

Devant le Tribunal fédéral, dans les affaires pécuniaires de droit du bail, le recours n'est en principe recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à CHF 15'000.-. **Si cette valeur n'est pas atteinte, le recours est tout de même recevable dans les hypothèses listées à l'art. 74 al. 2 LTF, notamment si la contestation soulève une question juridique de principe** (art. 74 al. 2 let. a LTF) (consid. 1.1).

La condition de la question juridique de principe est remplie **lorsqu'il existe un intérêt général et impératif à ce qu'une question controversée soit clarifiée par le Tribunal fédéral**, afin que le droit puisse être appliqué de manière uniforme et qu'une insécurité juridique soit éliminée. Cette exigence est admise restrictivement ; **il n'y a pas de question juridique de principe si la problématique peut indubitablement se poser à nouveau dans un cas ayant une valeur litigieuse suffisante** (consid. 1.3).

En l'espèce, **le recours porte sur la question de savoir si la fermeture des établissements publics ordonnée durant la pandémie de COVID-19 peut être considérée comme un défaut de la chose louée au sens de l'art. 259a CO et ainsi justifier une baisse de loyer au sens de l'art. 259d CO**. La valeur litigieuse de CHF 15'000.- n'étant pas atteinte, **le Tribunal fédéral se demande s'il s'agit d'une question juridique de principe et conclut que tel n'est pas le cas** : vu que cette problématique concerne les locaux commerciaux, pour lesquels des loyers plus élevés sont pratiqués, elle pourrait survenir à nouveau dans une affaire où la valeur litigieuse de CHF 15'000.- serait atteinte (consid. 1.5).

Composizione

Giudici federali Jametti, Presidente,
Hohl, May Canellas.
Cancelliere Savoldelli.

Partecipanti al procedimento

1. A.,
2. B.,
entrambi patrocinati da Mattei & Partners Studio Legale SA,
ricorrenti,

contro

1. C.,
2. D.,
entrambi patrocinati dall'avv. Gabriele Gilardi,
opponenti.

Oggetto

riduzione della pigione,

ricorso contro la sentenza emanata il 4 novembre 2021 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del
Cantone Ticino (12.2021.41).

Fatti:

A.

Con contratto del 6 dicembre 2012, A. e B. hanno dato in locazione a C. e D. l'esercizio pubblico "Ristorante con alloggi E.", situato nello stabile in via xxx a Y. Il contratto, con inizio al 1° gennaio 2013 e di durata indeterminata, prevedeva una pigione mensile di fr. 10'850.--.

Con lettera del 27 marzo 2020, i conduttori hanno chiesto ai locatori di ridurre la pigione del 100 % nel periodo in cui, per contrastare l'emergenza pandemica di COVID-2019, le autorità avevano imposto la chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione. Dopo avere ottenuto una risposta negativa alla loro domanda, essi hanno quindi depositato la pigione dei mesi da aprile a settembre 2020 (pari a fr. 66'360.--) presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di riferimento.

B.

Ricevuta l'autorizzazione ad agire e considerando che la chiusura imposta dalle autorità aveva permesso di utilizzare l'ente locato solo in modo molto limitato, con petizione 15 giugno 2020 **C. e D. hanno convenuto in giudizio A. e B. davanti alla Pretura competente, per ottenere la riduzione della pigione del 90 % dal 15 marzo 2020 fino ad almeno all'11 maggio 2020 e la liberazione in quella misura e in loro favore di tre delle pigioni depositate (pari a fr. 33'180.--).** I convenuti si sono opposti alla petizione.

Con pronuncia del 5 febbraio 2021, dopo che le parti si erano già accordate per la parziale liberazione delle pigioni a favore dei convenuti (in ragione di fr. 44'240.--), il Pretore aggiunto ha: (a) parzialmente accolto la petizione, concedendo agli attori una riduzione della pigione del 70 % dal 15 marzo 2020 all'11 maggio 2020, liberando le pigioni ancora depositate per un importo di fr. 14'230.- a favore degli stessi; (b) liberato la rimanenza in favore dei convenuti.

In parziale accoglimento dell'appello presentato dai convenuti il 10 marzo 2021, che chiedevano di respingere integralmente la petizione, **la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha tuttavia riformato la decisione del Pretore aggiunto e ha: (a) concesso agli attori una riduzione della pigione in ragione del 50 % dal 15 marzo 2020 all'11 maggio 2020 (invece che del 70 %, come originariamente deciso dalla prima istanza); (b) liberato a favore degli attori un importo di fr. 10'165.-- (invece che un importo fr. 14'230.--, come originariamente deciso dalla prima istanza).**

C.

