

## TI\_GERICHTE 12.2025.28 vom 17. Juli 2025

TI Tribunale d'appello, 2025-07-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2025.28](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2025.28)

FR: TI\_GERICHTE 12.2025.28 du 17 juillet 2025

IT: TI\_GERICHTE 12.2025.28 del 17 luglio 2025

### Volltext

Incarto n.12.2025.28

Lugano

17 luglio 2025

In nome della Repubblica e Cantone Ticino

La seconda Camera civile del Tribunale d'appello

composta dei giudici:

Fiscalini, presidente,

Stefani e Grisanti

cancelliere:

Bettelini

sedente per statuire nella causa - inc. n. SE.2022.32 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città - promossa con petizione 21 giugno 2022 da

AP1,Lo \_\_\_\_\_

contro

AO2,M \_\_\_\_\_

AO3,M \_\_\_\_\_

letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti;

ritenuto

in fatto e in diritto:

1. Con contratto 23 novembre 2017 (doc. A) AO2 e AO3 hanno concesso in locazione ad AP1 il bilocale, con annessi WC e magazzino, adibito a ■ negozio A \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ ■ al pianterreno dello stabile in Via S \_\_\_\_\_ a Lo \_\_\_\_\_. Il contratto, di durata indeterminata e disdicibile con un preavviso di tre mesi alla scadenza del 31 dicembre, la prima volta per il 31 dicembre 2021, prevedeva il pagamento di una pigione mensile di fr. 1 ■ 100.- e di un acconto mensile per spese accessorie di fr. 150.-.

4. L ■ indomani (doc. 11) la nuova amministratrice dello stabile A \_\_\_\_\_ SA, in rappresentanza di AO2 e AO3, ha notificato ad AP1, su un formulario allestito su carta intestata ■ A \_\_\_\_\_ SA ■ e denominato ■ modulo per la notifica della disdetta (art. 298 cpv. 2 CO) ■, la disdetta con effetto immediato del contratto di locazione, rilevando che la rescissione ■ per motivi gravi ■, asseritamente fondata sull ■ ■ art. 266 cpv. 1 CO ■,

s'imponeva la causa di una grave / gravissima violazione contrattuale degli obblighi di diligenza nei confronti del vicinato, in particolare il suo comportamento rende intollerabile il proseguimento del contratto. Egli ha aggredito il vicino in data 31.03.2022, il quale ha riportato ferite.

Richiesta di meglio motivare il provvedimento (cfr. doc. K), il 6 aprile 2022 (doc. L) A\_\_\_\_\_ SAha ribadito quanto indicato nella disdetta, aggiungendo ora che abbiamo sempre sorvolato alle sue aggressioni verbali verso le persone presenti nello stabile, ma ferire una persona è inaccettabile e quindi siamo costretti ad allontanarla per il quieto vivere della casa.

5. Con petizione 21 giugno 2022AP1, al beneficio dell'autorizzazione ad agire, ha convenuto in giudizio AO2eAO3innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città, chiedendo in via principale di dichiarare nulla la disdetta 1° aprile 2022, a suo dire non valida né formalmente né materialmente, e in via subordinata di concedergli una prorogazione del contratto di locazione fino al 30 aprile 2025.

I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione.

6. Esperita istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, con decisione 11 febbraio 2025 il Pretore ha respinto la petizione, confermando la validità della disdetta 1° aprile 2022, e ha posto le spese processuali di fr. 3'500.- a carico dell'attore, tenuto altresì a rifondere alle controparti fr. 4'000.- per ripetibili.

7. Con l'appello 17 marzo 2025 che qui ci occupa, avverso dai convenuti con risposta 26 maggio 2025, l'attore ha chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di dichiarare nulla la disdetta 1° aprile 2022 e in subordine di annullarla, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi.

8. L'art. 308 CPC prevede tra le altre cose 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 di specie, 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.- (e meglio di fr. 39'600.-), è pertanto esperibile il rimedio dell'appello, che, essendo stato concretamente inoltrato dall'attore alla Camera d'appello competente per materia (art. 48 lett. b n. 1 LOG) entro il termine di 30 giorni (art. 311cpv. 1CPC in relazione con l'art. 142 cpv. 3 CPC) dalla notificazione del giudizio, avvenuta il 13 febbraio 2025 (cfr. doc. B d'appello), è tempestivo e, da questo punto di vista, ricevibile.

