

Tribunal fédéral - 4A\_89/2013  
Ire Cour de droit civil  
Arrêt du 18 septembre 2013

## Résiliation ; procédure

Résiliation du bail pour violation du devoir de diligence (absence de ramonage par le locataire du conduit de cheminée du four à pizza) ; caractère jugé non excessif en l'occurrence du délai de 8 mois entre la protestation et la résiliation ; irrecevabilité de la motivation essentiellement appellatoire

Art. 257f CO ; 271a al. 1  
let. d CO

En l'occurrence, la locataire conteste le **caractère insupportable de la continuation du bail** et la violation, par lui-même, de son **obligation de diligence**.

Déterminer si la continuation du bail ne peut raisonnablement être imposée au bailleur est une **décision en équité**, au sens de l'art. 4 CC.

Le Tribunal fédéral relève qu'en **principe, un délai de 8 mois entre la protestation et la résiliation** était **excessif** ; il considère cependant qu'en l'espèce, il y a lieu de noter que la bailleresse n'est pas restée inactive, notamment en organisant une **inspection de la chose louée**, en présence d'un ingénieur. Aussi, **un tel délai de 8 mois ne prête pas ici le flanc à la critique**, celui-ci démontrant plutôt que la bailleresse a fait preuve de patience, voire de mansuétude.

### Composizione

Giudici federali Klett, Presidente,  
Kiss, Niquille,  
Cancelliere Piatti.

### Partecipanti al procedimento

A.Sagl,  
patrocinata dagli avv.ti Andrea Bersani e Sara Gasparoli,  
ricorrente,

contro

B.,  
patrocinata dall'avv. Curzio Fontana,  
opponente.

### Oggetto

contratto di locazione, disdetta ;

ricorso contro la sentenza emanata l'11 gennaio 2013 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti :

A.

A.a. Il 30 dicembre 2006 B. ha locato a A.Sagl la parte adibita a ristorante di uno stabile sito a Bellinzona. Il contratto, di durata indeterminata, prevede la prima possibilità di disdetta per il 31 dicembre 2016 e un canone di locazione mensile di fr. 8000.--. Con istanze del 2 febbraio 2009 e 3 marzo 2010 la conduttrice ha adito il competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione, chiedendo in sostanza l'eliminazione dei difetti dell'ente locato e una riduzione della pigione.

A.b. Con modulo ufficiale datato 20 maggio 2010 B. ha disdetto il rapporto di locazione con effetto al 30 giugno 2010 per violazione del dovere di diligenza. A richiesta della conduttrice il competente Ufficio di conciliazione ha annullato la disdetta, ritenendola ritorsiva. Il Pretore del distretto di Bellinzona ha respinto con sentenza 27 febbraio 2012 l'istanza con cui la locatrice ha chiesto di annullare la predetta decisione, di confermare la disdetta e di ordinare lo sfratto dell'inquilina.

B.

Con sentenza 11 gennaio 2013 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha invece parzialmente accolto l'appello presentato da B. e ha riformato la decisione pretorile nel senso che ha accertato la validità della disdetta straordinaria 20 maggio 2010 con effetto per il 30 giugno 2010 e ha posto le spese giudiziarie e le ripetibili a carico della convenuta. La Corte di appello ha ritenuto la disdetta straordinaria giustificata solo in ragione della violazione contrattuale riscontrata in merito alla mancata pulizia della canna fumaria del forno a legna per le pizze.

C.

Con ricorso in materia civile del 15 febbraio 2013 la A.Sagl postula, previo conferimento dell'effetto sospensivo al gravame, la modifica della sentenza di appello nel senso che la disdetta straordinaria sia annullata con la conseguente modifica della ripartizione delle spese e delle ripetibili. Sostiene che la Corte cantonale ha a torto ritenuto adempiuti i presupposti dell'art. 257f CO per una disdetta straordinaria con riferimento alla pulizia della canna fumaria.

