

# TI\_GERICHTE 12.1998.290 vom 26. April 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-04-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1998.290](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.290)

FR: TI\_GERICHTE 12.1998.290 du 26 avril 1999

IT: TI\_GERICHTE 12.1998.290 del 26 aprile 1999

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

La vertenza sottoposta al giudizio dell'arbitro trae la sua origine da un contratto sottoscritto il 21 novembre 1994, relativo a un capannone industriale sito a \_\_\_\_\_ con il quale \_\_\_\_\_ (in seguito \_\_\_\_\_) ha concesso in locazione a \_\_\_\_\_ una superficie di mq 450. per la sua attività industriale che consiste nella produzione di manufatti in materiale plastico di particolari caratteristiche tecniche. Il rapporto locativo è iniziato il 1. aprile 1995 ed era previsto per una durata di dieci anni, ossia fino al 31 aprile 2004. La pigione annua è stata fissata in fr. 40'000.-, aumentata in seguito secondo accordi particolari. Al contratto -e quindi facente parte dello stesso- le parti hanno allegato e sottoscritto l'offerta della locatrice -di ugual data- che indica gli elementi essenziali della pattuizione e le particolarità della stessa: il calcolo della pigione sulla base di fr. 100.-/mq, l'uso riservato a \_\_\_\_\_ di determinati spazi, indicazioni relative alle spese accessorie e alla fornitura di elettricità, ecc., nonché -graficamente evidenziata e indicata come "Importante"- la seguente pattuizione particolare: "La ditta \_\_\_\_\_ prenderà possesso il 1. aprile 1995 dei citati mq 400, lasciando uno spazio di ca. mq 50 a disposizione della \_\_\_\_\_, e questo per un periodo di 12 mesi (modifiche apportate: apertura di no. 2 finestre supplementari). Trascorsi i 12 mesi la \_\_\_\_\_ sarà tenuta a cedere l'area alla \_\_\_\_\_, impegnandosi nel contempo a far edificare un supplementare capannone adiacente alla sede esistente, di cui mq 200 ca. verranno destinati a locazione da parte della \_\_\_\_\_ Questo ampliamento comporterà l'allestimento di un nuovo contratto separato, sempre a Frs. 100/mq " (doc. C). A dipendenza dell'esigenza dell'attrice di disporre di spazio supplementare e delle differenze sorte fra le parti già a partire dal 1996 su questo stesso tema, esse hanno poi risolto consensualmente il contratto di locazione con effetto al 31 marzo 1997, affidando all'arbitro di risolvere i reciproci rapporti di dare e avere. L'istanza di sfratto, introdotta dalla locatrice il 27 marzo 1997 e accolta dal giudice con sentenza 23 aprile 1997, si riferisce alla cessata locazione e dipende dalle difficoltà della conduttrice a lasciare tempestivamente i vani locati per trasferirsi in una sede propria a \_\_\_\_\_.

### E. 2

Con la petizione, \_\_\_\_\_ postula la condanna di controparte al pagamento di fr. 209'309.06 a titolo di risarcimento danni. Essa sostiene infatti che la clausola sulla possibilità di usufruire entro un certo tempo dall'inizio del contratto di ulteriore spazio era una condizione essenziale per la pattuizione della locazione. L'impossibilità di ottenere tale spazio aggiuntivo entro il tempo previsto, rappresenta un'inadempienza contrattuale da

