

TI_GERICHTE 12.1997.302 vom 30. April 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-04-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.302

FR: TI_GERICHTE 12.1997.302 du 30 avril 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1997.302 del 30 aprile 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

La prima censura dell'appellante verte sulla qualificazione giuridica del suo rapporto con _____, che costituirebbe a mente sua cessione del contratto e non sublocazione. Il convenuto adduce dapprima una violazione delle regole sull'onere probatorio, sostenendo che l'istante non avrebbe fornito la prova dell'asserita sublocazione. A torto. L'istante non aveva infatti alcuna necessità di provare l'esistenza di un rapporto di sublocazione, dipendendo tutte le pretese da lei avanzate esclusivamente dall'esistenza (e dalla successiva violazione ad opera del convenuto) del solo contratto di locazione, esistenza positivamente accertata e pacificamente ammessa anche dal convenuto. Era invece proprio il convenuto a sopportare il pieno onere della prova per la sua tesi dell'avvenuta cessione del contratto. A non averne dubbi, siffatta prova non è stata fornita. Quand'anche si volesse dedurre dal doc. 1, privo di data, che il convenuto e la _____ hanno ad un dato momento inteso procedere in tal senso, non figura agli atti che il conduttore abbia richiesto l'indispensabile consenso del locatore (art. 263 cpv. 1 CO), mentre risulta -in senso contrario alla tesi del convenuto- che il locatore in data 25 aprile 1995 ha autorizzato la sublocazione (doc. B). Lo stesso appellante ammette del resto che l'istante ebbe esplicitamente ad "acconsentire alla sola sublocazione" (punto 1.2.3, pag. 4), così che risulta necessariamente irrilevante il fatto che il convenuto possa in buona fede avere pensato che la controparte l'abbia autorizzato a cedere il contratto, non potendo siffatto convincimento, quand'anche sincero, sopperire alla mancanza di consenso del locatore risultante dall'inequivocabile -e perciò non altrimenti interpretabile- dichiarazione doc. B. Deve pertanto essere confermata l'inesistenza di una cessione del contratto di locazione dal convenuto ad Andrea Geiser, così come rettamente ritenuto dal Pretore.

E. 2

Il convenuto contesta poi l'aggiudicazione all'istante della pretesa di fr. 27'000.-- relativa al risarcimento dell'intero canone di locazione per il periodo ottobre 1995 - marzo 1996. Egli ammette il fatto che l'istante avrebbe reperito una persona seriamente interessata a locare l'esercizio pubblico e ammette altresì che la disponibilità di questa persona sarebbe venuta meno in conseguenza del fatto che non fu possibile consegnare i locali sgombri entro un certo termine, in quanto ancora occupati dagli oggetti costituenti l'inventario dell'esercizio pubblico (cfr. appello, pag. 6 e 7). Nondimeno, l'appellante contesta la propria responsabilità per il preteso danno, che sarebbe piuttosto da addebitare alla stessa parte lesa, che avrebbe omesso di fare tutto il possibile per ottenere la riconsegna dei locali, ed in particolare non avrebbe provveduto a chiedere lo sfratto del convenuto o a interpellare la

