analoghi a quello in esame. In tali circostanze il convenuto avrebbe dovuto esporre la pigione di cinque appartamenti paragonabili alla cosa locata per ubicazione, dimensione, attrezzatura, stato ed epoca di costruzione (cfr. DTF 141 III 569 consid. 2.2.1 e 3.3).

#### **E. 6**

In un primo capitolo il convenuto ha ribadito che la petizione degli attori avrebbe dovuto essere respinta già in forza dell’art. 253b cpv. 2 CO, norma secondo cui le disposizioni sulla protezione dalle pigioni abusive (art. 269 segg. CO), e dunque anche quelle che permettono di chiedere una riduzione della pigione ai sensi dell’art. 270a CO, non sono applicabili alle locazioni di appartamenti e case unifamiliari di lusso che comprendono 6 o più locali (cucina non compresa).

#### **E. 6.1**

Il numero minimo di locali e il carattere lussuoso degli appartamenti o delle case unifamiliari costituiscono delle condizioni cumulative per l’applicazione dell’art. 253b cpv. 2 CO . La nozione di “lusso” di un appartamento dev’essere interpretata in maniera restrittiva; essa presuppone che la misura abituale del comfort sia chiaramente superata, l’impressione generale a tale riguardo essendo decisiva. Costituiscono, per esempio, degli indizi di lusso la presenza di marmo all’entrata dell’immobile, una piscina e/o una sauna, sanitari in sovrannumero, una superficie totale e dei locali particolarmente grandi, un giardino spazioso, un ambiente molto curato. La presenza di uno solo o di solo qualcuno di questi indizi non è sufficiente; è necessario che il lusso sia evincibile dalla situazione complessiva. Per decidere se un appartamento è di lusso, il giudice deve fondarsi sulla sua impressione generale, che dipende dall’esame concreto di tutte le caratteristiche dell’appartamento in discussione, al momento in cui questo elemento deve essere apprezzato (cfr. TF 4A\_257/2015 dell’11 gennaio 2016 consid. 3.1, 4D\_59/2017 del 7 marzo 2018 consid. 2.2.2).

#### **E. 6.2**

Il giudice di prime cure ha ritenuto che nel caso di specie difettasse già la prima condizione cumulativa posta dall’art. 253b cpv. 2 CO, ovvero l’esistenza di un appartamento di 6 o più locali (cucina non compresa). Dalla documentazione agli atti (doc. 5) e dall’ispezione oculare (verbale d’udienza del 15 marzo 2021, con le relative 45 foto) era in effetti emerso che l’appartamento in questione si componeva di un ampio soggiorno (un locale e mezzo: foto 7-12 e 20-21), di 4 camere da letto (foto 29-35 e 38-41) nonché di un locale dispensa / ripostiglio dietro la cucina (foto 16-18). A suo giudizio, i locali effettivamente abitabili erano dunque solo 5 ½ o addirittura solo 4 ½ se si considerava il locale dispensa / ripostiglio quale appendice della cucina abitabile.

#### **E. 6.2.1**

In questa sede il convenuto ha censurato la conclusione pretorile, rilevando che, come risultava dalla planimetria (doc. 5), l'appartamento in esame era in realtà costituito da 6 locali, e meglio da un ampio soggiorno di 56.21 mq, da una camera matrimoniale di 19.50 mq, da una camera matrimoniale di 15.17 mq, da una camera singola di 12.78 mq, da uno studio o camera ospiti di 8.00 mq e da un boudoir / tinello di 12.40 mq, poco importando a suo dire "se l'inquilino utilizza come magazzino un locale" come quest'ultimo, "ben rifinito nel dettaglio, con finestra, portafinestra ed accesso alla terrazza coperta" (appello p. 3).

### **E. 6.2.2**

Anche se, come rilevato con pertinenza dagli attori, nel contratto di locazione (doc. C) le parti si erano effettivamente date atto che l'appartamento in questione era composto di 5 ½ locali, la questione di sapere se esso comprenda 6 o più locali (cucina non compresa) ai sensi della disposizione, e in particolare se, oltre ai 5 locali (costituiti dal soggiorno, dalle 3 camere e da uno studio / camera), anche il locale denominato boudoir / tinello e utilizzato come dispensa / ripostiglio possa essere computato, può tutto sommato rimanere irrisolta, non essendo decisiva, come si vedrà nel prossimo considerando, per l'esito della lite.