parte della convenuta per la quale essa è responsabile. L'importo del danno si compone di fr. 78'550.- per il trasloco dell'attività produttiva in uno stabilimento proprio edificato nel frattempo e di fr. 130'759.- per gli investimenti attuati presso la sede di \_\_\_\_\_ anche in vista di occupare il secondo capannone mai edificato. Opponendosi alla petizione, \_\_\_\_\_ insiste sul fatto che il contratto di locazione, così come redatto su apposito formulario, contiene tutti i termini della pattuizione, mentre l'accordo per un futuro ulteriore contratto di locazione rappresenta solo un accordo di massima, tant'è che non indica il termine entro il quale essa avrebbe dovuto dar seguito all'impegno di mettere a disposizione di controparte altri spazi industriali; né -d'altra parte- l'attrice ha mai richiesto un termine fisso per ottenere quella prestazione. Dal momento che la pattuizione accessoria sul secondo capannone prevedeva l'eventualità di procedere a un contratto distinto dal primo, osserva che mai l'attrice ne ha fatto esplicita richiesta. Comunque sostiene di aver messo in opera tutta una serie di atti preparatori (licenza edilizia, piano degli accessi, ecc.) in vista di attuare la prevista edificazione, ritenendo con ciò di non essere stata inadempiente nei confronti della conduttrice. Ammette di aver interrotto a un certo momento ogni attività pianificatoria e di preparazione del terreno, ma specifica che si era trattato di un'interruzione temporanea causata da difficoltà di una sua consociata -la \_\_\_\_\_ - comproprietaria del fondo sul quale avrebbe dovuto sorgere il secondo capannone. Con la risposta di causa la convenuta presenta una domanda riconvenzionale con cui postula la condanna dell'attrice al pagamento di fr. 50'000.-, somma corrispondente in modo indicativo al danno da lei subito per la rottura ingiustificata del contratto di locazione, ossia per i canoni di locazione non lucrati in seguito all'abbandono intempestivo dei vani da parte della conduttrice e per i lavori di ristrutturazione in vista di una nuova locazione a terzi. La riconvenzionale è stata contestata dall'attrice.

### **E. 3**

Con il lodo qui impugnato l'arbitro unico ha anzitutto stabilito i fatti determinanti della fattispecie e ha poi esaminato la loro rilevanza giuridica. In particolare, con riferimento alla clausola litigiosa, ha rilevato come l'istante, alla scadenza del termine di dodici mesi, abbia insistito nel richiedere di poter occupare la superficie promessa, mentre la convenuta abbia tergiversato fino a dichiarare l'impossibilità di dar seguito a quell'impegno. In concreto, osserva che l'attrice, avvicinandosi il termine surriferito, ha preso contatto con la controparte, chiedendo dapprima "...verbindliche Angaben, ob und wann die geplante Halle gebaut wird ..." (doc. G), per poi meglio formalizzare la propria richiesta: constatata la mancata costruzione del capannone, né la messa in opera di attività in tal senso, essa ha configurato la fattispecie in un difetto grave da parte del locatore e ha così chiesto la produzione di garanzie entro la fine di aprile 1996, termine oltre il quale essa avrebbe depositato le pigioni maturate presso l'ufficio di conciliazione (doc. I). La reazione di \_\_\_\_\_ è stata altrettanto chiara, puntualizzando che, allo scadere dei dodici mesi, essa si era impegnata "ad iniziare la costruzione" ed elencando i lavori preparatori messi in opera; ammetteva tuttavia la momentanea interruzione delle opere che attribuiva alla "grave situazione finanziaria" di \_\_\_\_\_, "futura titolare di un nuovo eventuale capannone" ed escludeva che alcun ulteriore lavoro di edificazione potesse essere intrapreso in quel momento (doc. L). In seguito alle trattative avviate tra le parti, l'attrice fu poi disposta a concedere una proroga alla controparte, esigendo la consegna del secondo capannone entro la fine di settembre del 1996; senonché la risposta della convenuta non fu impegnativa come si sarebbe potuto attendere, esprimendo semplicemente che il capannone "... verrà edificato", ma non indicando alcun termine (doc. P), né in seguito dimostrando in alcun