Con risposta del 14 marzo 2013 B. propone la reiezione del ricorso e afferma, per l'eventualità in cui il Tribunale federale dovesse ritenere fondate le censure ricorsuali riguardanti la pulizia della canna fumaria, che la disdetta straordinaria sarebbe giustificata anche per i - rimanenti - motivi di cui si era prevalsa e che sono stati rigettati dalla Corte di appello.

La Presidente della Corte adita ha conferito effetto sospensivo al ricorso con decreto del 2 maggio 2013.

Il 9 luglio 2013 le socie gerenti della A.Sagl hanno inviato al Tribunale federale la fotocopia di un bollettino 26 ottobre 2009 di uno spazzacamino e una pagina dell'estratto del conto bancario del mese di dicembre 2009.

Diritto :

1.

1.1. Il tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) gravame è diretto contro una decisione finale emanata su ricorso dall'ultima istanza cantonale (art. 75 LTF) in una causa civile in materia di locazione con un

valore di lite che supera ampiamente la soglia di fr. 15'000.-- prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF e si rivela quindi in linea di principio ammissibile.

1.2. Irrricevibili si rivelano per contro i documenti prodotti il 9 luglio 2013 dalla ricorrente. Infatti, giusta l'art. 99 cpv. 1 LTF possono essere adottati nuovi fatti e nuovi mezzi di prova soltanto se ne dà motivo la decisione dell'autorità inferiore. Ciò non si verifica nella fattispecie, atteso che la - mancata - pulizia della canna fumaria da parte di uno spazzacamino era uno dei motivi posti a fondamento della disdetta straordinaria e oggetto della procedura innanzi ai tribunali inferiori.

2.

Giusta l'art. 105 cpv. 1 LTF il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati nella decisione impugnata. Esso può scostarsi dall'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se questo si è svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). La parte che non intende basarsi sugli accertamenti di fatto dell'autorità inferiore deve spiegare in maniera circostanziata per quale motivo ritiene che le condizioni di una delle due eccezioni previste dall'art. 105 cpv. 2 LTF siano realizzate, non potendosi altrimenti tener conto di una fattispecie diversa da quella esposta nella sentenza impugnata (DTF 133 IV 286 consid. 6.2). A tal proposito è utile ricordare che chi intende invocare che i fatti sono stati constatati in modo manifestamente inesatto (art. 97 cpv. 1 LTF), e cioè che il loro accertamento è arbitrario nel senso dell'art. 9 Cost. (DTF 133 II 249 consid. 1.4.3 pag. 254 seg.), deve sollevare e motivare tale censura (art. 106 cpv. 2 LTF). Per lamentare con un'ammissibile censura la violazione dell'art. 9 Cost. (v. sulla nozione di arbitrio DTF 137 I 1 consid. 2.4) non è segnatamente sufficiente formulare una critica meramente appellatoria (DTF 136 II 489 consid. 2.8) e contestare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, nella quale l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del Tribunale cantonale (DTF 134 II 349 consid. 3).

Per quanto concerne più in particolare l'apprezzamento delle prove e l'accertamento dei fatti, il giudice - il quale in questo ambito dispone di un ampio potere discrezionale - incorre nell'arbitrio se misconosce manifestamente il senso e la portata di un mezzo di prova, se omette senza valida ragione di tener conto di un elemento di prova importante, suscettibile di modificare l'esito della vertenza, oppure se ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 137 I 58 consid. 4.1.2 pag. 62 ; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62 ; 129 I 8 consid. 2.1).

3.

Giusta l'art. 257f cpv. 3 CO 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 ; nel caso di locazione di locali d'abitazione o commerciali, con preavviso di 30 giorni almeno per la fine di un mese.

**Nella fattispecie la ricorrente contesta unicamente il carattere intollerabile del mantenimento del contratto per la locatrice e di aver violato il proprio obbligo di diligenza.** Essa sostiene che si tratterebbe di una disdetta ritorsiva, perché al momento in cui è stata data erano pendenti delle procedure giudiziarie in relazione con la locazione.

4.

