

TI_GERICHTE 12.1996.46 vom 12. August 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-08-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1996.46

FR: TI_GERICHTE 12.1996.46 du 12 août 1996

IT: TI_GERICHTE 12.1996.46 del 12 agosto 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Prima di entrare nel merito delle censure d'appello, occorre esaminare la fondatezza dell'eccezione di tipo procedurale sollevata dalla parte appellata in virtù dell'art. 309 CPC. Tale norma prevede la nullità dell'appello, se il medesimo non ossequia determinate esigenze formali (art. 309 cpv. 5 CPC). Nel caso particolare l'istante rimprovera all'appellante di non aver indicato i dispositivi della sentenza pretorile dedotti in appello, riferendosi quindi alla lettera d) dell'art. 309 cpv. 2 CPC. La dottrina e la giurisprudenza ammettono che nell'applicazione di tale disposto non si debba essere eccessivamente rigorosi, se dal contesto appare chiara la volontà di appellare e se le pretese carenze formali non pregiudicano la posizione della controparte (Anastasi , Il sistema dei mezzi di impugnazione del codice di procedura civile ticinese, Zurigo 1981, p. 135; Rep . 1926 p. 309, 1981 p. 338, 1985 p. 338). In particolare appare determinante (ancorché le parti siano rappresentate in causa da un legale, onde non è consentito un minor rigore procedurale) che l'ordine imposto dall'art. 309 CPC ha lo scopo di garantire alla parte appellata la possibilità di un'adeguata difesa e di fornire al giudice tutti gli elementi per procedere nei suoi incombeni (cfr. Rapporto della commissione speciale per il nuovo CPC, 27.11.1970, p. 7). Nel caso in esame è ben vero che l'appellante non ha indicato i punti del dispositivo su cui intende ottenere il giudizio d'appello, ma è altrettanto vero che questa indicazione si rivela inutile sulla base delle richieste specifiche dell'impugnazione (IICCA 27 gennaio 1987 in re B.L. SA/C., 17 luglio 1990 in re T.H. SA e llcc./D., 12 agosto 1993 in re T./B., 17 dicembre 1993 in re A., 25 febbraio 1994 in re Q./C. SA in liq.): la parte appellante ha infatti postulato la riforma del querelato giudizio nel senso che l'istanza fosse integralmente respinta, protestando inoltre le spese e le ripetibili di prima istanza. In pratica ella si è quindi aggravata contro i dispositivi n. 1, 2 e 3 della sentenza 9 febbraio 1996. La censura sollevata dall'appellata non può quindi reggere, non solo perché il giudice dispone di tutti gli elementi per procedere nei suoi incombeni, ma anche perché l'istante non può lamentare di essere impedita nella sua difesa (sentenze IICCA citate).

E. 2

L'appellante afferma innanzitutto che una corretta interpretazione della convenzione di cui al doc. F avrebbe permesso di accertare -contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure- come la convenuta stessa a far tempo dal 1° dicembre 1992 in realtà fosse stata liberata da qualsiasi obbligo contrattuale nei confronti dell'istante, segnatamente da quello di dover restituire l'ente locato il 30 novembre 1992.

E. 2.1

Per l'art. 1 CO un contratto non è perfetto se non quando i contraenti abbiano concordemente manifestato, in modo espresso oppure tacito, la loro reciproca volontà; mentre, secondo l'art. 18 cpv. 1 CO, un contratto va interpretato, sia per la forma che per il contenuto, indagando sulla vera e concorde volontà dei contraenti. Quando la concordanza delle volontà delle parti non è evidente, le disposizioni contrattuali sono da interpretare in base al principio dell'affidamento, per il quale è determinante il senso che, secondo le regole della buona fede, ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altro (DTF 119 II 451, 118 II 132). Ne consegue, in particolare, che se il destinatario di una dichiarazione scritta la interpreta erroneamente perché non la esamina nel dovuto modo o omette di considerare particolari che non avrebbero dovuto sfuggirgli, egli non può avvalersi di tale negligenza e la dichiarazione vale per come avrebbe dovuto essere ragionevolmente intesa (DTF 111 II 457; Von Thur/Peter , Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, 3. ed., Zurigo 1974, vol. 1, p. 290). Se, applicando questo principio, il giudice può dare un senso chiaro e conferire un effetto giuridico alle dichiarazioni di volontà, un'interpretazione più approfondita è superflua (DTF 119 II 372, 111 II 287; IICCA

