

BGer 4C.393/2002 vom 27. Mai 2003

Bundesgericht, 2003-05-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.393_2002

FR: TF 4C.393/2002 du 27 mai 2003

IT: TF 4C.393/2002 del 27 maggio 2003

Regeste

Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

In data odierna il parallelo ricorso di diritto pubblico è stato respinto in quanto ammissibile. Nulla osta, pertanto, all'esame del ricorso per riforma.

E. 2

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sull'ammissibilità del rimedio esperito (DTF 127 III 41 consid. 2a).

E. 2.1

In concreto, il ricorso si avvera d'acchito inammissibile in quanto inoltrato da A.A._____, estranea alla presente vertenza. L'autorità cantonale ha infatti - a ragione - stabilito che, avendo essa donato al figlio l'immobile di E._____, questi le è subentrato nel contratto di locazione a tutti gli effetti. Ne discende che, nel quadro dell'attuale causa, la qualità di parte spetta unicamente a lui. Solo lui è pertanto legittimato ad impugnare la decisione emanata dal Tribunale d'appello, che lo ha condannato a pagare fr. 221'658.--.

E. 2.2

Occorre poi rilevare la sostanziale coincidenza della motivazione del ricorso di diritto pubblico con quella del parallelo ricorso per riforma. In simili casi il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che i due rimedi non sono inammissibili per il motivo che il loro contenuto è identico; esso può tuttavia unicamente entrare nel merito dei due gravami se, nonostante la commistione delle censure sollevate, la motivazione dei ricorsi appare sufficientemente chiara e adempie i requisiti legali (DTF 118 IV 293 consid. 2a, 116 II 745 consid. 2a). Nel caso di specie, le censure ricorsuali possono essere chiaramente distinte in due categorie: le une riguardano l'applicazione del diritto federale - e in particolare dell' art. 260a CO - e le altre l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove. Solo le prime possono essere sollevate mediante ricorso per riforma (art. 43 OG). Nella giurisdizione per riforma, infatti, il Tribunale federale fonda il suo giudizio sui fatti così come sono stati accertati dall'ultima autorità cantonale, a meno che siano state violate disposizioni federali in materia di prove, debbano venire rettificati accertamenti di fatto derivanti da una svista manifesta (art. 63 cpv. 2 OG) o si renda necessario un complemento degli stessi a norma dell' art. 64 OG (DTF 127 III 248 consid. 2c con rinvii). Fatte salve queste eccezioni, censure contro l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale sono improponibili, così come non si può far riferimento a circostanze non accertate nel giudizio impugnato, trattandosi di fatti nuovi (art. 55 cpv. 1 lett. c OG; DTF

citato). Da questi principi discende l'inammissibilità del ricorso per riforma in quanto volto a criticare l'accertamento dei fatti e l'apprezzamento delle prove eseguiti dall'autorità cantonale, peraltro oggetto del parallelo ricorso di diritto pubblico. L'esame delle censure ricorsuali avverrà sulla base della fattispecie accertata nella sentenza impugnata.

E. 3

Due sono i punti ancora litigiosi dinanzi al Tribunale federale: il diritto dell'attore di procedere al ripristino dell'ente locato a spese della convenuta e la pretesa avanzata da quest'ultima a titolo d'indennità per il maggior valore dell'ente locato al termine della locazione. Entrambe le questioni sono regolate dall' art. 260a CO giusta il quale il conduttore può procedere a migliorie o modificazioni della cosa locata soltanto con il consenso scritto del proprietario (cpv. 1); quest'ultimo, se ha consentito, potrà esigere il ripristino dello stato anteriore soltanto se ciò sia stato pattuito per iscritto (cpv. 2). Se, al termine della locazione, la cosa presenta un aumento di valore rilevante, risultante dalla miglioria o dalla modificazione consentita dal proprietario, il conduttore può pretendere un'indennità per tale aumento di valore (cpv. 3).

E. 4

Sulla scorta dell'istruttoria, la Corte cantonale ha stabilito che la precedente proprietaria dell'immobile aveva autorizzato per scritto l'esecuzione dei lavori di trasformazione del bocciodromo, conformemente a quanto sancito dall' art. 260a cpv. 1 CO . Sia come sia - ha aggiunto la Corte cantonale - anche qualora si volesse ammettere una semplice autorizzazione per atti concludenti, la proprietaria sarebbe in ogni caso malvenuta a censurare la sua mancata formalizzazione per scritto, visto il comportamento da lei assunto durante i lavori, di cui era perfettamente al corrente.

E. 4.1

Nella misura in cui contesta l'accertamento relativo all'esistenza del consenso scritto l'argomentazione ricorsuale si avvera d'acchito irricevibile, siccome rivolta contro l'apprezzamento delle prove eseguito dai giudici cantonali (art. 55 cpv. 1 lett. c OG).

