

Tribunal fédéral – 4A_578/2012

Ire Cour de droit civil

Arrêt du 13 mai 2013

Résiliation

Congé pour violation de
devoir de diligence et
d'égards envers les voisins ;
fardeau de la preuve de
nouvelles violations dudit
devoir

Art. 257f CO



Il appartient au **bailleur** de **prouver** qu'en dépit d'une protestation écrite, le **locataire persiste** (ou recommence) à **enfreindre** son **devoir de diligence** ou à **manquer d'égards envers les voisins**.

Composizione

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

Partecipanti al procedimento

A. SA,
patrocinata dall'avv. dott. Gianmaria Mosca,
ricorrente,

contro

B.,
patrocinato dall'avv. Rupen Nacaroglu,
opponente.

Oggetto

disdetta della locazione; diligenza e riguardo per i vicini,

ricorso contro la sentenza emanata il 27 agosto 2012 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Ritenuto in fatto e considerando in diritto:

1.

Nel 2001 la A. SA ha locato a B. una superficie di 140 m² adibita a bar in uno stabile a Lugano. Il contratto, di durata indeterminata e iniziato il 1° settembre 2001, può essere disdetto con un preavviso di 6 mesi con effetto alle scadenze quinquennali e prevede una pigione annua di fr. 30'000.--. Nelle condizioni aggiuntive le parti hanno segnatamente concordato che il conduttore si impegna ad evitare i rumori molesti ed "ottenere dalla clientela il rispetto della quiete ed il mantenimento dell'ordine e della pulizia". Fin dal 2001 abitanti dello stabile in cui si trova il bar e di edifici vicini si sono lamentati per il rumore causato dalla musica e dagli avventori dell'esercizio pubblico.

Richiamando "la reiterata violazione degli obblighi contrattuali ed in particolare quello di usare riguardo verso gli abitanti della casa e dei vicini" e menzionando di dover "far cessare la turbativa

riportando la situazione all'interno e all'esterno del locale ad un livello accettabile e compatibile con la funzione residenziale dello stabile ", la locatrice ha scritto il 6 ottobre 2008 al conduttore, invitandolo a comunicare al più tardi entro il 20 ottobre 2008 i provvedimenti che intendeva adottare per far cessare le molestie e avvertendolo che trascorso tale termine "senza le opportune garanzie di intervento da parte sua o al ricevimento di ulteriori reclami" verrà data "la disdetta del contratto di locazione come previsto all'art. 257f CO ". Il 16 ottobre 2008 il conduttore ha contestato la diffida e ha proposto un incontro con l'amministratore dello stabile e il suo legale, nonché di intavolare trattative per definire possibili interventi. Il 23 ottobre 2008 la locatrice ha notificato con l'apposito modulo ufficiale la disdetta del contratto di locazione per il 30 novembre 2008, motivandola con la predetta norma. Il 26 novembre 2008 il conduttore ha contestato la disdetta e ha domandato una protrazione della locazione al competente ufficio di conciliazione.

2.

La A. SA ha chiesto lo sfratto di B. con istanza 18 marzo 2009 inoltrata al Pretore del distretto di Lugano. Il convenuto si è opposto alla domanda, ha postulato l'accertamento della nullità della disdetta straordinaria e ha domandato in via subordinata la concessione di una protrazione. Il 7 luglio 2011 il Pretore ha accertato la validità della disdetta straordinaria e ha accolto l'istanza di sfratto.

3.