E. 2.2

Punto di partenza per l'interpretazione delle volontà delle parti è innanzitutto il testo delle loro pattuizioni. Al punto 4 del contratto di sublocazione (doc. E), firmato dalla convenuta e dalla _____ si ha innanzitutto che “_____ . s'engage à résilier avant le 30 novembre 1991 le contrat de location du 6 octobre 1987 ainsi que ses avenants. À l'échéance de ce contrat, soit au 30 novembre 1992, un nouveau contrat de bail sera conclu entre _____ . et le propriétaire des locaux, représenté par _____, _____ ”. Tale accordo è stato concretizzato dalla convenzione a tre, sottoscritta lo stesso giorno dall'istante, dalla convenuta e dalla _____ (doc. F), che così recita: “Les parties ont connaissance du contrat de location du 6 octobre 1987 ainsi que ses avenants du 7 janvier 1988 et 26 mai 1989 concernant les locaux commerciaux sis dans l'immeuble “_____ ” à _____, au 4ème étage de la rue _____, ainsi que de la convention de sous-location du 22 novembre 1990 des dits locaux” (art. 1); “_____ . notifie par la présente à _____, de façon irrévocable, la résiliation du contrat de bail pour le 30 novembre 1992, ceci conformément au point 3 du contrat de location du 6 octobre 1987” (art. 2); “_____ ., en tant que représentant de _____, accepte la résiliation du contrat de location du 6 octobre 1987 et de ses avenants pour le 30 novembre 1992” (art. 3); “_____ . se substitue à _____ en tant que locataire pour les droits à la reconduction du contrat de bail, respectivement à la conclusion d'un nouveau contrat de bail à partir du 1er décembre 1992, ceci aux mêmes conditions que le présent contrat de bail” (art. 4); “_____ , dûment représenté par _____ confirme par la présente de ne pas s'opposer à la conclusion d'un nouveau contrat de location avec _____ . à partir du 1er décembre 1992 aux mêmes conditions que le contrat actuellement en vigueur” (art. 5); “Conformément à l'article 3 du contrat de location du 6 octobre 1987 _____ dispose d'un délai de notification qui échoit le 30 novembre 1991 pour renoncer au droit à la conclusion d'un nouveau contrat de bail” (art. 6).

E. 2.3

Dal tenore letterale degli accordi sopra riportati si evince, per quanto qui ci interessa, che a far tempo dal 1° dicembre 1992 la _____ si sarebbe sostituita alla convenuta nella

posizione di conduttrice principale, sia per quanto riguardava la possibilità di riconduzione (che in base all'art. 3 del contratto di cui al doc. A avveniva tacitamente, in mancanza di disdetta da parte di una delle parti contraenti), sia per quanto riguardava la possibilità di stipulare un nuovo contratto di locazione con i proprietari (art. 4, doc. F); l'istante, a sua volta, confermava di non opporsi a che un tale contratto fosse concluso a far tempo dal 1° dicembre 1992, ciò che evidentemente stava a significare che essa in pratica era d'accordo sia con l'eventualità del rinnovo tacito, sia con l'eventuale nuova pattuizione (art. 5, doc. F): a tale proposito va osservato che la _____. (ma -a quanto pare- non l'istante, che in effetti aveva espressamente dichiarato di non opporsi) aveva la possibilità di rinunciare alla nuova pattuizione, ciò che però presupponeva una specifica comunicazione da parte sua entro il 30 novembre 1991 (art. 6, doc. F).