Anche la risposta all'appello, inoltrata dai convenuti entro il termine di 30 giorni (art. 312cpv. 2CPC), sospeso dal settimo giorno precedente la Pasqua - ossia dal 14 aprile 2025 - al settimo giorno successivo alla Pasqua incluso (art. 145 cpv. 1 lett. a CPC) - ossia al 27 aprile 2025 -, dalla notificazione del gravame, avvenuta il 16 aprile 2025 (cfr. doc. 1 d'appello), è a sua volta tempestiva.

9. In un primo capitolo il Pretore ha respinto l'argomentazione difensiva dell'attore, secondo cui la disdetta 1° aprile 2022 sarebbe stata nulla ai sensi dell'art. 266o CO siccome non rispettosa delle esigenze formali previste dall'art. 266l cpv. 2 CO, disposizione secondo cui il locatore deve dare la disdetta mediante un modulo approvato dal Cantone, sul quale sia indicata al conduttore la procedura per contestare la disdetta o per

domandare una prorogazione della locazione.

A suo giudizio, l'attore aveva invero ragione nel dire che il modulo concretamente utilizzato per notificare la disdetta (doc. 11) conteneva diverse imprecisioni (indicazioni degli articoli di legge in parte scorrette, elenco degli uffici di conciliazione presso cui contestare la disdetta e chiedere una prorogazione, entro 30 giorni, non più attuale). Senonché, sempre a suo giudizio, queste imprecisioni non erano atte ad inficiare la validità della disdetta, visto che i termini d'impugnazione e l'autorità conciliativa da adire per le contestazioni relative ad immobili siti a Lo\_\_\_\_\_, come quella in esame, non erano cambiati rispetto a quanto previsto dalle norme previgenti, trattandosi sempre dell'Ufficio di conciliazione n. 7 con sede a Lo\_\_\_\_\_ e considerato che le imprecisioni non avevano impedito all'attore di adire tempestivamente l'autorità competente.

9.1. In questa sede l'attore ha evidenziato che i convenuti non avevano provato che la disdetta 1° aprile 2022 fosse stata allestita su un modulo approvato dal Cantone e in ogni caso, laddove tale prova fosse stata portata, che le imprecisioni in esso contenute (intestazione a A\_\_\_\_\_ SA, basi legali menzionate nell'intestazione errate [art. 298 cpv. 2 CO anziché art. 266l cpv. 2 CO], indicazione di articoli di legge non più attuali [art. 273 segg. CO], elenco degli uffici di conciliazione presso cui contestare la disdetta e chiedere una prorogazione non più attuale, indicazione in calce secondo cui si tratterebbe di un modulo approvato dal Dipartimento delle Istituzioni - Divisione della Giustizia (disdetta.dot 21.12.98 / 10:13) non veritiera, disdetta motivata con l'art. 266 CO anziché con l'art. 266g CO o l'art. 257f CO) erano tali da inficiare la validità della disdetta.

9.2. Come si dirà, la censura non può trovare accoglimento.

9.2.1. L'attore non può innanzitutto essere seguito laddove ha sostenuto che i convenuti non avevano dimostrato che la disdetta 1° aprile 2022 (doc. 11) fosse stata allestita su un modulo approvato dal Cantone.

L'art. 4 cpv. 1 e 6 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 24 giugno 2010, e prima di esso l'art. 16 cpv. 1 e 6 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto del 9 novembre 1992, stabiliscono in effetti che il modulo per la notificazione della disdetta è in sé obbligatorio, che esso è allestito dal Dipartimento, ma che possono tuttavia essere autorizzati dal Dipartimento moduli da utilizzare con elaboratori elettronici. E nel caso di specie i convenuti hanno versato agli atti la risoluzione 28 novembre 1995 della Divisione della Giustizia (doc. 16), che, richiamando le pertinenti disposizioni del 9 novembre 1992, aveva appunto autorizzato A\_\_\_\_\_ SA ad allestire il modulo per la notifica della disdetta in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali mediante computer, come al modello presentato, ritenuto che alla stessa era stato allegato un modello del tutto analogo al doc. 11, l'unica differenza consistendo nel fatto, non rilevante siccome inerente alla tipologia di contratto da disdire, che la base legale menzionata nell'intestazione di quel modello era stata l'art. 266 1 cpv. 2 CO (recte: art. 266l cpv. 2 CO) anziché l'art. 298 cpv. 2 CO, rispettivamente nel fatto, esso pure non rilevante siccome volto a identificare la tipologia di modulo autorizzato, che in calce al documento, accanto alla menzione del modulo approvato dal Dipartimento delle Istituzioni - Divisione della Giustizia, era ora stata aggiunta l'indicazione (disdetta.dot 21.12.98 / 10:13).

