

TI_GERICHTE 12.1998.104 vom 22. Oktober 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-10-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.104

FR: TI_GERICHTE 12.1998.104 du 22 octobre 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1998.104 del 22 ottobre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 22.10.1998 12.1998.104

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.98.00104 Lugano 22 ottobre 1998 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Pellegrini (quest'ultimo in sostituzione del giudice Zali, assente) segretario: Petrini sedente per statuire nella causa a procedura speciale in materia di locazione - inc. no. LA.98.00006 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4- promossa con istanza 2 gennaio 1998 da _____ rappr. dallo studio legale _____ Contro _____ rappr. dallo studio legale _____ con cui l'istante ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento di fr. 19'793.75 oltre interessi, nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UE di Lugano; domande avversate dalla convenuta, che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore, con sentenza 10 aprile 1998, ha integralmente respinto; appellante la parte istante con atto di appello 27 aprile 1998 con cui ha chiesto la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre con osservazioni 29 maggio 1998 la convenuta ha postulato la reiezione del gravame, protestando spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto 1. Con contratto 16/22 giugno 1993 _____ ha concesso in locazione dal 1° luglio 1993 al 31 dicembre 1994 a _____ lo stabile denominato " _____ ", comprendente i vani _____ ed i posteggi a nord dello stesso, in via _____ a _____. Il contratto, la cui validità è stata in seguito consensualmente prolungata fino al 10 gennaio 1996, prevedeva annualmente il pagamento di una pigione di fr. 220'000.- e di acconti per spese accessorie di fr. 24'000.-. 2. Con l'istanza in rassegna, preliminarmente portata innanzi al competente Ufficio di conciliazione, _____ procede nei confronti di _____ per l'incasso del saldo delle spese accessorie di complessivi fr. 19'793.75 asseritamente dovute per l'anno 1995. La convenuta resiste in causa, contestando innanzitutto la tempestività dell'istanza. Nel merito essa la ritiene del tutto infondata, atteso che nell'ambito di una precedente vertenza davanti all'Ufficio di conciliazione, avente per oggetto la contestazione di una disdetta a lei intimata, le parti avevano concluso un accordo transattivo in forza del quale la locatrice avrebbe rinunciato ad ogni sua pretesa se la conduttrice avesse lasciato l'ente locato entro il 10 gennaio 1996, ciò che è effettivamente avvenuto; la pretesa dell'istante, nemmeno debitamente comprovata, era in ogni caso estinta per compensazione, parte convenuta potendo vantare nei suoi confronti un credito di fr. 40'332.90. 3. Con la sentenza qui impugnata il Pretore ha respinto l'istanza. Il giudice di

prime cure, ammessa la tempestività di quest'ultima, ha in effetti concluso che in base all'accordo transattivo concluso tra le parti il 25 ottobre 1995 davanti all'Ufficio di conciliazione, del seguente tenore (doc. C) "1. La locazione dei locali commerciali di cui al contratto 16/22.6.93 è sciolta con effetto al 10 gennaio 1996. 2. La Sig.a _____ ritira l'istanza 4.9.1995 a quest'Ufficio. 3. La conduttrice si impegna a riconsegnare gli enti locati a norma di legge e di contratto entro il 10 gennaio 1996. 4. La pigione è completamente saldata con il versamento del 4.9.1995. Per le spese accessorie verrà allestito un conteggio separato a conguaglio. 5. Qualora la riconsegna degli enti locati avvenga tempestivamente come specificato al punto 3. la _____ rinuncerà a qualsiasi pretesa nei confronti della conduttrice a dipendenza della presente vertenza." pacificamente ossequiato, l'istante non poteva più vantare alcuna pretesa nei confronti della convenuta. 4. Con l'appello l'istante auspica la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, ritenendo in sostanza che il menzionato accordo transattivo non poteva assolutamente essere interpretato nel senso che essa avrebbe rinunciato al pagamento delle spese accessorie. Delle osservazioni con cui la convenuta ha postulato la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. 5. A ben vedere, l'interpretazione dell'accordo transattivo concluso a suo tempo davanti all'Ufficio di conciliazione -la scrivente Camera nutre per altro seri dubbi sulla correttezza della tesi interpretativa esposta dal Pretore- non è indispensabile per l'esito della presente causa, l'istanza dovendo già essere respinta per un altro essenziale motivo. 6. L'istante, gravata -in conseguenza della chiara contestazione della controparte- dell'onere di dimostrare l'esistenza e l'ammontare del suo credito per le spese accessorie 1995 (art. 8 CCS), non ha in effetti versato agli atti alcuna prova certa in tal senso (fatture, bollette, ...), non bastando evidentemente la produzione del solo doc. D, che a p. 7 altro non fa che elencare alcune spese che però non hanno potuto essere controllate e/o verificate dalle parti e dal giudice, oppure ancora il fatto che l'amministratore dello stabile possa aver dichiarato di ritenerlo corretto (teste _____), questo giudizio incombando unicamente, previo esame delle relative pezze giustificative, all'autorità giudicante; tanto più che la persona da cui lo stesso emana -l'amministratore lo ha poi parzialmente corretto (teste _____, doc. D p. 1, 2 e 6)- ha dichiarato di non aver verificato le fatture delle spese effettive ma di essersi occupata unicamente della chiave di riparto tra i vari inquilini (teste _____ doc. D p. 2-6). Contrariamente a quanto ritenuto dall'istante, il fatto che fino al 1° dicembre 1997, data dell'udienza avanti l'Ufficio di conciliazione (doc. A), la convenuta non abbia mai contestato tali dati -ma non li ha neppure mai ammessi (l'inserimento al punto 4 dell'accordo transattivo di un accenno alle spese accessorie non significando evidentemente l'ammissione delle somme qui in discussione)- è ad ogni modo irrilevante. 7. Ne discende la reiezione del gravame. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 27 aprile 1998 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 580.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 600.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 600.- per ripetibili. 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.