modo di voler tenere fede al proprio impegno. Per quanto riguarda il diritto, l'arbitro ha ritenuto che le parti, pur avendo demandato a tempo ulteriore la definizione dei dettagli relativi all'occupazione del secondo capannone, hanno espresso il loro consenso sui punti essenziali del secondo rapporto di locazione, ossia la superficie da locare, la base di calcolo della pigione e l'inizio del contratto. Riguardo al rapporto esistente fra l'uno e l'altro contratto di locazione, egli conclude all'esistenza di un'interdipendenza delle due pattuizioni, dipendente dalla capitale importanza attribuita dalla conduttrice alla possibilità di disporre entro breve tempo di una superficie aggiuntiva che le permettesse di far fronte alle commesse della clientela. In particolare ritiene che l'esistenza del secondo contratto sia stata addirittura condizione essenziale per la conclusione del primo. L'inadempimento del secondo in presenza di un difetto ai sensi dell'art. 258 o dell'art. 259a segg. CO permette al creditore di rescindere il contratto, mentre la natura composta dei due contratti fa sì che la rescissione dell'uno comporti pure la legittimità della disdetta dell'altro. Per quanto riguarda i rapporti creditorî fra le parti, considera che l'inadempimento della convenuta conduce alla reiezione della domanda riconvenzionale e all'accoglimento della domanda principale, ancorché in misura ridotta rispetto alla petizione. Delle censure formulate dalla ricorrente si dirà introduttivamente alla loro trattazione. Comunque essa individua arbitrio nella valutazione del primo giudice per quanto riguarda il mancato adempimento dell'impegno di mettere a disposizione della conduttrice ulteriore spazio nell'edificando capannone, mentre -nemmeno a titolo subordinato- le sue critiche non sono rivolte al calcolo del credito riconosciuto all'attrice: esso pertanto non è oggetto della lite in questa sede ricorsuale.

#### **E. 4**

Il rimedio di diritto previsto dall'art. 36 CIA è di carattere straordinario; come un ricorso per cassazione, esso è proponibile solo e in quanto sia dimostrata la ricorrenza degli estremi di uno o più motivi previsti dalla legge ( Guldener M ., Das Schweizerische Zivilprozessrecht, ed. 3, Zurigo 1979, p. 614; SJZ 1976, 248; per tante, II CCA 28.4.1993 in re P./C.). Il ricorso in esame si fonda sull'art. 36 lett. f CIA, considerando che il lodo impugnato è arbitrario siccome fondato su accertamenti di fatto palesemente in contrasto con gli atti o perché contenente una manifesta violazione del diritto o dei termini di equità. A questa Camera compete pertanto esclusivamente di vagliare se il lodo è inficiato d'arbitrio per i motivi addotti dal ricorrente, tenuto conto in particolare che il solo fatto che esista una soluzione alternativa preferibile a quella adottata esclude la censura d'arbitrio. In altre parole, l'autorità di ricorso può distanziarsi dalla soluzione dell'arbitro solo se la stessa appare insostenibile, in evidente contraddizione con la motivazione fattuale o svestita di una motivazione oggettiva (cfr. in particolare l'art. 3 cpv. 3 del Decreto legislativo di applicazione del CIA del 17 febbraio 1971 che dichiara applicabili le norme relative al ricorso per cassazione civile).

#### **E. 5**

Introduttivamente si osserva che l'allegato ricorsuale -tenuto conto dei principi informativi citati- ha carattere per lo più appellatorio, fornendo una propria versione dei fatti, ma non riuscendo a formulare censure di natura prettamente cassatoria. Nel particolare, la ricorrente critica soprattutto la valutazione data dall'arbitro alla pattuizione allegata al contratto di locazione vero e proprio, sostenendo che essa concerne esclusivamente le spese accessorie, mentre per il resto rappresenta soltanto una volontà di intenti, tant'è che lo stesso accordo rinvia a una futura pattuizione. Per l'assenza del carattere contrattuale milita la mancata precisazione dell'area locata, della durata del contratto e del periodo di disdetta, ma