### **E. 6.3**

Il giudice di prime cure ha ritenuto che nel caso di specie nemmeno fosse stata adempiuta la seconda condizione cumulativa posta dall'art. 253b cpv. 2 CO, ovvero l'esistenza di un appartamento di lusso. Dalla documentazione agli atti (doc. 5) e dall'ispezione oculare era in effetti emerso che l'appartamento in questione era situato al piano superiore di una casa a due piani (foto 1-3); che a parte l'ampio salone (foto 7-11 e 20-21), per il resto le camere erano relativamente piccole, ad eccezione della camera padronale, leggermente più spaziosa rispetto alle altre (foto 29-30, 32-33 e 38-41); che dal soggiorno si accedeva a una terrazza coperta di medie dimensioni (foto 19), ritenuto che in sede di ispezione oculare non era emerso che gli inquilini potessero beneficiare del giardino sottostante, che verosimilmente era utilizzato da chi occupava l'appartamento al piano terreno; che l'appartamento in questione contava due servizi igienici, uno con vasca da bagno (foto 28) e uno con piatto doccia (foto 42-45); che i due servizi erano di piccole dimensioni e senza comfort particolari: gli accessori erano datati e di qualità ordinaria, tant'è che non vi era il box doccia ma unicamente una tenda di plastica (foto 28, 42-45); che la manutenzione all'interno dell'appartamento non era eccellente, tanto che nelle camere, in corridoio e in salotto erano visibili ad occhio nudo numerose crepe di un certo spessore (foto 22-26 e 34-35); che, stante la carente manutenzione, i soffitti alti con le travi a vista in salotto non potevano costituire elementi di lusso; che inoltre non vi erano tapparelle elettriche ma unicamente gelosie datate (foto 1-3); che nemmeno vi erano dei garages coperti ma solo dei posti auto esterni (foto 1 e 2). L'impressione generale era dunque quella di un appartamento non certo di lusso, vuoi per la carente manutenzione, vuoi per l'assenza totale di comfort particolari (sauna, jacuzzi, tapparelle elettriche, climatizzazione, porte di pregio, impianto di allarme). Si trattava infatti di un immobile edificato nel periodo 1950-1960, che non presentava caratteristiche particolari, ad eccezione di una vista spettacolare sul lago di \_\_\_\_\_ (foto 19), qualità quest'ultima che da sola non bastava a definire un appartamento "di lusso". E nemmeno si poteva dire che l'appartamento fosse particolarmente grande: i locali, ad eccezione del salotto, erano infatti di medie / piccole dimensioni, e in particolare due camere da letto erano davvero esigue. In definitiva, l'appartamento in questione, che non presentava né comfort né raffinatezza straordinari e il

cui stato non poteva essere definito eccellente, non configurava un appartamento di lusso ai sensi della norma.

### **E. 6.3.1**

In questa sede il convenuto ha censurato la conclusione pretorile, rilevando innanzitutto che, come risultava sempre dalla planimetria (doc. 5), l'appartamento in esame, costituito dai locali da lui già descritti in precedenza (consid. 6.2.1), comprendeva pure una cucina abitabile di 11.46 mq, un bagno con vasca di 6.75 mq, un bagno con doccia di 4.53 mq, un atrio di 2.57 mq e una terrazza coperta di 20.00 mq, il tutto per una superficie calpestabile di 169.37 mq, una superficie di piano di 200.00 mq e un'altezza dell'appartamento di 4 m. Egli ha in seguito aggiunto che l'immobile in questione sorge in "una delle più apprezzate "location" immobiliari del Cantone!" e meglio " a \_\_\_\_\_, in un luogo soleggiato e tranquillo, con vista a 180° sul lago "; che " il fabbricato, rivolto a sud e a ovest, è composto di soli 2 appartamenti ed è stato costruito da zero (dal piede) su terreno libero, nel 1998 "; e che " la villa offre locali particolarmente alti (4 metri), ariosi e luminosi ", con le seguenti caratteristiche: " Trattasi di una costruzione in cemento armato con doppio muro coibentato di facciata. Isolazione anticalpestio a pavimento; riscaldamento a pavimento. Tavolati interni (tramezze) di spessore 12 cm, per ridurre i rumori fra i locali a beneficio del comfort abitativo. Pavimenti in cotto. Pregiate opere in granito di Lodrino, ovvero: zoccolo al piede di facciata, colonne di ordine toscano, davanzali, caminetti interni. Ringhiere in ferro battuto su disegno dell'architetto. Porte esterne in rovere massiccio, fatte a mano su disegno. Porte interne in rovere con ferramenta in ottone. Intonaco di facciata in calce eseguito manualmente, per garantire la traspirazione e la salubrità della casa. Serramenti in legno (con manutenzione nel tempo). Tetto a falde con carpenterie di alta qualità, coibentato, multistrato, e copertura in ricercati coppi antichi, comperati appositamente " (appello p. 2). Quanto alle crepe riscontrate, le stesse erano a suo dire dovute " alla travatura a vista del plafone: le travi in legno lavorano con i cambiamenti meteo e possono creare delle piccole fessure; tali fessure si riparano ritinteggiando " (appello p. 3).