subconduttrice con una raccomandata. Inoltre l'istante non si sarebbe impegnata nella ricerca di un nuovo conduttore, contravvenendo all'obbligo di ridurre il danno, ritenuto che il ristorante avrebbe potuto essere locato già nell'autunno 1995 alla Isa _____ o la gerenza avrebbe potuto essere ripresa direttamente dall'istante o dal di lei amministratore unico. Si tratta, a non averne dubbi, di argomentazioni del tutto pretestuose. Punto di partenza per la disamina del problema è la chiara inadempienza del convenuto quo alla tempestiva e corretta restituzione dell'ente locato vuoto e in buono stato, laddove a nulla giova l'invocazione del fatto che l'effettiva disponibilità dei locali era della _____ e non del convenuto, dovendosi agli occhi del locatore ascrivere al conduttore anche il comportamento del subconduttore. E' perciò in tal senso pacifico che l'asserito danno, di per sé incontestato, si è prodotto quale diretta conseguenza dell'agire del convenuto. Stante questa doverosa premessa, le censure relative alle omissioni o all'inerzia della parte istante vanno intese nel senso di circostanze che dovrebbero interrompere il nesso causale esistente tra la violazione del convenuto e il danno, ma è addirittura evidente -posto che il comportamento del danneggiante non deve essere necessariamente l'unica causa del danno- che i rimproveri che il convenuto muove all'istante sono del tutto risibili, posto che era in primo luogo lui, e non l'istante, a dovere intervenire presso la subconduttrice per la puntuale riconsegna dell'ente locato. Non vi è perciò per questi motivi né interruzione del nesso causale, e neppure concolpa dell'istante. Altrettanto inconsistenti sono le tesi secondo cui l'istante o il di lei amministratore avrebbero dovuto riprendere in proprio l'esercizio pubblico per ridurre il danno causato dal convenuto, e anche la generica accusa di negligenza nella ricerca di un nuovo inquilino può tranquillamente essere reietta, dal momento che questi è stato reperito in termini affatto ragionevoli -3 mesi e mezzo dalla riconsegna effettiva dei locali, stante inoltre la necessità di effettuare riparazioni- e che lo stesso convenuto ha esplicitamente ammesso che è difficile locare un ristorante (punto 2.1.2, pag. 8). Infondata, infine, anche la tesi secondo cui Isa _____ sarebbe stata disposta ad rilevare il locale già nell'autunno del 1995. Si può innanzitutto dubitare del fatto che essa sia seriamente stata addotta negli allegati introduttivi: quanto esposto in risposta (pag. 7) "ci si chiede come mai il signor _____ non avrebbe potuto far rilevare la pizzeria dalla Isa _____ già prima del mese di aprile ?" non equivale ad affermare la disponibilità di questo soggetto, ma comunque è a prima vista irrealistico pensare che dei locali danneggiati resi il 18 dicembre possano essere resi operativi il giorno successivo o comunque poco tempo dopo. A mente di questa Camera il periodo in cui i locali sono stati sfitti corrisponde al minimo indispensabile per il loro ripristino e per il reperimento di un nuovo conduttore, e coincide inoltre con quello della stagione invernale, in cui ben difficilmente un inquilino avrebbe accettato di iniziare la propria attività in una località turistica come quella di situazione. Il giudizio pretorile deve pertanto essere confermato anche su questo punto.

E. 3

L'appello è invece provvisto di buon diritto laddove censura la decisione pretorile di non considerare un'illecita mutazione dell'azione la trasformazione fatta dall'istante con le conclusioni della richiesta di causa di fr. 60'000.-- per il minor canone di locazione durante i 5 anni di durata del contratto con il nuovo conduttore con una richiesta di fr. 22'500.-- per interessi passivi sul mutuo acceso per l'acquisto dell'inventario. E' infatti a prima vista evidente che le due differenti domande non sono in relazione tra loro ai sensi dell'art. 75 CPC -nemmeno il giudizio impugnato lo pretende- non trattandosi in particolare di una semplice restrizione o estensione di una domanda esistente (art. 75 lit. c CPC) ma di una

domanda nuova. In quanto nuova, o comunque estranea al contesto dell'art. 75 CPC, essa costituisce perciò necessariamente mutazione dell'azione ai sensi dell'art. 74 CPC. Si può concordare con il Pretore sul fatto che siffatta mutazione dell'azione sarebbe di principio stata possibile per il motivo che la nuova domanda poggia sul medesimo complesso di fatti della precedente (art. 74 lit. a CPC), ma l'ammissibilità della mutazione è anche in tal caso subordinata al rispetto della procedura indicata dall'art. 76 CPC, procedura che è invece manifestamente stata disattesa nella fattispecie, con evidente violazione del diritto ad essere sentito del convenuto, alla quale si può porre rimedio in questa sede con l'estromissione della domanda mutata da quelle oggetto di giudizio.