E. 4.2

Infondata risulta per contro la censura concernente l'applicazione dell' art. 2 CC . L'attore contesta che il richiamo all'assenza di un accordo scritto possa, in concreto, costituire un abuso di diritto. Sennonché la Corte ticinese ha accertato che la precedente proprietaria del fondo aveva autorizzato la convenuta ad effettuare le pratiche amministrative necessarie all'ottenimento della licenza di costruzione, che essa era al corrente dell'esecuzione dei lavori di trasformazione e che, in occasione della procedura in sanatoria, si era interessata all'acquisto di un fondo, operazione che avrebbe permesso di risolvere i problemi all'origine del rifiuto della licenza edilizia da parte del Comune, di cui era a conoscenza. In simili circostanze è lecito affermare che la considerazione formulata dalla Corte cantonale a titolo abbondanziale, l'esistenza di un accordo scritto essendo stata comunque accertata, non lede il diritto federale (cfr. anche Lachat, *Le bail à loyer*, 1997, n. 2.6. pag. 539 e n. 3.2 pag. 540).

E. 5

A norma dell' art. 260a cpv. 2 CO , qualora abbia dato il suo consenso all'esecuzione dei lavori, il proprietario può esigere il ripristino dello stato anteriore soltanto se ciò sia stato pattuito per iscritto.

E. 5.1

In concreto, accertata l'esistenza di un'autorizzazione a procedere alla realizzazione della sala banchetti, la Corte ticinese ha negato all'attore la possibilità di richiamarsi alla clausola n.19.2 del contratto di locazione per giustificare la sua domanda di ripristino. Tale clausola si applica infatti unicamente alle migliorie, mentre i lavori eseguiti nella fattispecie costituiscono delle modifiche. Donde la reiezione della domanda volta al ripristino del bocciodromo. A mente dell'attore il giudizio del Tribunale d'appello su questo punto lede il diritto federale per due motivi. D'un canto egli contesta la possibilità di limitare il campo d'applicazione della clausola n. 19.2 alle migliorie (consid. 5.2); dall'altro ritiene insostenibile considerare la trasformazione del bocciodromo quale modifica e non quale miglioria (consid. 5.3).

E. 5.2

In assenza di accertamenti di fatto sulla reale concordanza della volontà delle parti al momento della stipulazione del contratto di locazione, la Corte cantonale ha interpretato la clausola litigiosa secondo il principio dell'affidamento.

E. 5.2.1

L'interpretazione del contratto giusta il principio dell'affidamento, ovvero secondo il senso che ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni di volontà dell'altro nella situazione concreta, è una questione concernente l'applicazione del diritto, che può essere esaminata liberamente nella giurisdizione per riforma (DTF 129 III 118 consid. 2.5 con rinvii). L'interpretazione di clausole contrattuali preformulate soggiace, di principio, alle medesime regole che valgono per le clausole stipulate nel quadro di uno specifico contratto (DTF 126 III 388 consid. 9d pag. 391; 122 III 118 consid. 2a pag. 121). Per l'interpretazione di dichiarazioni scritte occorre riferirsi innanzitutto al testo delle stesse. A questo proposito occorre precisare che, anche se il tenore di una clausola contrattuale appare a prima vista chiaro, dalle altre condizioni menzionate nel contratto, dallo scopo perseguito dalle parti oppure ancora da altre circostanze può risultare ch'esso non restituisce con esattezza il senso dell'accordo (DTF 127 III 444 consid. 1b); ciononostante non ci si scosterà dal testo chiaro adottato dagli interessati quando non v'è nessun serio motivo che induca a ritenere ch'esso non corrisponde alla loro volontà (DTF 128 III 265 consid. 3a).

E. 5.2.2

Nel caso di specie la clausola n. 19 del contratto di locazione, intitolata "Migliorie e modifiche nell'ente locato", stabilisce, al punto 1, che il conduttore non può effettuare modifiche né migliorie. Al punto 2 essa recita: "Se il conduttore ha eseguito migliorie con il consenso preventivo e scritto del proprietario, il conduttore deve ripristinare al termine della locazione lo stato anteriore". A mente dell'attore, dato che la citata clausola riprende il tenore ed il senso dell' art. 260a CO , essa dev'essere applicata sia alle migliorie che alle modifiche dell'ente locato, anche in assenza di un esplicito riferimento a quest'ultime. La Corte cantonale è invece dell'avviso contrario. Posto che il punto 1 della clausola evoca esplicitamente entrambe le nozioni, l'omissione del termine "modifica" al punto 2 dev'essere considerata volontaria, donde l'inapplicabilità della clausola n. 19.2 alla fattispecie in esame. La considerazione dei giudici ticinesi è pertinente. Giovi rammentare che la possibilità concessa al proprietario che ha consentito all'esecuzione dei lavori di esigere il ripristino dello stato anteriore configura un'eccezione (cfr. Higi in: Zürcher Kommentar, n. 42 ad art. 260a CO). Ciò comporta la necessità di un accordo preciso e