**4.1. La Corte cantonale ha ritenuto che la convenuta non ha fatto pulire in tempo utile la canna fumaria del forno per le pizze e ha considerato tale violazione contrattuale sufficientemente grave da giustificare una disdetta.** I giudici d'appello hanno indicato che la conduttrice aveva asseverato di aver effettuato tale pulizia e aveva rimandato alla deposizione resa dallo spazzacamino C.. Tuttavia

quest'ultimo aveva dichiarato, durante la sua audizione, che delle tre ricevute di pagamento da lui allestite e prodotte dalla convenuta - datate 22 giugno 2009, 18 novembre 2009 e 17 novembre 2010 - le due attribuite al 2009 costituivano dei falsi, perché egli non era mai intervenuto nel ristorante della conduttrice prima della primavera 2010. I giudici di appello non hanno poi considerato credibile tale teste quando ha affermato di aver trovato a quel momento il camino in uno stato "normale", perché hanno ritenuto che egli fosse interessato a formulare tale affermazione che ha utilizzato per giustificare il rilascio delle ricevute fittizie. La Corte cantonale ha rilevato che l'ingegnere, mandato dalla locatrice, ha invece indicato nel rapporto dell'ispezione del 29 marzo 2010 che " dall'esame dell'uscita in corrispondenza del condotto di scarico del fumo del forno pizze si riscontra una forte concentrazione di fuliggine " e che tale " constatazione dimostra un'insufficiente pulizia della canna fumaria ". Ha inoltre ritenuto che lo spazzacamino, menzionato dall'inquilina D. e che nel 2009 è passato attraverso il suo appartamento, " doveva forzatamente essere quello della locatrice con il compito di pulire la canna relativa al bruciatore ".

4.2. La ricorrente contesta la violazione del suo obbligo di diligenza e ritiene che sarebbe arbitrario non ritenere credibile la deposizione dello spazzacamino e quindi non veritiera la dichiarazione secondo cui nella primavera del 2010 lo stato della canna fumaria del forno sarebbe stato "normale", come se fosse stata regolarmente pulita. La ricorrente afferma che non sarebbe ravvisabile il motivo per cui tale teste, dopo aver ammesso di aver emanato due fatture false, avrebbe dovuto mentire. Non vi sarebbero poi agli atti prove che la canna fumaria del forno per le pizze fosse sporca e pericolosa. Infatti, l'ingegnere che ha effettuato l'ispezione del 29 marzo 2010 ha ammesso durante la sua audizione testimoniale di non aver verificato se la canna fumaria in cui aveva riscontrato la fuliggine fosse effettivamente quella collegata al forno per le pizze. Infine, nemmeno dalla deposizione di D. poteva essere dedotto che la conduttrice abbia omesso di adempiere all'obbligo in discussione, atteso che tale teste avrebbe invece sentito dei rumori "come se si stesse pulendo la canna fumaria dal basso ".

**4.3. In concreto la ricorrente formula inammissibilmente una critica meramente appellatoria della valutazione della credibilità dello spazzacamino per quanto attiene al preteso intervento della primavera del 2010 e dello stato in cui si trovava a quel momento la canna fumaria la cui pulizia pacificamente le incombeva** (sopra, consid. 2). Altrettanto inconferente per dimostrare l'avvenuta pulizia della canna fumaria, si rivela la discussione della deposizione, peraltro resa in termini incerti, della teste D.. Anche quando rimette in dubbio le conclusioni del rapporto dell'ispezione effettuata nel marzo 2010 su incarico della locatrice, la ricorrente dimentica di non essere stata in grado di apportare elementi da cui i giudici di appello non potevano esimersi, senza cadere nell'arbitrio, dall'accertare che essa avrebbe invece fatto effettuare la pulizia della canna fumaria che le incombeva. Peraltro a giusta ragione nemmeno la ricorrente contesta le conseguenze, elencate nella sentenza impugnata, che possono scaturire da un'insufficiente manutenzione della canna fumaria in discussione (pericolo di incendio, fuoriuscita di fumi con il relativo inquinamento all'interno dello stabile). **Ne segue che la ricorrente non può essere seguita quando sostiene che la sentenza impugnata abbia a torto riconosciuto una violazione del suo obbligo di diligenza.**

5.