Con sentenza 27 agosto 2012 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha invece, in accoglimento del rimedio di diritto proposto dal conduttore, accertato l'inefficacia della disdetta 23 ottobre 2008 e respinto l'istanza di sfratto. La Corte cantonale ha ritenuto che la locatrice non ha provato che, nonostante la diffida, il conduttore abbia continuato o ricominciato a infrangere il suo dovere di diligenza ed ha per questo motivo considerato non adempiuta tale condizione necessaria per pronunciare una disdetta straordinaria ex art. 257f cpv. 3 CO. Infatti, nelle deposizioni su cui si è fondato il giudice di primo grado, non viene citato alcun episodio di molestia intervenuto tra la diffida e la disdetta. Anche nello scritto dell'11 dicembre 2008, il vicino C. non accenna ad alcun episodio che si sarebbe svolto nel periodo critico, ma aggiunge solo con scritto 24 marzo 2009 di " aver avvertito più volte nel mese di ottobre musica proveniente dal bar " e che " nello stesso mese di ottobre una rissa tra avventori (probabilmente ubriachi) era sfociata in una serie di urla fino a tarda notte ". L'amministratore dello stabile in cui è situato l'esercizio pubblico si era dal canto suo limitato a genericamente deporre di " aver ricevuto verbalmente " da parte della legale della proprietà limitrofa " nuove segnalazioni circa la situazione del bar ", che non sarebbe cambiata.

4.

La A. SA postula, con ricorso in materia civile del 28 settembre 2012, l'annullamento della sentenza del Tribunale cantonale e la sua riforma nel senso che, respinto l'appello, sia ordinato lo sfratto del conduttore con la reiezione delle istanze di contestazione della disdetta e di protrazione. Afferma che i due predetti testi avrebbero " confermato in maniera precisa ed univoca il fatto che in generale nell'autunno 2008 e in particolare fra la diffida e la disdetta straordinaria la situazione " attinente al bar in questione non era mutata e che per tale motivo il giudizio contrario della Corte cantonale sarebbe arbitrario. Indica inoltre che negli anni 2004-2007 la polizia sarebbe intervenuta 109 volte per ristabilire l'ordine e la tranquillità. Aggiunge che vi sarebbe anche un terzo teste, amministratore della società che detiene uno stabile confinante, che avrebbe indicato che la situazione non era mutata nell'estate e nell'autunno 2008. Infine, secondo la ricorrente, la Corte cantonale avrebbe pure violato l'art. 257f CO non prendendo semplicemente atto che l'atteggiamento anticontrattuale del convenuto è continuato anche dopo la diffida.

B. propone con risposta 16 novembre 2012 la reiezione del ricorso.

5.

Il Tribunale federale esamina d'ufficio l'applicazione del diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, considera di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 134 III 102 consid. 1.1). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (DTF 137 III 268 consid. 1.2; 133 II 249 consid. 1.2.2 pag. 252) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 136 II 304 consid. 2.5 pag. 314). Deve indicare chiaramente i diritti costituzionali che si pretendono violati e precisare in cosa consiste la violazione (DTF 134 II 244 consid. 2.2). Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (o dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ha ignorato il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, ha omesso senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ha ammesso o negato 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).

Nella fattispecie la ricorrente non contesta le premesse in diritto della sentenza impugnata secondo cui fra le condizioni cumulative che giustificano una disdetta straordinaria ex art. 257f CO si annovera la prova da parte del locatore che il conduttore abbia continuato o ricominciato ad infrangere il suo dovere di diligenza dopo aver ricevuto la diffida. Il ricorso si esaurisce infatti in una personale interpretazione della sentenza impugnata e degli atti di causa, atteso che anche la lamentela concernente una violazione dell'art. 257f CO è in realtà una critica della valutazione delle prove contenuta nella sentenza impugnata. La ricorrente non riesce però a far apparire insostenibile l'apprezzamento dei Giudici di appello, che hanno ritenuto che essa non ha apportato la prova che nel - breve - periodo determinante (6-23 ottobre 2008) intercorso fra la diffida e la disdetta straordinaria il conduttore abbia - come invece affermato - continuato a violare l'obbligo di diligenza. Il numero di interventi della polizia negli anni precedenti è infatti a tal fine del tutto irrilevante come lo è l'asserita deposizione di un terzo testimone che si limita a genericamente riferire della situazione nell'autunno e nell'inverno 2008.

6.

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela 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.

Il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 4'000.-- sono poste a carico della ricorrente, la quale rifonderà all'opponente fr. 5'000.-- 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, 13 maggio 2013

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

La Presidente: Klett

Il Cancelliere: Piatti