

DISDETTA PER LAVORI ALL'IMMOBILE: PRESUPPOSTI E LIMITAZIONI

Un commento alla decisione del Tribunale federale 4A_247/2021 del 4 maggio 2022, sulla disdetta del contratto di locazione a seguito di una ristrutturazione.

TESTO - PATRICK FINI*



Secondo la giurisprudenza dell'Alta corte, il locatore è libero di disdire un contratto di locazione per poter eseguire dei lavori di ristrutturazione, ammodernamento o risanamento all'immobile.

(Foto: Adobe)



Il locatore ha un interesse legittimo a disdire il contratto di locazione laddove la presenza del conduttore nell'ente locato non fosse compatibile con la portata dei lavori prospettati. In tal senso il locatore deve poter eseguire le opere nel modo più rapido ed efficiente possibile.



▶ Con sentenza 4A_247/2021 del 4 maggio 2022, destinata alla pubblicazione, il Tribunale federale si è espresso in merito ad una disdetta a seguito di una ristrutturazione. L'Alta corte ha ritenuto che il locatore, in tale costellazione, avesse un'effettiva intenzione di eseguire dei lavori all'ente locato e l'uscita del conduttore dall'ente locato risultava giustificata e necessaria. La disdetta è stata ritenuta di conseguenza legittima.

FATTISPECIE

Nel corso del 1995 il conduttore e il precedente locatore avevano stipulato un contratto di locazione a tempo indeterminato per un appartamento in un immobile situato nel Canton Vaud. Nel 2018 l'immobile è stato successivamente venduto ad un nuo-

vo proprietario. L'anno seguente il nuovo locatore ha disdetto il contratto di locazione in via ordinaria per il primo termine utile. Il conduttore ha contestato la disdetta e ne ha chiesto l'annullamento. L'ufficio di conciliazione ha rilasciato alle parti una proposta di giudizio in cui veniva disposto l'annullamento della disdetta.

A seguito della mancata accettazione della proposta di giudizio da parte del locatore, quest'ultimo ha promosso un'azione dinanzi al giudice di primo grado chiedendo che la disdetta fosse dichiarata valida e che il conduttore dovesse lasciare l'ente locato. Il conduttore, con un'azione riconvenzionale, ha invece postulato in via principale l'annullamento della disdetta e in via subordinata una prorogazione del contratto per due anni. Il tribunale di primo grado ha accolto la richiesta formulata dal conduttore e ha annullato la disdetta. In particolare, il giudice di prima istanza ha ritenuto che il motivo della disdetta non fosse stato indicato insieme al relativo formulario e che i lavori di ristrutturazione, invocati unicamente in corso di causa, erano da ritenersi poco verosimili con particolare riguardo alla volontà concreta del locatore. Il tribunale di secondo grado, a cui è ricorso il locatore, ha ritenuto invece che la disdetta fosse valida e ha inoltre protratto il contratto di locazione per

due anni. Il conduttore è in seguito insorto al Tribunale federale.

CONSIDERAZIONI

Il Tribunale federale ha dapprima ricordato che ogni parte è libera di poter disdire un contratto di locazione di durata indeterminata nel rispetto dei relativi termini e scadenze (art. 266a cpv. 1 CO).

Secondo la giurisprudenza dell'Alta corte, il locatore, in ragione del suo legittimo interesse economico a mantenere in buono stato l'immobile e per garantirsi il miglior rendimento possibile, è libero di disdire un contratto di locazione per poter eseguire dei lavori di ristrutturazione, ammodernamento o risanamento all'immobile (sentenza TF 4A_435/2021 consid. 3.1.4; 4A_491/2018 consid. 2).

Il Tribunale Federale ha già avuto modo di precisare che tali lavori non devono essere necessari e neppure urgenti (DTF 135 II 112 consid. 4.2).

In tale contesto, il conduttore può contestare la disdetta se contraria alla buona fede (art. 271 cpv. 1 CO e art. 271a CO). Nel solco di una contestazione di una disdetta per dei lavori all'immobile, il Tribunale federale, richiamata la giurisprudenza precedente, ha ritenuto che (sentenza TF 4A_247/2021 consid. 3.2.2):

1) la reale motivazione alla base della disdetta non deve avere altre finalità; il locatore deve avere realmente intenzione di eseguire dei lavori all'immobile e non di rimettere semplicemente l'ente locato sul mercato a seguito della disdetta (Sentenza TF 4A_247/2021 consid. 3.2.2);

2) il progetto non deve essere palesemente incompatibile con il diritto pubblico, ossia dev'essere certo che non sarà rilasciata una licenza edilizia (Sentenza 4A_435/2021 consid. 3.1.3 e ss.). Al momento della notifica della disdetta non è necessario che il locatore abbia ottenuto una licenza edilizia (cresciuta in giudicato) o che abbia già depositato una domanda di costruzione (DTF 142 III 91 consid. 3.2.1);

3) deve sussistere tuttavia un progetto sufficientemente elaborato e concreto dal quale emerge la necessità di avere l'ente locato libero per poter eseguire i prospettati lavori (DTF 142 III 496 consid. 4.2.2). Inoltre, la presenza del conduttore nei locali durante i lavori deve rappresentare una complicazione per l'esecuzione delle opere oppure causare dei maggiori costi o dei ritardi (DTF 140 III 496 consid. 4.1).

L'onere della prova a dimostrazione che la disdetta è contraria alla buona fede è a carico del conduttore (art. 8 CC). Il locatore, tuttavia, è tenuto a collaborare, inizialmente su richiesta del conduttore motivando la disdetta, e successivamente, in caso di contestazione, fornendo tutta la documentazione in suo possesso al fine di dimostrare la legittimità del motivo alla base della disdetta (DTF 142 III 568 consid. 2.1).