E. 2.4

Che nel doc. F l'istante si sia accordata con la _____ nel senso che la posizione di conduttrice della convenuta nel contratto di locazione (doc. A e B) le veniva ceduta a far tempo dal 1° dicembre 1992, è perciò del tutto evidente e non può essere seriamente messo in dubbio: tale interpretazione è del resto confermata anche dal teste _____, il quale riferisce che "les représentants de _____ s'étaient engagés par écrit à céder le contrat de bail à _____ à l'échéance du contrat, le 30.11.1992" (ad 13) e ancora "celle-ci avait pris l'engagement écrit de conclure avec _____ un nouveau contrat de bail à l'échéance du contrat nous liant à _____." (ad 5); come pure dal teste _____, il quale sapeva "che esisteva questo contratto nel senso che alla scadenza della locazione _____ si sarebbe fatto un nuovo contratto a nome unicamente della _____" (p. 1). Ciò corrisponde invero alla chiara volontà delle tre parti contraenti il doc. F: della convenuta, che in effetti, raggiungendo per altre vie lo scopo perseguito dalla disdetta 27 settembre 1990 (doc. C) -poi ritirata- si vedeva quanto prima liberata dai suoi obblighi nei confronti dell'istante (teste _____ "après cette date-là, nous n'avions plus aucun engagement quelconque tant avec _____ qu'avec _____.", ad 13), il che oltretutto la poneva in una situazione ben più tranquilla rispetto a quella di una semplice sublocatrice; della _____ che si assicurava la possibilità di locare gli uffici nel centro di Lugano per un periodo prolungato, oltre la data di scadenza del contratto di sublocazione fissata per il 30 novembre 1992, evitando nel contempo i problemi pratici ed organizzativi che avrebbero potuto porsi con il passaggio da un contratto di sublocazione ad uno di locazione (teste _____ p. 3: "Vennero fatti due contratti (doc. E e F) poiché da un lato la _____ continuava nel contratto in essere della _____ fino alla scadenza e dall'altro desiderava assicurarsi la possibilità, dopo la scadenza di detto contratto, di averne uno direttamente con la proprietaria"), fermo restando che essa disponeva comunque di una valvola di sfogo nel senso che poteva rinunciare alla pattuizione del nuovo contratto con una semplice comunicazione scritta da inoltrarsi entro il 30 novembre 1991 (art. 6, doc. F); della parte istante, che si garantiva la continuazione della locazione oltre il 30 novembre 1992, a condizioni invariate, con un partner che a quel momento era ritenuto del tutto solvibile (teste _____ p. 3: "abbiamo ... fatto una verifica di solvibilità relativa alla casa madre della _____ in _____ con esito senz'altro positivo") ed affidabile. Lo scopo dell'intervento della parte istante nella convenzione di cui al doc. F -oltre che per accettare la disdetta inoltrata dalla convenuta (art. 3, doc. F; che però, a ben vedere, non era indispensabile formalizzare in una convenzione a tre)- era in effetti quello di creare un rapporto contrattuale diretto tra l'istante stessa e la _____, senza il quale la convenzione non aveva alcuna ragione d'essere, le 3 parti venendosi altrimenti a trovare

nella medesima situazione di precarietà precedente alla sua sottoscrizione: il fatto che l'istante abbia così dichiarato di "non opporsi" al subingresso nel contratto di locazione da parte della _____ (art. 4, doc. F) deve pertanto essere interpretato come un impegno vincolante e non come una semplice dichiarazione d'intenti liberamente revocabile: prova ne è che già a quel momento l'istante ritenne di dover preventivamente verificare (con esito positivo) la solvibilità del nuovo partner commerciale ed oltretutto non inserì nella convenzione alcuna riserva al subingresso della _____ (ad esempio una clausola analoga a quella di cui all'art. 6); a proposito di quest'ultima clausola, se l'istante in virtù dell'art. 3 del contratto di cui al doc. A avesse eventualmente anche avuto a disposizione un termine scadente il 30 novembre 1991 per disdire l'accordo, va osservato che in ogni caso essa non vi ha validamente rinunciato, la rinuncia essendo stata comunicata alla convenuta solo in data 23 ottobre 1992 (doc. H) ed essendo stata trasmessa alla _____. ancora più in là nel tempo (tardivamente e quindi in maniera non vincolante), il 16 novembre 1992 (doc. 10.1).