La dottrina e la giurisprudenza hanno oltretutto già avuto modo di stabilire che nel caso in cui un modulo non autorizzato dal Cantone si distingua da quello ufficiale solo, come quello in esame, per quel che concerne la ragione sociale e il logo dell'impresa firmataria, l'esigenza di forma posta dalla legge doveva pure essere considerata soddisfatta (cfr. Montini, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2<sup>a</sup> ed., n. 17 ad art. 266l CO; DTF 135 III 220 consid. 1.5.3, riferita invero al modulo per la notificazione di un aumento di pigione di cui all'art. 269d CO).

9.2.2. È parimenti a torto che l'attore ha preteso che le imprecisioni contenute nel doc. 11 (basi legali menzionate nell'instestazione errate [art. 298 cpv. 2 CO anziché art. 266l cpv. 2 CO], indicazione di articoli di legge non più attuali [art. 273 segg. CO], elenco degli uffici di conciliazione presso cui contestare la disdetta e chiedere una prorogazione non più attuale) - poco importando sul tema le imprecisioni risultanti dalla compilazione dello stesso (ossia il fatto che la disdetta sia stata motivata con l'art. 266 CO anziché con l'art. 266g CO o l'art. 257f CO) - fossero tali da inficiare la validità della disdetta 1° aprile 2022.

La dottrina e la giurisprudenza hanno in effetti già avuto modo di stabilire che l'obbligo di far capo a un modulo approvato dal Cantone, e meglio quello in vigore al momento della notifica della disdetta, ha lo scopo di informare il conduttore, come si evince dall'art. 266l cpv. 2 CO ed è poi stato precisato nell'art. 9 cpv. 1 OLAL, sul suo diritto di contestare la disdetta e/o di domandare una prorogazione della locazione, ritenuto che l'utilizzazione di un modulo approvato dal Cantone non più attuale non è di per sé tale da comportare la nullità della disdetta a meno che esso non contenga le informazioni previste dal modulo attuale risultanti dagli art. 266l cpv. 2 CO e 9 cpv. 1 OLAL (cfr. Montini, op. cit., ibidem; Müller, in: SVIT, *Das schweizerische Mietrecht - Kommentar*, 4<sup>a</sup> ed., n. 15 ad art. 266l-266o CO; Higi/Wildisen, *Zürcher Kommentar*, 5<sup>a</sup> ed., n. 24 ad art. 266l CO; Giger, *Berner Kommentar*, n. 17 ad art. 266l CO; Weber, *Basler Kommentar*, 7<sup>a</sup> ed., n. 3 ad art. 266l CO; Lachat/Bohnet, *Commentaire Romand*, 3<sup>a</sup> ed., n. 3 ad art. 266l CO; DTF 140 III 244 consid. 4.1; TF 4A\_67/2016 del 7 giugno 2016 consid. 5.1). E nel caso di specie le imprecisioni nel doc. 11, evidenziate dall'attore, non sono tali da comportare la nullità della disdetta 1° aprile 2022, non avendogli impedito di sapere come doveva procedere, cioè entro quale termine e a quale autorità doveva rivolgersi per contestare la disdetta e ottenere un'eventuale prorogazione: il fatto che la base legale menzionata nell'instestazione fosse errata (art. 298 cpv. 2 CO anziché art. 266l cpv. 2 CO) non gli ha in effetti causato alcun pregiudizio, non trattandosi di un'informazione prevista dagli art. 266l cpv. 2 CO e 9 cpv. 1 OLAL; il fatto che l'elenco degli uffici di conciliazione presso cui contestare la disdetta e chiedere una prorogazione non fosse più attuale, nel senso cioè che non teneva conto di alcune aggregazioni comunali nel frattempo intervenute (cfr. doc. N), era pure privo di rilevanza, per gli enti locati siti a Lo\_\_\_\_\_, come quello in discussione, essendo sempre e comunque competente l'Ufficio di conciliazione n. 7 con sede a Lo\_\_\_\_\_; il fatto che, a seguito dell'entrata in vigore del CPC, nel modulo di cui al doc. 11, diversamente che in quello ora in vigore, gli art. 273 segg. CO avessero un tenore diverso era a sua volta privo di rilievo, visto che i cpv. 1 - 3 dell'art. 273 CO non erano stati modificati (cfr. DTF 140 III 244 consid. 4.2) e considerato che le disposizioni modificate, segnatamente i cpv. 4 e 5 dell'art. 273 CO, per il loro particolare contenuto non dovevano necessariamente figurare nel modulo ex art. 266l cpv. 2 CO (cfr. TF 4A\_120/2014 del 19 maggio 2014 consid. 4.3).