Il 3 dicembre 2021, A. e B. hanno impugnato il giudizio pronunciato dalla Corte ticinese con un ricorso in materia civile e un ricorso sussidiario in materia costituzionale davanti al Tribunale federale. Con entrambi i rimedi, essi hanno chiesto la riforma della sentenza d'appello, con contestuale rigetto della petizione. Hanno inoltre domandato la concessione dell'effetto sospensivo al gravame.

Chiamato ad esprimersi, il Tribunale d'appello ticinese ha rinunciato a presentare osservazioni. Con risposta del 1° febbraio 2022, gli oppositori hanno chiesto il rigetto della domanda di effetto sospensivo; inoltre, che l'impugnativa sia dichiarata inammissibile o, in subordine, sia respinta. Il 7 febbraio 2022, il Tribunale federale ha conferito l'effetto sospensivo al ricorso, nella misura in cui la sentenza impugnata ordinava la liberazione delle pigioni depositate a favore degli oppositori. Con replica del 15 febbraio 2022 e duplice del 28 febbraio successivo, le parti si sono riconfermate nelle loro posizioni.

Diritto:

1.

Con la loro impugnativa del 3 dicembre 2021, gli insorgenti hanno presentato contemporaneamente

un ricorso in materia civile e un ricorso sussidiario in materia costituzionale. Il Tribunale federale esamina d'ufficio e con piena cognizione l'ammissibilità dei rimedi giuridici che gli vengono sottoposti (DTF 143 III 140 consid. 1; sentenza 4A_113/2021 del 2 settembre 2022 consid. 1).

1.1. La sentenza impugnata è stata emanata dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile che trae il suo fondamento da un contratto di locazione (art. 72 cpv. 1 LTF). **Nelle cause di carattere pecuniario il ricorso in materia civile è inammissibile nelle controversie in ambito di diritto della locazione se il valore litigioso è inferiore a fr. 15'000.--** (art. 74 cpv. 1 lett. a LTF).

Quando il valore litigioso non raggiunge fr. 15'000.--, il ricorso in materia civile è nondimeno ammissibile se si pone una questione di diritto d'importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 lett. a LTF). In caso di ricorso contro una decisione finale, il valore litigioso è determinato dalle conclusioni rimaste controverse davanti all'autorità inferiore (art. 51 cpv. 1 lett. a LTF). Gli interessi, i frutti, le spese giudiziarie e le ripetibili fatti valere come pretese accessorie, non contano (art. 51 cpv. 3 LTF).

1.2. **Nella fattispecie, è pacifico che la soglia pecuniaria di fr. 15'000.-- prevista dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF per l'inoltro di un ricorso in materia civile in una controversia relativa al diritto della locazione non è raggiunta, perché le conclusioni davanti all'istanza inferiore, poi accolte nella misura di fr. 4'065.--, miravano alla riforma della sentenza pretorile per un importo di fr. 14'230.--** (art. 51 cpv. 1 lett. a LTF).

Ciò nonostante, gli insorgenti reputano che il ricorso in materia civile sia ammissibile, perché la controversia concernerebbe una questione di diritto d'importanza fondamentale giusta l'art. 74 cpv. 2 lett. a LTF.

1.3. **I presupposti previsti dall'art. 74 cpv. 2 lett. a LTF sono soddisfatti quando sussiste un interesse generale e impellente al chiarimento di una questione controversa da parte della massima istanza nazionale, per ottenere un'applicazione uniforme del diritto federale ed eliminare una notevole insicurezza giuridica** (DTF 144 III 164 consid. 1).

L'esistenza di una questione giuridica d'importanza fondamentale va ammessa in maniera restrittiva (DTF 135 III 397 consid. 1.2) e non è tra l'altro data se può senz'altro riproporsi in un caso con un valore litigioso sufficiente, cioè superiore a fr. 15'000.-- (DTF 144 III 164 consid. 1; 143 III 46 consid. 1; 139 III 182 consid. 1.2; 137 III 580 consid. 1.1; 134 III 267 consid. 1.2.3; sentenze 4A_113/2021 del 2 settembre 2022 consid. 1.2; 4A_145/2021 del 27 ottobre 2021 consid. 1.4; 5A_65/2019 del 26 novembre 2019 consid. 1.1; 5A_120/2016 del 26 maggio 2016 consid. 1.2; 5A_445/2012 del 2 ottobre 2013 consid. 1.2.4).