E. 2.5

Irrilevante è il fatto che ad inoltrare la prima istanza di sfratto nei confronti della _____ sia stata la convenuta (doc. 23): l'istruttoria ha infatti chiaramente dimostrato che l'istante e la convenuta concordarono tale strategia (teste _____ p. 4: "l'avv. _____ ci comunicò che aveva iniziato una procedura di sfratto della _____ verosimilmente d'accordo con l'avv. _____"; cfr. pure doc. Y, 10, 11, 18 e 19), per il semplice fatto che la convenuta disponeva di migliori argomenti rispetto all'istante per poter ottenere lo sfratto di quella società, in quanto la subconduttrice da un lato si trovava da tempo in mora con il pagamento della pigione e dall'altro con un accordo separato (doc. G) si era impegnata nei confronti della convenuta a lasciare l'ente locato se entro il 30 novembre 1992 non avesse concluso un nuovo contratto di locazione con la qui istante, ciò che non era palesemente avvenuto. La convenuta ha quindi accettato di promuovere quell'istanza per puro scrupolo di correttezza nei confronti dei proprietari (doc. Y e 19), ma anche, almeno in parte, nel proprio interesse, in particolare per facilitare il celere passaggio ad un nuovo inquilino il quale a sua volta avrebbe potuto acquistare il mobilio di sua proprietà (cfr. doc. Y, ma anche, verosimilmente, nel timore di dover eventualmente rispondere del comportamento della _____, ciò che del resto le era stato ventilato dall'istante con il doc. X). La circostanza non deve perciò essere considerata come un implicito riconoscimento della sua responsabilità (ciò che del resto la convenuta ha sempre tenuto a precisare, cfr. doc. Y e 11), tanto più che, analogamente, anche all'istante potrebbe essere rimproverato di aver a sua volta promosso una procedura di sfratto nei confronti della _____ (doc. 7), dopo aver in precedenza reso attenta la subconduttrice che l'avrebbe senz'altro ritenuta responsabile per il ritardo nella riconsegna dell'ente locato (doc. 10.1). Non è per contro vero che la tesi, secondo cui con la convenzione di cui al doc. F la _____ avrebbe già concluso un contratto con l'istante liberando nel contempo la convenuta, sia stata a suo tempo bollata come temeraria da questo Tribunale nell'ambito della procedura d'appello relativa allo sfratto della stessa _____ da parte della convenuta. A quel momento, né il Pretore (doc. I), né questa Camera (doc. M) si erano infatti chinati sulla portata del doc. F, ritenendo in sostanza che lo sfratto si giustificava già per il fatto che la _____ aveva assunto nei confronti della convenuta l'impegno di lasciare l'ente locato se entro il 30 novembre 1992 non avesse concluso un accordo con l'istante (doc. G), ciò che pacificamente non era avvenuto: a giudizio di questa Camera, il fatto che la _____ si richiamasse agli eventuali accordi di cui al doc. F (che, a suo

dire, gli permettevano di rimanere nell'ente locato in forza di un contratto concluso direttamente con l'istante), dopo aver sottoscritto nei confronti della convenuta l'impegno di cui al doc. G, costitutivo un atteggiamento contrario alla buona fede che come tale concretizzava la temerarietà processuale (doc. M p. 8). Analogamente, nemmeno nella causa di accertamento dell'esistenza del contratto di locazione promossa dalla _____ nei confronti della qui istante (inc. n. 202/1992 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 1, qui richiamata) si è potuta esaminare la portata del doc. F, atteso che la causa, dopo l'emanazione e la successiva revoca (doc. BB) di un provvedimento cautelare, si è arenata a seguito del fallimento della _____ (doc. N). 3. Potendosi pertanto ammettere che a far tempo dal 30 novembre 1992 la convenuta era stata liberata da ogni obbligo contrattuale nei confronti dell'istante (a seguito della sua sostituzione nella posizione di conduttrice da parte della _____) e segnatamente da quello di restituire l'ente locato, è evidente che il ritardo nella riconsegna dello stesso non possa andare a carico della convenuta: ciò vale in particolare per l'occupazione degli uffici da parte della _____, fino al 12 marzo 1993, allorché fu possibile eseguire materialmente il suo sfratto.