soprattutto della data d'inizio della locazione. Sostiene che il proprio impegno riguardava genericamente l'edificazione di un capannone supplementare dopo il termine di dodici mesi, restando però ignoto il tempo di costruzione dell'immobile e quindi del possibile inizio della locazione. \_\_\_\_\_ rimprovera inoltre all'arbitro di non aver dato il rilievo dovuto alla mancata ratifica dell'accordo da parte di \_\_\_\_\_ che, come comproprietaria del fondo, avrebbe dovuto comunque poi sottoscrivere il prospettato contratto di locazione. In merito alla connessione fra l'impegno in discussione e il contratto di locazione, la ricorrente, con riferimento all'art. 266g CO, rimprovera all'arbitro di averne applicato i criteri in modo estensivo; nega comunque che le parti abbiano voluto conferire alla pattuizione aggiuntiva un valore tale da mettere in gioco l'esistenza o la continuazione del primo contratto; controparte comunque non ha messo in mora la locatrice affinché procedesse alla prevista edificazione, minacciando la rescissione della locazione come conseguenza del mancato rispetto del termine: sostiene insomma la mancanza di una comminatoria di disdetta.

#### **E. 6**

E' irrilevante l'argomento riguardante la posizione nella fattispecie di \_\_\_\_\_. Nelle sue allegazioni preliminari dinanzi all'arbitro la convenuta ha solo riferito il fatto come tale delle difficoltà finanziarie di quella società, così come da lei addotto in uno scritto alla controparte, ovvero a motivo dell'interruzione dei lavori di preparazione del terreno su cui sarebbe dovuto sorgere il capannone industriale, ma senza volerne trarre le conclusioni pretese in questa sede. Questo atteggiamento della ricorrente è inammissibile poiché contrario alla procedura applicabile all'arbitrato. Infatti, il compromesso arbitrale (doc. A), prevede al § 6 la procedura d'arbitrato, richiamando esplicitamente i disposti del CPC. Orbene, in virtù dell'art. 321 CPC, per quanto riguarda l'appello, e in virtù della natura stessa del ricorso per cassazione, questo giudice può decidere unicamente in base ai fatti prodotti davanti alla prima istanza: ne consegue che allegazioni nuove sono inammissibili in sede di cassazione ( Cocchi / Trezzini , CPC, art. 331, n. 2). Nel merito -a titolo abbondanziale- si potrebbe osservare che l'arbitro non è affatto stato chiamato a giudicare questo aspetto della lite, estraneo alla stessa per i motivi già ricordati, e che comunque v'è da chiedersi come avrebbe dovuto essere giudicato il comportamento della convenuta laddove ora pretende non vincolante il proprio impegno -sottoscritto senza riserve- adducendo il mancato coinvolgimento di un terzo di cui solo lei conosceva la posizione giuridica relativamente all'immobile. Ma tant'è.

#### **E. 7**

La valutazione operata dall'arbitro riguardo all'importanza della clausola annessa al contratto di locazione non è certamente arbitraria; anzi essa è conforme alla pattuizione nel suo complesso (doc. C), trova conferma nell'atteggiamento susseguente delle parti ed è sostenuta dalla documentazione prodotta in merito alla necessità per la conduttrice di disporre in tempi relativamente brevi di spazi maggiori. Sul valore e sul senso della pattuizione in esame, appare indubitabile la volontà delle parti, al momento della firma del contratto di locazione, di farlo seguire dalla messa a disposizione della conduttrice di spazio ulteriore in un secondo capannone, così come -dopo 12 mesi dall'inizio della locazione- la locatrice avrebbe dovuto cederle quella parte del primo capannone (50 mq) che si era inizialmente riservata di occupare in proprio. L'allegato al contratto, redatto su carta intestata \_\_\_\_\_ sotto forma di offerta della locatrice, contiene tutti gli elementi della locazione e, in quanto sottoscritto da entrambe le parti, potrebbe far apparire come inutile l'uso contemporaneo del formulario CATEF; tanto più che per diversi aspetti dell'accordo, il