dettagliato a questo riguardo. Il tenore della clausola controversa non ossequia tale requisito né, d'altronde, pare corrispondere alla volontà delle parti - contrariamente quanto asserito nel gravame. Dalla lettura del contratto di locazione emerge infatti che, al punto 25, la parte locatrice aveva dato il suo consenso alla posa di un forno per pizza nel bocciodromo, stabilendo nel contempo l'obbligo di ritiro al termine della locazione. Il tenore di questa pattuizione costituisce un ulteriore elemento a favore della tesi esposta dalla Corte cantonale e induce a ritenere che la proprietaria era ben consapevole della necessità di un accordo preciso in merito al ripristino di modifiche autorizzate in forma scritta.

E. 5.2.3

Da tutto quanto esposto discende che l'interpretazione della clausola n. 19 del contratto di locazione da parte dei giudici ticinesi appare conforme al diritto federale.

E. 5.3

Come anticipato, l'attore ravvede un'ulteriore violazione dell' art. 260a CO nella qualifica dei lavori eseguiti, ch'egli definisce migliorie, donde l'applicabilità della nota clausola. Come la precedente, anche quest'argomentazione dev'essere disattesa. La trasformazione del bocciodromo in una sala banchetti, per un costo complessivo di fr. 435'100.--, non costituisce una miglioria bensì, chiaramente, una modifica. Anche se la distinzione fra queste due nozioni può risultare talvolta complessa - le modifiche implicando, di regola, una miglioria dell'ente locato - con il termine "modifica" (Aenderung, modification) la dottrina maggioritaria intende un intervento sostanziale sulla cosa locata, che comporta un cambiamento del suo stato, differente da quello originariamente previsto dal contratto di locazione (cfr. per tutti Higi, op. cit., n. 9 ad art. 260 CO). Si parla invece di "miglioria" (Erneuerung, rénovation) quando l'intervento sulla cosa locata comporta un miglioramento del suo stato, spesso nel senso di una modernizzazione, conformemente, in ogni caso, a quanto convenuto nel contratto di locazione (Higi, op. cit., n. 12 ad art. 260 CO ; cfr. anche Corboz, Les travaux de transformation et de rénovation de la chose louée entrepris par le bailleur et leurs répercussions sur les loyers, in: 12e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, nota a piè di pagina n. 1 pag. 3). Anche su questo punto, dunque, la sentenza impugnata merita di essere confermata siccome conforme al diritto federale.

E. 6

La legge prevede che, se al termine della locazione la cosa presenta un aumento di valore rilevante, risultante dalla miglioria o dalla modificazione consentita dal proprietario, il conduttore può pretendere un'indennità per tale aumento di valore (art. 260a cpv. 3 CO).

E. 6.1

A mente dell'attore, la Corte cantonale avrebbe violato il diritto federale ammettendo, nel caso concreto, l'esistenza di un aumento di valore. Data l'impossibilità di ottenere una licenza edilizia in sanatoria, la sala banchetti risulta infatti inutilizzabile, sicché i lavori eseguiti dalla convenuta non hanno aumentato il valore dell'ente locato bensì hanno cagionato un danno, riparabile unicamente mediante il ripristino del bocciodromo. Tale argomentazione risulta d'acchito inammissibile in quanto fondata su di un presupposto di fatto in contrasto con gli accertamenti contenuti nel giudizio impugnato (art. 55 cpv. 1 lett. c e 63 cpv. 2 OG). I giudici ticinesi hanno infatti stabilito che - contrariamente a quanto asserito dall'attore - l'inutilizzabilità della sala banchetti non è definitiva, bensì dipende dalla concessione di una licenza in sanatoria, ancora possibile. Stando a quanto emerge dalle tavole processuali, i problemi sorti in relazione ai posteggi sarebbero infatti risolvibili

mediante il versamento di un contributo sostitutivo, mentre quelli concernenti gli indici di sfruttamento potrebbero essere regolati riducendo gli indici sfruttati sul fondo in discussione.