E. 4

Diversa è la situazione per quanto riguarda l'occupazione dell'ente locato dal 12 marzo al 18 agosto 1993, cioè nel periodo in cui negli uffici si trovavano ancora i mobili di proprietà della convenuta. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, il quale aveva concluso nel senso che l'occupazione era abusiva, ciò che comportava l'obbligo della convenuta a risarcire a controparte il danno causato dall'impossibilità di rilocare gli uffici, a giudizio di questa Camera nulla può essere caricato alla convenuta, l'occupazione degli uffici in attesa di poterli rilocare essendo stata autorizzata dalla rappresentante della controparte. L'istruttoria di causa ha chiaramente permesso di stabilire l'esistenza di tale autorizzazione, tanto più che in ogni caso, per stessa ammissione della rappresentante dell'istante, "il 18.3.1993 l'avv. _____ per la _____ ci aveva diffidati di disporre o di trasferire il mobilio" (teste _____ p. 4): innanzitutto, né il doc. 18, né il doc. 26, in cui la convenuta chiedeva la conferma di un tale accordo, sono stati oggetto di puntualizzazione o di rettifica da parte dell'istante; il teste _____ ha inoltre affermato che "il 22 marzo 1993 fu chiesto all'avv. _____ di sgomberare il mobilio e di riconsegnare le chiavi: questa richiesta fu ribadita il 3 maggio 1993, il 15 giugno 1993 e il 13 luglio 1993 Confermo comunque che nel frattempo con la _____ erano in essere trattative per trovare un inquilino che fosse d'accordo di affittare i locali acquistando il mobilio alla _____" (p. 4), il che sta a provare l'esistenza "nel frattempo" di un accordo tra le parti in forza del quale il mobilio poteva rimanere nell'ente locato, tanto è vero che "la _____ m mostrò in quel periodo i locali a potenziali clienti, allorquando ovviamente gli stessi erano ancora arredati" (teste _____ i p. 3); il teste _____ precisa ancor meglio come la presenza dei mobili della convenuta fosse stata autorizzata ed anzi quasi auspicata (ad 8: "_____ nous avait demandé de laisser le mobilier et la décoration dans les locaux, car les aménagements étaient de bon goût et lui permettaient de trouver plus facilement un nouveau locataire. Cela nous arrangeait également, car nous pouvions ainsi revendre ces meubles et cette décoration", ad 9: "À plusieurs reprises, _____ m'avait indiqué verbalement qu'il était préférable de laisser les meubles dans les locaux pour les raisons que j'ai indiquées tout à l'heure", ad 15: "Je répète que lors des entretiens téléphoniques que j'avais avec _____, celui-ci m'indiquait qu'il était plus facile de trouver un nouveau locataire en lui présentant les locaux tels que nous les avons