E. 4

Va infine dato atto al convenuto anche del fatto che il Pretore ha effettivamente ommesso di pronunciarsi sulla sua eccezione di compensazione conseguente alle migliorie che egli pretende di avere apportato all'ente locato, lacuna che può essere sanata con il presente giudizio. L'eccezione è peraltro manifestamente infondata. Quo al forno a legna per le pizze, il contratto di locazione è infatti esplicito nell'escludere ogni diritto del conduttore (doc. A, punto 12, pag. 3) mentre per le asserite migliorie della cucina, alle quali è verosimilmente comunque applicabile la medesima clausola contrattuale, va rilevato che l'istante in replica ha affermato che la cucina sarebbe stata asportata (ad. 4, ultima riga), affermazione che in duplice non è stata contestata (cfr. ad 4, pag. 7) e che deve di conseguenza valere per acquisita, contrariamente all'opinione dell'appellante che a torto (pag. 13) ritiene che essa non sarebbe stata provata.

E. 5

L'appello risulta in definitiva fondato quo ai fr. 22'500.-- della domanda irritualmente mutata, mentre è per il resto manifestamente infondato. Di conseguenza anche la domanda di assistenza giudiziaria può essere accolta unicamente entro questi limiti, avendo per il resto il convenuto introdotto un'impugnazione priva di possibilità di esito favorevole (art. 157 CPC). II. Sull'appello adesivo

E. 6

L'appello adesivo è incentrato sul riconoscimento di parte del risarcimento dei danni all'ente locato negato dal Pretore nel giudizio impugnato.

E. 6.1

La pretesa relativa alle riparazioni eseguita dalla ditta _____ (doc. N) è stata respinta dal Pretore per il motivo della mancata dimostrazione del fatto che il danno è stato provocato dal convenuto, giudizio che non può essere condiviso quo alle piastrelle mancanti, danno risultante dal verbale di constatazione doc. L e sicuramente non attribuibile a normale usura, come addotto dal convenuto nella risposta (pag. 5; cfr. perizia, foto 3). La pretesa è perciò da ammettere per fr. 240.-- (doc. N, posizione 1), mentre le altre prestazioni fatturate sono effettivamente prive di un riscontro certo negli atti che permetta di attribuire la spesa al convenuto.

E. 6.2

La pretesa per la sostituzione delle moquettes è stata parzialmente ammessa dal Pretore, che ha ritenuto un uso anticontrattuale delle stesse. L'istante contesta la decisione del Pretore di non avere ritenuto nuovi i rivestimenti in questione al momento dell'inizio della locazione e chiede l'intero importo di cui alla fattura pagata, e non solo quello minore di cui al

preventivo presentato all'Ufficio di conciliazione. A torto. Il giudizio pretorile sullo stato della moquette all'inizio della locazione merita piena conferma, risultando da quanto addotto dalla stessa appellante adesiva unicamente che essa era "in ordine" e "pulita", ma non anche che essa era nuova, circostanza smentita dall'ammissione del fatto che il convenuto locò il ristorante circa due anni dopo la posa dei rivestimenti. Pure infondata è la richiesta di un importo maggiore rispetto a quello esposto avanti all'Ufficio di conciliazione, già solo per il motivo -valido peraltro anche per la mutata pretesa di cui al consid. 3- che per il maggiore importo richiesto in sede giudiziaria non vi è stato il necessario esperimento di conciliazione. Abbondanzialmente si rileva anche che il giudizio impugnato è su questo punto fondato anche nel merito, mentre inveritiera è la tesi dell'istante secondo cui l'offerta di fr. 2'160.-- sottoposta a conciliazione (doc. H di quell'incarto) non avrebbe compreso i costi di rimozione della vecchia moquette e quelli di posa della nuova, posizioni al contrario esplicitamente previste (doc. H: "1) Levare il pavimento esistente2) Posa del tappeto da voi fornito...").