10. Nella seconda e ultima sezione il Pretore ha ritenuto che la disdetta 1° aprile 2022, che, pur essendo stata notificata ■ per motivi gravi ■ e con riferimento all' ■ art. 266 cpv. 1 CO ■ (recte: art. 266g cpv. 1 CO), per la sua particolare motivazione si fondava in realtà sull' ■ art. 257f cpv. 4 CO, fosse senz' ■ altro valida.

Egli ha premesso che l' ■ istruttoria non aveva permesso di far piena luce sulla dinamica e sulle cause scatenanti l' ■ alterco avvenuto il 31 marzo 2022 tra l' ■ attore e M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_, anche perché le loro versioni erano discordanti, e che era piuttosto sembrato che l' ■ aggressione fosse allora stata reciproca (cfr. rapporto di polizia 15 giugno 2022 doc. II°; teste G \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_) senza che nemmeno sia stato possibile chiarire chi tra loro fosse per primo passato alle vie di fatto. Ed ha aggiunto che l' ■ indomani l' ■ amministrazione dello stabile aveva provveduto a disdire il contratto con l' ■ attore fondandosi sulla versione fornita da M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_, il quale aveva detto di essere stato aggredito dall' ■ attore e di essere intenzionato a sporgere denuncia penale nei suoi confronti (testi C \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ e G \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_).

Appurato in tal modo che l' ■ attore - a prescindere dalla reciprocità dell' ■ aggressione - si era reso quantomeno colpevole di vie di fatto nei confronti di un inquilino dello stabile in cui anch' ■ egli era conduttore (cfr. doc. II°), che quel suo comportamento, illecito, aveva causato intenzionalmente dei danni fisici a una persona sicché era indubbiamente da qualificare come grave, e che in precedenza costui era già stato oggetto almeno di un ammonimento per fatti riconducibili alla sua attività, e meglio quello che aveva dato adito alla diffida scritta 3 luglio 2020 (doc. 4), rispettivamente aveva aggredito verbalmente alcuni inquilini (testi C \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_ e G \_\_\_\_\_ C \_\_\_\_\_) e tenuto dei non meglio precisati atteggiamenti percepiti come ■ ostili ■ (deposizione AO2), ha concluso che le condizioni per poter far capo all' ■ art. 257f cpv. 4 CO fossero adempiute.

10.1. Per l' ■ attore, le circostanze accertate, per altro parzialmente a suo sfavore, dal Pretore avrebbero in realtà imposto di annullare, anziché di ritenere valida, la disdetta notificata il 1° aprile 2022. A suo dire, i convenuti, oltre a non essersi a suo tempo dati la pena di acclarare i fatti, non avevano in effetti dimostrato che il 31 marzo 2022 egli, che aveva invero sempre sostenuto di essere stato aggredito da M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ e di essersi solo difeso (cfr. doc. M e II°, teste G \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_) e che in ogni caso doveva essere posto al beneficio della presunzione d' ■ innocenza, si fosse effettivamente reso colpevole di un grave e intenzionale atto illecito ai sensi dell' ■ art. 257f cpv. 4 CO.