### **E. 6.3.2**

La censura del convenuto deve senz'altro essere disattesa. Egli, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontato con gli accertamenti fattuali operati dal giudice di prime cure, le uniche sue contestazioni riguardando la data di costruzione dell'immobile (che invero non risulta essere stata da lui dimostrata) e le crepe riscontrate all'interno dell'appartamento (che per altro non sono state da lui negate). Quanto alle ulteriori caratteristiche dell'appartamento menzionate nell'appello, le stesse, per altro nemmeno suffragate da alcuna prova, non possono essere prese in considerazione, siccome addotte per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC), se non nella misura in cui erano già evincibili da precedenti risultanze istruttorie: le sole ulteriori caratteristiche che possono così essere considerate sono dunque l'esistenza di pavimenti con piastrelle (cfr. foto 7-15, 18-21, 27-34 e 38-42), di una ringhiera in metallo nella terrazza (cfr. foto 19), di alcune opere verosimilmente in pietra naturale (una colonna nella terrazza, un caminetto nel salone e dei zoccolini esterni, cfr. foto 1-4, 6, 8, 11, 19 e 21), di porte interne ed esterne nonché di serramenti tutti verosimilmente in legno (cfr. foto 4-18, 20-21, 25-33, 35-42 e 45) e di un tetto a falde (cfr. foto 1-3). Per il resto, il convenuto, esponendo il dettaglio delle relative misure, ha di fatto confermato che le superfici dei singoli locali non erano particolarmente grandi, tutt'altro. Alla luce degli accertamenti così corretti, il giudizio con cui il Pretore ha ritenuto che nel caso concreto le condizioni per ammettere l'esistenza di un

appartamento di lusso non erano date può essere confermato, non potendosi ritenere che nel complesso, sulla base dell'impressione generale, risultante segnatamente dalle 45 fotografie scattate in occasione dell'ispezione oculare e dalla planimetria (doc. 5), la misura abituale del comfort sia stata chiaramente superata, ciò che per altro deve essere riconosciuto solo in maniera restrittiva. L'ente locato in parola presenta in effetti solo qualcuno - ma pochi - degli indizi di lusso riconosciuti dalla giurisprudenza (segnatamente un ampio salone con caminetto e una terrazza coperta con vista panoramica), ritenuto che le sue ulteriori caratteristiche (superficie totale non particolarmente grande, camere perlopiù relativamente piccole, due servizi igienici piccoli e senza particolari comfort, assenza di un garage, giardino non utilizzabile, assenza generale di elementi di sfarzo o di prestigio [quali piscina, sauna, jacuzzi, tapparelle elettriche, climatizzazione, impianto di allarme ], mancata dimostrazione dell'utilizzo di materiali costruttivi al top della gamma, manutenzione interna non eccellente) non permettono di qualificarlo come appartamento di lusso.

#### **E. 6.4**

Contrariamente a quanto preteso dal convenuto, poco importa invece, sul tema in esame, se gli attori, in occasione di una loro precedente richiesta di riduzione della pigione, risalente al gennaio 2012, non abbiano a suo tempo ritenuto di adire la via giudiziaria, dopo che la controparte aveva allora obiettato tra le altre cose che ci si trovasse in presenza di un appartamento di lusso con più di 6 locali ai sensi dell'art. 253b cpv. 2 CO (doc. 2).