testo che la convenuta ritiene incorporare il vero e proprio contratto fa esplicito riferimento all' "allegato \_\_\_\_\_ del 21.11.1994": così in particolare per quanto riguarda le spese accessorie (punto 5 e 12.4) e per quanto concerne "eventuali altri patti" (punto 24). Tutto ciò esprime chiaramente che formulario e offerta costituiscono un tutt'uno: non solo per il loro contenuto, ma anche formalmente. Per quanto riguarda il secondo capannone, le parti sono state in grado di fissare in modo chiaro quale fosse la superficie necessaria all'ampliamento desiderato dalla conduttrice e hanno determinato la base di calcolo della pigione, identica a quella della locazione pattuita per il primo capannone. Riguardo ai tempi dell'operazione, se è sostenibile quanto afferma la ricorrente nel senso che incerto restasse il tempo di costruzione, è altrettanto sostenibile l'accertamento dell'arbitro, ossia che alla fine dei dodici mesi la locatrice avrebbe dovuto mettere a disposizione di \_\_\_\_\_ il secondo capannone: al proposito l'istruttoria non ha chiarito se Bitiess si sia impegnata "nel contempo" -ossia contemporaneamente all'impegno di cedere 50 mq del primo capannone- a far edificare ecc. (testo letterale nel quale l'avverbio di tempo ha ben poco significato); oppure se abbia assunto l'obbligo di "far edificare nel contempo", ossia mentre trascorrevano i 12 mesi, il secondo manufatto: ciò che darebbe un'indicazione precisa al termine entro il quale il capannone avrebbe dovuto essere agibile. Sennonché, proprio perché l'incarto non contiene nessun elemento che induca a una interpretazione contraria dell'accordo, non si può sostenere con successo che le conclusioni del primo giudice siano arbitrarie, ossia -nel caso in esame (ma la ricorrente non lo sostiene in forma esplicita)- manifestamente contrarie agli atti della causa. Se poi si volesse leggere l'accordo in esame nel senso auspicato dalla convenuta, ovvero che l'edificazione sarebbe dovuta iniziare dopo il periodo di un anno, si potrebbe tranquillamente concludere che una tale somma di incertezze finirebbe per non avere nessun significato logico. Incerto infatti sarebbe il momento d'inizio della costruzione, purché collocato posteriormente alla fine dei dodici mesi, e incerta la fine dei lavori. Ma una simile pattuizione avrebbe lasciato l'iniziativa completamente nelle mani della locatrice, rendendo privo di significato il conclamato "impegno", definito "importante" nella pattuizione scritta.

## **E. 8**

Anche a prescindere dalla forma privilegiata scelta dai contraenti, non può essere sostenuto come manifesto errore di valutazione dell'arbitro la conclusione per cui la condizione di poter usufruire di maggior spazio (ca. 200 mq) fosse importante anche nella sostanza: al primo giudice è infatti bastato considerare, accanto alla pattuizione come tale e alle insistenze della conduttrice per ottenere ciò che le era stato promesso (doc. G, I, M, O, Q, e quanto risulta degli incontri fra i rappresentanti delle parti), le pressioni avute dalla stessa parte ad opera almeno della ditta tedesca \_\_\_\_\_, in attesa di procedere alla fornitura di macchinario nell'ambito d'assunzione di un progetto di produzione (doc. H, T, e plico doc. F.). Comunque, al dilà di un'esatta definizione giuridica della clausola relativa alla messa a disposizione di un secondo capannone, gli atti della causa permettono di considerare la stessa come condizione di validità della locazione, almeno oltre il termine annuale indicato dalle parti; ciò che l'arbitro -in modo sostenibile e non esplicitamente contraddetto da elementi oggettivi dell'incarto- ha indicato come connessione delle due pattuizioni.