1.4. **La questione di diritto d'importanza fondamentale consisterebbe qui nel sapere se, alla luce degli accadimenti innescati dalla pandemia di Covid-19, sia corretto sostenere che misure di diritto pubblico volte a evitare la diffusione del virus, in particolare tramite la chiusura generalizzata di esercizi pubblici, possano essere considerate quali difetti ai sensi dell'art. 259a CO e quindi giustificare una riduzione della pigione ai sensi dell'art. 259d CO** (ricorso, p.to 16).

Già perché il quesito formulato - che non è relativo alla locazione di spazi privati, bensì commerciali, per cui è prevista la riscossione di pigioni notoriamente più elevate - potrebbe senz'altro porsi anche in un caso con un valore di lite conforme all'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF, l'eccezione prevista dall'art. 74 cpv. 2 lett. a LTF non è però data (DTF 144 III 164 consid. 1; 143 III 46 consid. 1; sentenze 4A_113/2021 del 2 settembre 2022 consid. 1.3; 4A_145/2021 del 27 ottobre 2021 consid. 1.4; 5A_65/2019 del 26 novembre 2019 consid. 1.1). **Di conseguenza, quale ricorso in materia civile il gravame è inammissibile.**

1.5. Ritenuto che l'impugnativa è rivolta contro una decisione finale (art. 117 in relazione con l'art. 90 LTF) di un tribunale cantonale di ultima istanza (art. 114 in relazione con l'art. 75 cpv. 1 e 2 LTF), che è stata inoltrata nei termini (art. 117 in relazione con l'art. 100 cpv. 1 LTF) ed è stata presentata da

persone legittimate a ricorrere (art. 115 LTF), va quindi verificato se essa possa essere trattata quale ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 segg. LTF).

2.

2.1. Con ricorso sussidiario in materia costituzionale è lecito lamentare solo la violazione di diritti costituzionali (art. 116 LTF). Il rispetto di tali diritti non è inoltre esaminato d'ufficio, perché bisogna specificare quali di essi si ritengono lesi ed esporre le censure con precisione (art. 117 in relazione con l'art. 106 cpv. 2 LTF); critiche appellatorie sono inammissibili (DTF 142 III 364 consid. 2.4; 141 I 36 consid. 1.3).

Tra i diritti costituzionali di cui si può denunciare una lesione con ricorso sussidiario in materia costituzionale rientra anche il divieto d'arbitrio (art. 9 Cost.). Una decisione è arbitraria se è in manifesta contraddizione con la situazione di fatto, è gravemente lesiva di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso, oppure se urta in modo scioccante con il sentimento di giustizia ed equità. La decisione deve inoltre essere arbitraria nel suo risultato e non solo nella sua motivazione. Il fatto che un'altra soluzione, diversa da quella adottata dall'autorità precedente, potrebbe entrare in linea di conto o sarebbe addirittura preferibile non costituisce arbitrio (DTF 144 I 318 consid. 5.4).

2.2. Di principio, il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti stabiliti dall'autorità inferiore (art. 118 cpv. 1 LTF); può rettificare o completare i relativi accertamenti se sono stati svolti in violazione del diritto ai sensi dell'art. 116 LTF (art. 118 cpv. 2 LTF).

Chi ricorre deve quindi spiegare con precisione perché l'accertamento di un fatto rilevante per l'esito del procedimento è manifestamente insostenibile, indicando per quali ragioni esso sarebbe in chiara contraddizione con la situazione reale, si baserebbe su una svista evidente o sarebbe privo di qualsiasi giustificazione oggettiva (art. 117 in relazione con l'art. 106 cpv. 2 LTF; DTF 136 I 332 consid. 2.2).

3.

3.1. Nella parte finale dell'impugnativa, che porta il titolo di ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 segg. LTF) viene indicato che "nella denegata ipotesi in cui codesto Tribunale federale non dovesse ammettere la ricevibilità del mezzo di impugnazione ordinario, si ritiene che la decisione impugnata violi il principio del divieto d'arbitrio sancito dall'art. 9 Cost. federale" (ricorso, p.to 101).

Fatto riferimento alla definizione giurisprudenziale di arbitrio e alla necessità di fornire al riguardo una motivazione qualificata (ricorso, p.ti 102-104), viene quindi osservato che "si ritiene che i ricorrenti, già nel merito del ricorso in materia civile, abbiano argomentato come la decisione impugnata sia arbitraria e violi il senso della giustizia e dell'equità" di modo che "per evitare di riportare le tesi già indicate sopra, e per evitare quindi inutili lungaggini e ripetizioni, i ricorrenti rinviando in toto a quanto indicato sub II al punto 3" (ricorso, p.to 105, con riferimento ai p.ti 25-99).