E. 6.2

L'aumento di valore ai sensi dell' art. 260a cpv. 3 CO può essere definito come il valore che i lavori eseguiti - siano essi di miglioria o modifica - hanno apportato all'ente locato e che non è ancora stato ammortizzato alla fine della locazione. Questo aumento di valore viene determinato in funzione dei costi sostenuti dal conduttore (Lachat, op. cit. n. 4.2 a pag. 541 seg.; Higi, op. cit. n. 50-56 ad art. 260a CO). La concessione di un'indennità presuppone un aumento di valore rilevante. In assenza di un criterio di valutazione assoluto, il giudizio sulla rilevanza dell'aumento di valore deve avvenire di caso in caso, tenuto conto delle particolarità della situazione in esame (Lachat, op. cit. n. 4.3 a pag. 542; Higi, op. cit. n. 57-61 ad art. 260a CO).

E. 6.2.1

In concreto la Corte cantonale, riferendosi alle risultanze peritali, ha quantificato l'aumento di valore in fr. 435'100.--. L'attore critica il calcolo eseguito dal perito e sostiene che i giudici ticinesi avrebbero dovuto dedurre dall'importo da questi indicato fr. 50'000.--, pari al costo di colonne e balaustre che non costituivano né miglioria né modificazione, essendo dettate dal gusto particolare della convenuta. A torto. La realizzazione di colonne e balaustre in una sala banchetti non può essere definita inutile ed appare coerente con la destinazione del locale; il fatto che tali opere non corrispondono al gusto del nuovo proprietario non significa ancora ch'esse debbano essere considerate alla stregua di installazioni sontuose, che il conduttore ha fatto posare per capriccio (cfr. Lachat, op. cit., n. 4.2 a pag. 541; Higi, op. cit. n. 51 ad art. 260a CO). In ogni caso, nella sentenza impugnata non v'è alcun accertamento in tal senso, né l'attore allega di aver chiesto al giudice di pronunciarsi su tale questione. Dal tenore dell'argomentazione esposta dai giudici ticinesi risulta piuttosto che, dinanzi a loro, egli si è limitato ad asserire che tali opere non potevano essere considerate quali migliorie ai sensi della legge.

E. 6.2.2

La decisione di quantificare in fr. 435'100.-- il plusvalore dell'ente locato e di ritenerlo rilevante risulta pertanto conforme al diritto federale.

E. 6.3

L'ammontare dell'indennità non corrisponde necessariamente all'aumento di valore esistente al termine della locazione (Lachat, op. cit. n. 4.4 a pag. 542; Higi, op. cit. n. 66 segg. ad art. 260a CO). Il conduttore ha diritto ad un'indennità adeguata, che il giudice stabilisce secondo il diritto e l'equità (art. 4 CC ; Lachat, op. cit. n. 4.4 a pag. 542; Higi, op. cit., n. 66 segg.).

E. 6.3.1

Nella fattispecie in rassegna, ai fini della determinazione dell'ammontare dell'indennità a favore della convenuta, i giudici hanno considerato il fatto ch'essa, nel 1995, aveva offerto a A.A. _____ di venderle per fr. 157'000.-- la confinante part. no. XXX RFD di E. _____, ciò che avrebbe permesso di liquidare sia il problema dei posteggi che quello degli indici. In altre parole, il manufatto sarebbe divenuto utilizzabile mediante un investimento di fr. 157'000.--. Donde il riconoscimento di un'indennità di fr. 278'100.--, pari

alla differenza fra il plusvalore creato dalle modificazioni eseguite, di fr. 435'100.--, e la somma che avrebbe permesso di ottenere la licenza in sanatoria per la sala banchetti.

E. 6.3.2

A mente dell'attore i giudici cantonali non potevano riferirsi alla proposta di vendita del fondo XXX RFD di E. _____ per determinare l'ammontare dell'indennità. Tale fondo sarebbe stato infatti edificato tra il 1998 e il 1999, di cui l'impossibilità di cedere indici edificatori e di utilizzare il sedime quale parcheggio. Egli dimentica che la questione dell'indennità va giudicata sulla base della situazione esistente alla fine del contratto di locazione (Higi, op. cit., n. 49 ad art. 260a CO), che in concreto risale al 31 dicembre 1996. Stando a quanto asserito dall'attore medesimo, a quell'epoca era ancora possibile risolvere i problemi connessi ai posteggi e agli indici di sfruttamento mediante l'acquisto della part. n. XXX RFD di E. _____. In queste circostanze, la decisione di accordare un'indennità pari alla differenza fra il maggior valore del fondo e l'investimento ancora necessario per poterlo sfruttare regolarmente appare equa.

E. 7

In conclusione, nella misura in cui è ammissibile, il ricorso per riforma dev'essere respinto e la sentenza impugnata merita di essere integralmente confermata. Gli oneri processuali e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 7 nonché art. 159 cpv. 1, 2 e 5 OG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.