## **E. 9**

Né è pertinente sostenere che controparte non avrebbe reagito fissando un termine per ottenere l'edificazione del capannone, rispettivamente minacciando la disdetta del contratto

di locazione. Su questo tema, malgrado lo scioglimento consensuale della locazione, l'arbitro ha dovuto chinarsi in virtù del § 7 del compromesso arbitrale (doc. A). La questione della messa in mora può avere importanza a seconda delle norme applicate per giungere allo scioglimento del contratto. La ricorrente rimprovera all'arbitro un'applicazione errata dell'art. 266g CO, mentre il primo giudice non ha fatto nessun riferimento a questa norma. Al proposito vanno esposte due considerazioni: anzitutto che il ricorso deve riferirsi alla decisione dell'arbitro e non all'atteggiamento della controparte -che ha effettivamente invocato la norma in questione almeno con la notifica della disdetta (doc. V)- onde la censura non può essere accolta ( Cocchi / Trezzini , CPC, art. 327, n. 8). Inoltre, che al di là dei criteri d'applicazione dell'articolo citato (che esulano dal tema del ricorso), la disdetta straordinaria per gravi motivi -contrariamente a quanto sostiene la ricorrente- non presupporrebbe nessuna forma di messa in mora ( Higi, in Comm. di Zurigo al CO, art. 266g, n.59). L'arbitro ha invece applicato gli art. 258, 259a e 259 b CO. Un ricorso per nullità può essere accolto -tra l'altro- se il giudizio impugnato si fonda su un'applicazione manifestamente errata del diritto sostanziale (ossia se è contrario a "klares Recht": Cocchi / Trezzini , CPC, art.327, n. 1). La ricorrente non solleva però tale censura in relazione alle norme applicate; ne consegue che la loro applicazione sfugge alla presente verifica ricorsuale poiché la natura del rimedio presentato permette a questa istanza soltanto di giudicare sulle specifiche censure proposte (cfr. al proposito il precedente consid. 4). Comunque, quindi a titolo abbondanziale, non è fuori luogo osservare che, dopo aver minacciato il deposito delle pigioni qualora controparte non avesse prestato congrue garanzie in vista della realizzazione dell'opera entro fine aprile 1996, ossia in conformità con l'art. 259g CO (doc. I), la conduttrice ha poi -un mese più tardi- preso atto che controparte escludeva la continuazione di qualsiasi lavoro preparatorio per la costruzione del secondo capannone e le ha comunicato di avvalersi dell'art. 109 CO, ossia di voler recedere dal contratto (doc. M); trascorso un altro mese e di fronte all'inutile ripresa delle trattative l'attrice preannunciava la rescissione anticipata del contratto "presumibilmente per fine 1996" (doc. Q). Tutto ciò ha preceduto la formale disdetta anticipata del contratto. A prescindere da una disamina relativa all'applicabilità delle norme sulla locazione invocate (non oggetto di censura) si può quindi concludere: che se il locatore conosce il difetto e non lo elimina entro un congruo termine (in concreto la locatrice ha goduto di diversi successivi termini per far fronte ai suoi obblighi) o dichiara -come in concreto- di non voler porvi riparo, il diritto alla rescissione è dato senz'altro (art. 259b lett. a CO); che, in generale, la fissazione di termini per l'adempimento tardivo di un contratto non è necessaria a dipendenza del contegno del debitore, in particolare quando egli ha dichiarato o ha dimostrato di non voler comunque adempiere alle sue obbligazioni, rendendo oggettivamente inutile qualsiasi interpellazione (art. 108 CO). Come è stato esposto, l'atteggiamento della convenuta è stato chiaro durante tutto il tempo delle trattative: la disdetta è stata preannunciata ripetutamente e legata alla ripetuta fissazione di termini, inutilmente trascorsi a dipendenza della posizione inamovibile della convenuta. Per tutti questi motivi, richiamati per le spese l'art. 148 CPC , la LTG e la TOA pronuncia 1. Il ricorso per nullità 23 dicembre 1998 \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Le spese e la tassa di giustizia, per complessivi fr. 2'000.- , parzialmente anticipati dalla ricorrente, restano a suo carico. Essa verserà a \_\_\_\_\_ la somma di fr. 4'500.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione: - \_\_\_\_\_ 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.