3.2. Questo modo di procedere non soddisfa tuttavia alle rigorose condizioni di motivazione prescritte dall'art. 106 cpv. 2 LTF (precedente consid. 2.1). In effetti, vero è che al p.to 29 del gravame si rileva che "nei seguenti capitoli, i ricorrenti tratteranno la questione [litigiosa] chinandosi sulla nozione giuridica di difetto, analizzando le posizioni dottrinali (3.1. b) e giurisprudenziali (3.1. c), confrontandosi con il caso concreto con approccio logico (3.1. d) e con attenzione alle iniziative dell'esecutivo e legislativo nel corso della pandemia (3.2), e indicando dove e perché la sentenza del Tribunale d'appello viola il diritto federale e il principio dell'arbitrio (3.1. e) ".

Nonostante i propositi relativi all'arbitrio formulati al p.to 29, l'accurata argomentazione contenuta nei p.ti 30-99 contiene poi però solo un'altra lettura degli art. 259a e 259d CO, quindi critiche che basterebbero certamente ad un esteso esame della fattispecie nell'ambito di un ricorso ordinario - nel quale è possibile lamentare la violazione del diritto federale nel suo complesso (art. 95 cpv. 1 lett. a LTF) - ma che non sono sufficienti per un'entrata in materia quando il rimedio inoltrato in sede

federale può essere trattato solo come ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 106 cpv. 2 in relazione con l'art. 117 LTF).

3.3. Nell'ambito di un ricorso sussidiario in materia costituzionale, chi ricorre per fare valere una violazione del divieto d'arbitrio (art. 9 Cost.) non può infatti limitarsi a fornire una diversa lettura del quadro legale e neppure a sostenere che una soluzione differente sarebbe stata preferibile, come potrebbe essere il caso anche nella fattispecie, dato che la motivazione addotta dalla Corte cantonale non appare così convincente, ma deve dimostrare che il giudizio impugnato contrasta con un diritto costituzionale specifico, spiegandone compiutamente le ragioni (precedente consid. 2; DTF 140 III 16 consid. 2.1; sentenze 4A_311/2020 del 17 maggio 2022 consid. 4.3; 4A_521/2020 del 26 aprile 2022 consid. 7.5; 4D_32/2021 del 27 ottobre 2021 consid. 3.2).

Proprio una simile motivazione fa qui tuttavia difetto siccome, dopo essersi richiamati all'arbitrio nel p.to 29 del gravame ed avere indicato di volere spiegare "dove e perché" esso sarebbe dato, i ricorrenti non tornano in realtà più sull'art. 9 Cost. e non adducono di conseguenza nemmeno una critica conforme all'art. 106 cpv. 2 LTF, come richiesto e necessario per poter entrare nel merito dell'esame di un ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 e art. 117 LTF).

3.4. Una critica che attesti l'arbitrio o la lesione di un altro diritto costituzionale (art. 116 LTF), non è d'altra parte contenuta neppure nei p.ti 106 e 107, che concludono l'esposizione in diritto relativa al ricorso sussidiario in materia costituzionale.

In effetti, anche in queste poche righe - nelle quali gli insorgenti sembrano per altro non considerare a sufficienza quanto avevano in precedenza sottolineato (ricorso, p.to 14), e cioè che la questione sulla quale la Corte cantonale era chiamata ad esprimersi era controversa sia in dottrina che in giurisprudenza - l'arbitrio è in sostanza solo affermato, ciò che non basta (art. 106 cpv. 2 in relazione con l'art. 117 LTF).

4.

Per quanto precede, sia quale ricorso in materia civile che quale ricorso sussidiario in materia costituzionale, il gravame è inammissibile. Soccombenti, gli insorgenti devono prendersi carico in solido delle spese giudiziarie della procedura federale e delle ripetibili degli oppositori (art. 66 cpv. 1 e 5 e 68 cpv. 2 e 4 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Il ricorso è inammissibile.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 2'000.-- sono poste a carico dei ricorrenti, in solido, i quali rifonderanno agli oppositori, sempre in solido, fr. 2'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura davanti al Tribunale federale.

3.

Comunicazione alle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 16 febbraio 2023

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

La Presidente: Jametti

Il Cancelliere: Savoldelli