5.1. La Corte cantonale ha ritenuto che lo scritto del 3 settembre 2009 in cui la locatrice aveva segnatamente chiesto " la conferma dell'avvenuta pulizia della canna fumaria del forno a legna " costituiva una diffida sufficiente ai sensi dell'art. 257f cpv. 3 CO e che dal lasso di tempo trascorso fino alla disdetta del 20 maggio 2010 non può essere dedotto che la continuazione del contratto non fosse intollerabile, rispettivamente che la violazione contrattuale non sia stata percepita come grave dalla locatrice che aveva evidenziato la pericolosità della mancata pulizia della canna fumaria del forno a legna.

5.2. La ricorrente sostiene invece che l'intervallo trascorso fra la diffida e la disdetta sia eccessivo. Il fatto che la locatrice avesse atteso fino al mese di marzo 2010 per convocare un esperto sarebbe la dimostrazione che ella non era affatto preoccupata per la sicurezza dello stabile. La disdetta, costruita ad arte anche sulla base di altri elementi ritenuti irrilevanti dalle istanze ticinesi, sarebbe invece stata data quale misura di ritorsione per le procedure incoate dalla conduttrice per i difetti dell'ente locato.

**5.3. Determinare se la continuazione del rapporto di locazione non possa più ragionevolmente essere imposta al locatore è una decisione di equità nel senso dell'art. 4 CC.** Il Tribunale federale interviene in decisioni di questo genere con riserbo e solo quando l'istanza inferiore si sia scostata senza motivo da principi riconosciuti da dottrina e giurisprudenza, oppure quando abbia tenuto conto di circostanze che nel caso di specie non avrebbero dovuto avere alcun ruolo, rispettivamente quando abbia ommesso di prendere in considerazione fattori rilevanti. Il Tribunale federale interviene inoltre in decisioni che, come quella all'esame, sono fondate sul prudente criterio del giudice, se queste si rivelano manifestamente inique o profondamente ingiuste nel risultato (DTF 136 III 65 consid. 2.5, con rinvii).

**Nella fattispecie tra la diffida e la disdetta sono trascorsi 8 mesi e mezzo. La giurisprudenza di questo Tribunale, peraltro citata nella sentenza impugnata, ha già avuto modo di specificare che un tale lasso di tempo non appare di per sé eccessivo (sentenza 4A\_87/2012 del 10 aprile 2012 consid. 5.3). Occorre poi ricordare che la locatrice non è rimasta inattiva in tale periodo, ma ha organizzato un'ispezione da parte di un ingegnere nel mese di marzo 2010 per verificare la situazione. Il fatto di avere atteso prima di disdire il contratto mostra piuttosto pazienza, se non addirittura mansuetudine verso una conduttrice che, omettendo di adempire un suo obbligo di manutenzione fondamentale, avrebbe potuto causare danni all'edificio e disagi agli altri inquilini.** Ne discende che la censura si rivela infondata.

6.

In queste circostanze cade nel vuoto anche il richiamo all'art. 271a cpv. 1 lett. d CO da parte della ricorrente, perché la disdetta è stata data dalla locatrice mentre erano pendenti procedure giudiziarie in relazione con la locazione. Infatti l'art. 271a cpv. 3 lett. b CO prevede espressamente che la predetta disposizione non si applica se la disdetta è stata data per grave violazione dell'obbligo di diligenza nel senso dell'art. 257f cpv. 3 CO.

7.

Da quanto precede discende che il ricorso si appalesa, nella misura in cui risulta ammissibile, infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia :

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 8'000.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 9'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 18 settembre 2013

In nome della I Corte di diritto civile  
del Tribunale federale svizzero

La Presidente : Klett

Il Cancelliere : Piatti