#### **E. 7**

In un secondo ed ultimo capitolo il convenuto ha ribadito che la pigione annuale attualmente in vigore, a suo dire pari a fr. 206.- / mq (doc. 4), non poteva essere ridotta ai sensi dell'art. 270a CO, siccome si situava entro i limiti di quelle in uso nella località o nel quartiere (art. 269a lett. a CO). Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, che gli aveva rimproverato di non aver dimostrato le pigioni annuali in uso nella zona, tale prova era a suo dire stata regolarmente apportata mediante i doc. 3, 4 e 7, dai quali si evinceva che le stesse ammontavano a fr. 292.- / mq in base al doc. 4, rispettivamente a fr. 223.- / mq in base al doc. 7.

#### **E. 7.1**

La domanda del convenuto, in sé ammissibile (cfr. DTF 141 III 569 consid. 2.1.2), dev'essere dichiarata irricevibile già per il fatto che la presunta conformità della pigione attuale con quelle in uso nella località o nel quartiere ai sensi dell'art. 269a lett a CO è stata da lui proposta per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). Essa sarebbe stata invero irricevibile anche per il fatto che il convenuto, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è confrontato criticamente con le ragioni che avevano indotto il giudice di prime cure ad escludere in concreto l'applicazione di quella disposizione, ossia con il fatto che nel caso di specie la documentazione prodotta in sede di Ufficio di conciliazione e denominata " affitti odierni a \_\_\_\_\_ e nelle zone limitrofe - comparazione (tutte le proprietà attualmente offerte) ", il doc. 3 e il doc. 4 non permettevano di effettuare il confronto previsto dall'art. 11 cpv. 1 OLAL e dalla relativa giurisprudenza (ben riassunta nella DTF 141 III 569 consid. 2.2 e in particolare 2.2.1-2.2.3), trattandosi di abitazioni di dimensioni diverse (si passava infatti da abitazioni di 2 locali ad abitazioni di 12 locali, doc. 4), di cui nemmeno erano noti lo stato della costruzione, l'anno di costruzione e il nome del proprietario. La domanda sarebbe comunque stata da respingere anche nel merito. L'assunto pretorile secondo cui la documentazione prodotta in sede di

Ufficio di conciliazione e denominata “ affitti odierni a \_\_\_\_\_ e nelle zone limitrofe - comparazione (tutte le proprietà attualmente offerte) ”, che è poi stata riassunta nel doc. 3 e soprattutto nel doc. 4, non permetteva di effettuare il confronto previsto dall’art. 11 cpv. 1 OLAL e dalla relativa giurisprudenza è in effetti ineccepibile, in quei documenti essendo stati unicamente riportati i prezzi di acquisto o le pigioni mensili di alcuni immobili allora in vendita o da affittare, così com’erano stati offerti da varie agenzie di mediazione (cfr. DTF 141 III 569 consid. 3.2 e in particolare 3.2.2), ma non essendo evincibili le pigioni effettivamente praticate nella zona. Quanto al doc. 7, che di per sé nemmeno è rilevante, non trattandosi di una statistica ufficiale (art. 11 cpv. 4 OLAL) ma unicamente di uno studio statistico allestito da F \_\_\_\_\_, cioè da una società privata del settore (cfr. DTF 141 III 569 consid. 3.2 e in particolare 3.2.2), lo stesso si limita ad esporre, senza effettuare la necessaria differenziazione degli elementi rilevanti per l’applicazione dell’art. 11 cpv. 1 OLAL, l’affitto annuale di mercato al mq nella zona per un appartamento con le caratteristiche standard “

## **E. 8**

Ne discende che l’appello del convenuto dev’essere respinto nella limitata misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 121'584.- (fr. 506.60 x 12 mesi x 20 anni, cfr. art. 92 cpv. 2 CPC) , seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Agli attori, rappresentati nell’occasione da un’associazione di categoria, può essere attribuita un’indennità per ripetibili (art. 68 cpv. 2 lett. d e 95 cpv. 3 lett. b CPC, art. 12 cpv. 1 lett. a LACPC; II CCA 25 aprile 2023 inc. n. 12.2023.25), calcolata in base all’art. 15 RTar. Per questi motivi, richiamati l’art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L’appello 19 / 20 ottobre 2023 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 5'000.- sono a carico dell’appellante, che rifonderà agli appellati fr. 500.- per ripetibili. III. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d’appello Il presidente Il cancelliere 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.