aménagés”); significativo è inoltre il fatto che i proprietari, dopo lo scritto del 9 dicembre 1992 (doc. X) -per altro contestato (doc. Y), superato dagli eventi successivi e che comunque non si riferiva specificamente alla presenza del mobilio- non chiesero mai il pagamento di un’indennità per la presenza dei mobili (cfr. doc. 18 e 26; teste _____, ad 5: “Je n’ai eu connaissance d’aucune demande de paiement de loyer”, ad 10: “_____ ou _____ n’ont jamais sollicité d’indemnité pour ces meubles qui restaient dans les locaux”, ad 14: “il n’a pas réclamé d’indemnité pour le temps que le mobilier était resté dans les locaux”; _____ p. 4 “nemmeno mi ha mai comunicato eventuali richieste di indennità per il fatto che i mobili rimanevano in loco, né mi risulta che siano pervenute richieste in tal senso allo studio _____” e ancora “non mi risulta che successivamente alla riconsegna dei locali la _____ abbia fatto pervenire allo studio richieste di pagamento del corrispettivo”, p. 5). Quanto alle ripetute richieste di sgombero dei locali (doc. 14, 15, 17 e 24) l’avv. _____ ha chiarito che le prime 2 richieste erano state superate da successivi accordi verbali (doc. 16), mentre la teste _____ ha ulteriormente provveduto a spiegarne la portata, che andava decisamente relativizzata, indicando che la rappresentante dei proprietari si mostrava nei fatti ben più disponibile che sulla carta “mi viene osteso il doc. 17: trattasi della richiesta di sgombero. Preciso che nonostante in quel fax si faccia riferimento a domande precedenti di sgombero, fino ad allora i locali furono sempre stati mostrati arredati, ed il signor _____ mai mi ha detto che andavano liberati” (p. 4) e ancora “mi viene osteso il fascicolo prodotto dal signor _____, in particolare gli scritti del 22 marzo, 3 maggio e 15 giugno: si tratta degli scritti citati nel fax di cui al doc. 17..... Preciso che al di là del contenuto degli scritti, in realtà la _____ manifestava la più ampia disponibilità a rilocalizzare gli uffici sia ammobiliati oppure vuoti” (p. 5). Abbondanzialmente, va osservato che quando finalmente venne trovato un nuovo inquilino, lo sgombero dei locali venne effettuato immediatamente, senza ulteriori ritardi (“abbiamo comunque definitivamente comunicato per fax all’avv. _____ di aver trovato un inquilino al quale però non interessava il mobilio invitandolo quindi a sgomberare i locali in data 13 luglio 1993”, teste _____ p. 5; “da parte del nostro studio ... non abbiamo assolutamente ritardato lo sgombero dei locali rispetto alla richiesta, iniziando immediatamente ad organizzare l’operazione: chiamare una ditta per il trasporto e il deposito”, teste _____ p. 4; “lorsque _____ nous a demandé de libérer les locaux, nous l’avons fait immédiatement”, teste _____ l ad 15), di modo che la presenza dei mobili non ha comunque impedito ai proprietari la ricerca di un nuovo inquilino, né ha ritardato l’entrata dello stesso, per cui non può aver cagionato alcun danno. In tali circostanze, essendo provata l’esistenza di un accordo in base al quale i mobili potevano rimanere nei locali senza indennità ed essendo abbondanzialmente risultato che la loro presenza non ha causato concretamente alcun danno alla controparte per quanto riguardava la ricerca di nuovi conduttori, è chiaro che nulla sia dovuto all’istante per l’occupazione dell’ente locato dal 12 marzo al 18 agosto 1993.

E. 5

Resta infine da stabilire se la convenuta sia eventualmente tenuta al pagamento di parte degli importi relativi alla sostituzione della moquette (fr. 4’120.-). La risposta, anche in questo caso, deve essere negativa, l’obbligo di risarcimento essendo senz’altro passato, insieme al contratto di locazione, alla _____

E. 6

Ne discende la reiezione della petizione e l'integrale accoglimento del gravame. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di primo e secondo grado seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 22 febbraio 1996 di _____ è accolto e di conseguenza la sentenza 9 febbraio 1996 del Pretore del distretto di Lugano, Sezione 4, viene così riformata: 1. L'istanza è respinta. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 2'500.-, da anticipare dall'istante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere _____ alla convenuta fr. 5'000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in a) tassa di giustizia fr. 1'950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 2'000.- da anticiparsi dall'appellante, vanno caricate alla parte appellata, che rifonderà alla controparte fr. 2'500.- per ripetibili di appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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