10.2. La censura risulta effettivamente fondata.

L' ■ art. 257f cpv. 4 CO stabilisce che il locatore di locali d' ■ abitazione o commerciali può recedere dal contratto senza preavviso se il conduttore deteriora intenzionalmente e gravemente la cosa. Ciò è in particolare il caso qualora quest' ■ ultimo, intenzionalmente o per dolo eventuale, distrugga, renda inutilizzabile o danneggi l' ■ ente locato o una sua parte rilevante (camera, sottotetto, cucina, ecc.), provochi un incendio nell' ■ ente locato oppure saboti l' ■ ascensore dell' ■ immobile, ecc. (cfr. Wessner, *Droit du bail à loyer et à ferme*, 2ª ed., n. 40 ad art. 257f CO; Reudt, in: *SVIT, Das schweizerische Mietrecht Kommentar*, 4ª ed., n. 45 ad art. 257f CO; Lachat, *Le bail à loyer*, ed. 2019, p. 886; Higi/Bühlmann, *Zürcher Kommentar*, 5ª ed., n. 75 ad art. 257f CO; Giger, op. cit., n. 84 ad art. 257f CO; II CCA 13 aprile 1993 inc. n. 23/93, 4 febbraio 1997 inc. n. 12.1996.185). Ma si verifica però anche nel caso in cui costui commetta una grave e volontaria violazione nei confronti dei vicini o di altri conduttori, si pensi a gravi e volontari danneggiamenti alla loro proprietà, gravi e

volontari ferimenti, omicidi, ecc. (cfr. Reudt, op. cit., n. 48 ad art. 257f CO; Lachat, op. cit. ibidem; Higi/Bühlmann, op. cit., n. 78 ad art. 257f CO; Giger, op. cit., ibidem; Hulliger, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 4<sup>a</sup>ed., n. 9 ad art. 257f CO).

Nel caso di specie il comportamento rimproverato all'attore, ossia il ferimento di M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ nel corso di una colluttazione tra loro, non risulta tuttavia essere ancora di una gravità tale da giustificare l'applicazione - di carattere eccezionale (cfr. Wessner, op. cit., ibidem; Giger, op. cit., n. 81 ad art. 257f CO; II CCA 13 aprile 1993 inc. n. 23/93, 4 febbraio 1997 inc. n. 12.1996.185) e da ammettere con ciò con riserbo - dell'art. 257f cpv. 4 CO, essendosi come detto risolto con una diagnosi conclusiva di contusio capitis e trauma del massiccio su riferita aggressione - termini che, per i convenuti, significavano percussione del capo con presenza di ferita rispettivamente trauma delle ossa della faccia (risposta p. 3) - con un'inabilità lavorativa di 8 giorni (doc. 3) ed avendo in definitiva provocato degli inconvenienti fisici tutto sommato lievi e contenuti, nemmeno tali da imporre un'ospedalizzazione.

Ma soprattutto e in ogni caso, visto che l'istruttoria non aveva permesso di far piena luce sulla dinamica e sulle cause scatenanti l'alterco (cfr. pure risposta all'appello p. 3, ove i convenuti stessi hanno dato atto che sulle cause scatenanti non vi è completa chiarezza) e considerato che i quattro aspetti che per i convenuti avrebbero reso la versione di M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ oggettivamente più plausibile di quella dell'attore, fondati sui doc. 8 e II° nonché sulla testimonianza di C\_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ e sulla deposizione di AO2 (cfr. risposta all'appello p. 3 seg.), non erano in realtà convincenti (tant'è che: i. dal fatto, risultante dal doc. 8, che M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ abbia successivamente disdetto il contratto asserendo di temere la presenza dell'attore non si può ancora desumere che la sua versione sulla colluttazione sia veritiera; dal doc. II° si evince semmai che ad essere passati a vie di fatto siano stati entrambi; iii. dalla testimonianza di C\_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_, che non ha assistito al fatto, risulta solo che M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_ aveva fornito all'amministrazione la propria versione; iv. dai passaggi che i convenuti hanno estrapolato dalla deposizione di AO2, che pure non ha assistito al fatto, non risulta nulla su quel tema), non è possibile ritenere che l'attore avesse allora agito intenzionalmente o per dolo eventuale. Si aggiunga che l'amministratrice dello stabile, prima di eventualmente significare la disdetta all'attore, avrebbe immediatamente dovuto effettuare tutti gli accertamenti che sarebbero stati ragionevolmente esigibili nelle particolari circostanze (cfr. TF 4A\_59/2017 del 28 giugno 2017 consid. 4.4.1), ciò che ha invece ommesso di fare (teste C\_\_\_\_\_ R\_\_\_\_\_ e G\_\_\_\_\_ C\_\_\_\_\_), e non avrebbe dovuto fare affidamento sulla sola versione fornita da M\_\_\_\_\_ A\_\_\_\_\_, che come detto non è stata dimostrata.