E. 6.3

E' da confermare anche la reiezione della pretesa relativa al bollitore rotto, non potendosi determinare né la causa della rottura, e nemmeno la vetustà dell'oggetto, così da non esserci sufficienti elementi di giudizio per una decisione sull'attribuzione, ancorché parziale, delle spese di riparazione o sostituzione.

E. 6.4

Infondate sono altresì le censure concernenti i costi di tinteggio. Il Pretore ha stabilito che per buona parte dei locali non vi è stato degrado del tinteggio eccedente la normale usura. Questo accertamento non è stato contestato dall'istante, così che si deve ammettere che per questi locali non esiste alcun danno risarcibile, posto che la normale usura è a carico del locatore (art. 267 cpv. 1 CO). Diverso è il caso per la stanza n. 1, per la quale infatti è stato riconosciuto un parziale risarcimento, ma anche in questo caso non si riscontrano particolari censure dell'istante, così che il giudizio su questo punto deve essere confermato nel suo complesso.

E. 6.5

Il risarcimento del costo di riparazione delle porte è stato negato a causa della mancata prova del fatto che i danni sono stati causati dal convenuto, ma il giudizio pretorile non può in questo caso essere condiviso. Il convenuto in risposta (pag. 5 e 6) non ha in effetti esplicitamente negato di avere danneggiato le porte, ma ha solo affermato che dal verbale di constatazione non si evincerebbero danni in relazione al preventivo della ditta _____ e che i difetti di cui al preventivo _____ potrebbero essere riconducibili a normale usura. Siffatte argomentazioni sono tuttavia smentite dalla documentazione fotografica annessa alla perizia giudiziaria. La pretesa può di conseguenza essere accolta per i complessivi fr. 3'000.-- indicati dal perito (risposta 5, pag. 6).

E. 6.6

Nell'appello, e meglio nel conteggio conclusivo, si chiede infine anche l'attribuzione di altre voci di danno per le quali non vi è tuttavia commento alcuno dei motivi di fatto e di diritto per i quali l'avversa decisione pretorile sarebbe errata. Il gravame è di conseguenza in tale misura irricevibile.

E. 7

Le censure di cui all'appello adesivo meritano tutela per complessivi fr. 3'240.-- con il che, considerata la quasi totale maggior soccombenza dell'appellante adesiva, si giustifica di caricarle per intero la tassa, le spese e le ripetibili del giudizio adesivo. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 19 dicembre 1997 di _____ e l'appello adesivo 19 gennaio 1998 di _____ sono parzialmente accolti. Di conseguenza la sentenza 5 dicembre 1997 della Pretura di Locarno-Campagna è riformata nel modo seguente: I. L'istanza è parzialmente accolta. _____, è condannato a pagare a _____ sopra _____, fr. 32'910.50 oltre interessi al 5% dal 1° ottobre 1995 su fr. 13'500.--, su ulteriori fr. 13'500.-- dal 1° gennaio 1996 e dal 10 agosto 1996 su fr. 5'910.50. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.-- e le spese, da anticipare dall'istante, restano a suo carico per 3/4 e per 1/4 sono a carico del convenuto, al quale l'istante rifonderà fr. 2'000.-- per parte di ripetibili. 3. Invariato. II. L'istanza di assistenza giudiziaria per la procedura di appello 19 dicembre 1997 di _____ è accolta, con il gratuito patrocinio del lic. iur _____, limitatamente all'impugnazione della pretesa di fr. 22'500.-- relativa agli interessi passivi del mutuo acceso dall'istante per l'acquisto dell'inventario, ed è per il resto respinta. III. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) di tassa di giustizia fr. 950.-- b) spese fr. 50.-- T o t a l e fr. 1'000.-- sono per 3/5 a carico del convenuto e per 2/5 a carico dell'istante, alla quale il convenuto rifonderà fr. 400.-- per ripetibili parziali di appello. IV. Le spese della procedura d'appello adesivo consistenti in: a) di tassa di giustizia fr. 480.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 500.-- già anticipati dall'appellante adesiva, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere al convenuto fr. 600.-- per ripetibili d'appello. V. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura di Locarno-Campagna. 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.