Nella menzionata decisione, il Tribunale federale è giunto alla conclusione che il conduttore non ha comprovato che vi fosse uno dei tre motivi indicati per ritenere la disdetta contraria alla buona fede. In particolare, è risultato che al momento della disdetta il locatore aveva una reale intenzione di procedere con i prospettati lavori di rinnovamento in quanto ha dimostrato di aver già eseguito dei lavori ad altri due appartamenti e che per un terzo locale i lavori erano in corso. La posizione del locatore è risultata inoltre legittima nella misura in cui l'ente locato, concesso in locazione dal 1996, era stato oggetto di svariate notifiche di difetti da parte del conduttore stesso e l'appartamento appariva vetusto. Lo stabile, infine, era stato in precedenza oggetto solo di poche opere di risanamento (sentenza TF 4A_247/2021 consid. 4.1).



Il locatore può procedere con i lavori in ogni momento e non spetta al conduttore di poter sindacare in merito all'esigenza di eseguire un risanamento all'oggetto locato, neppure se egli ritiene di essere soddisfatto dello stato dei locali.



Il Tribunale federale ha inoltre indicato che, diversamente dall'opinione del conduttore secondo cui i lavori non erano urgenti o necessari, il locatore può procedere con i lavori in ogni momento e ha statuito che non spetta al conduttore di poter sindacare in merito all'esigenza di eseguire un risanamento all'oggetto locato, neppure se egli ritiene di essere soddisfatto dello stato dei locali (sentenza TF 4A_247/2021 consid. 4.2).

Sulla base del progetto presentato dal locatore, il Tribunale federale ha inoltre tutelato il giudizio del tribunale di secondo grado, secondo cui era necessaria la liberazione dell'ente locato per poter eseguire i lavori di rinnovamento. In particolare, i lavori prevedevano – tra gli altri – il rifacimento completo del bagno e della cucina i quali lasciavano presagire la presenza di amianto e, di

conseguenza, l'occupazione dell'ente locato non era conciliabile con le prospettate opere. In tal senso il Tribunale federale ha ricordato, in termini generali, che i lavori di ristrutturazione per i quali è prevista una sostituzione di tutte le condutture, della pavimentazione o del rivestimento dei muri, secondo l'esperienza della vita, le immissioni e i pregiudizi conseguenti a tali opere, rendono necessaria la liberazione dell'ente locato (Sentenza TF 4A_247/2021 consid. 4.2).

CONCLUSIONI

In questa sentenza il Tribunale federale conferma l'attuale giurisprudenza. Tale prassi è da accogliere positivamente in quanto stabilisce nuovamente che la decisione sulla tempistica, tipologia e portata dei lavori all'immobile sono esclusivamente una questione di competenza del proprietario.

Il locatore ha un interesse legittimo a disdire il contratto di locazione laddove la presenza del conduttore nell'ente locato non fosse compatibile con la portata dei lavori prospettati. In tal senso il locatore deve poter eseguire le opere nel modo più rapido ed efficiente possibile.

Inoltre, il Tribunale federale ha indicato che le disdette per lavori di ristrutturazione, ammodernamento o risanamento dell'ente locato non risultano contrarie alla buona fe-

de per il solo fatto che generano delle conseguenze negative per il conduttore o che l'interesse di quest'ultimo al mantenimento del contratto appare superiore a quello del locatore. In tale costellazione, l'interesse del locatore al mantenimento dell'immobile e al miglior rendimento economico è quello determinante.

Da condividere anche la posizione del Tribunale federale, già precedentemente chiarita nella decisione 4A_793/2016 del 24 maggio 20117, secondo cui una disdetta per lavori di risanamento o ristrutturazione è da ritenersi valida anche se non motivata al momento della sua notifica. In tale contesto, il Tribunale federale, nella decisione in disamina, ha precisato inoltre che la motivazione della disdetta può essere fornita in un secondo momento, anche solo in corso di causa (al più tardi davanti al tribunale di primo grado). L'Alta corte ha chiarito che, diversamente da quanto poteva sembrare

dalla formulazione riportata nelle sentenze precedenti (DTF 140 II 496 consid. 4.2.2 e 142 III 91 consid. 3.2.1), la disdetta non va motivata entro 30 giorni dalla richiesta formulata dal conduttore (art. 271 cpv. 2 CO).

Va infine ricordato che in caso di disdetta per lavori all'ente locato, il locatore deve prendere in considerazione che, come nel caso in oggetto, un tribunale possa riconoscere al conduttore il diritto ad una protrazione della locazione ai sensi dell'art. 272 e ss. CO. Nell'ambito della richiesta di protrazione della locazione, diversamente che per una disdetta a seguito di lavori, gli interessi personali del conduttore al mantenimento (temporaneo) del contratto, a determinate condizioni, possono essere ritenuti superiori a quelli del locatore. ■



***PATRICK FINI**

Avvocato e partner di TEAM LEGAL SA, Lugano, rappr. locatori presso l'ufficio conciliazione di Agno, esperto CEPSEI per l'esame federale di gestione immobiliare.



- ✓ Offriamo **spazi commerciali** in tutto il territorio svizzero
- ✓ Promuoviamo **progetti residenziali** di nuova costruzione
- ✓ Acquistiamo direttamente **terreni edificabili**
- ✓ Acquistiamo direttamente **immobili a reddito** nei principali centri nazionali

Artisa Consulting SA

+ 41 (0) 91 873 45 35
info@artisaconsulting.ch

Visita il
sito web