10.3. L'esito della causa non sarebbe invero stato diverso nemmeno laddove, come teorizzato da una parte della dottrina (cfr. Higi/Bühlmann, op. cit., n. 79 ad art. 257f CO; Giger, op. cit., n. 112 ad art. 257f CO), fosse stato possibile convertire la disdetta straordinaria non rispettosa di tutte le condizioni dell'art. 257f cpv. 4 CO in una disdetta straordinaria fondata sull'art. 257f cpv. 3 CO, disposizione secondo cui, qualora la continuazione del rapporto di locazione non possa più essere ragionevolmente imposta al locatore o agli abitanti della casa perché, nonostante diffida scritta del locatore, il conduttore persiste nel violare l'obbligo di diligenza o di riguardo per i vicini, il locatore può recedere dal contratto senza preavviso, e, nel caso di locazione di locali d'abitazione o commerciali, con un preavviso di trenta giorni almeno per la fine di un mese.

Nel caso di specie, pur essendo possibile che la circostanza che il 31 marzo 2022 l'attore sia intenzionalmente passato a vie di fatto con un altro inquilino - laddove sia stata provata (ciò che come detto non è il caso) - costituisca una violazione del contratto tale da non poter più ragionevolmente imporre al locatore o agli abitanti della casa la continuazione del rapporto di locazione (cfr. Higi/Bühlmann, op. cit., n. 61 ad art. 257f CO; Giger, op. cit., n. 73 ad art. 257f CO), resta però il fatto che una violazione contrattuale di quel genere non era mai stata da lui commessa in precedenza per cui non risultava essere stata allora reiterata e soprattutto non era stata ripetuta dopo una diffida scritta su quello specifico tema, l'unica diffida a voler rispettare l'obbligo di diligenza e di riguardo per i vicini notificatagli per scritto, quella del 3 luglio 2020 (doc. 4), avendo avuto per oggetto tutt'altre questioni e meglio il volume eccessivo della musica, l'occupazione del tavolo situato nel cortile dell'immobile e l'occupazione del cortile medesimo, ritenuto che gli ulteriori episodi rimproverati all'attore nella decisione, quello di aver aggredito verbalmente alcuni inquilini e quello di aver tenuto nei loro confronti degli atteggiamenti percepiti come ostili (che, contrariamente a quanto sostenuto in questa sede dai convenuti, non sono però quelli di cui ai doc. 5 e 6, successivi ai fatti), per altro non meglio collocati nel tempo, non avevano invece fatto oggetto di richiami scritti.

11. Ne discende che l'appello dev'essere accolto nella sua richiesta subordinata nel senso che la disdetta 1° aprile 2022, non rispettosa dei requisiti di legge, non deve però essere annullata, come proposto dall'attore, ma è inefficace (cfr. Wessner, op. cit., n. 47 ad art. 257f CO; Lachat, op. cit., p. 893; Higi/Bühlmann, op. cit., n. 49, 72 e 79 ad art. 257f CO; Weber, op. cit., n. 9 ad art. 257f CO; Lachat/Bohnet, op. cit., n. 11 ad art. 257f CO; II CCA 4 febbraio 1997 inc. n. 12.1996.185).

Le spese giudiziarie di entrambe le sedi, calcolate sul valore di fr. 39'600.-, seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC).

Per questi motivi,

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

decide:

I. L'appello 17 marzo 2025 di AP1 è accolto.

Di conseguenza la decisione 11 febbraio 2025 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città è così riformata:

2. Le spese di fr. 3'500.- sono poste a carico dei convenuti, che rifonderanno all'attore fr. 4'000.- a titolo di ripetibili.

II. Le spese processuali della procedura d'appello di fr. 3'500.- sono poste, in ragione di metà ciascuno, a carico degli appellati, che rifonderanno all'appellante, sempre in ragione di metà ciascuno, fr. 2'500.- a titolo di ripetibili.

All'appellante verrà restituito l'anticipo di fr. 3'500.- da lui versato.

- avv. PA1, Via G \_\_\_\_\_, L \_\_\_\_\_;

- avv. dr. PA2, Via a \_\_\_\_\_ R \_\_\_\_\_, Lo \_\_\_\_\_.

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.