

## **TI\_GERICHTE 12.1998.31 vom 10. Juli 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-07-10, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1998.31](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.31)

FR: TI\_GERICHTE 12.1998.31 du 10 juillet 1998

IT: TI\_GERICHTE 12.1998.31 del 10 luglio 1998

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'appellante lamenta in sostanza l'esistenza di un difetto dell'ente locato per il motivo che la tettoia di cui alle foto di cui al doc. DDD non sarebbe stata resa mobile così come pattuito dalle parti. A torto. Dovendosi infatti, per implicita richiesta dell'appellante, interpretare il senso dell'accordo raggiunto in proposito dalle parti alla luce del principio dell'affidamento, la soluzione adottata dalla convenuta è a mente di questa Camera conforme allo spirito e alle di tale accordo. In primo luogo la soluzione tecnica costituita dal fissaggio per mezzo di bulloni appare senza dubbio adeguata al raggiungimento dello scopo auspicato, ed anzi non si vede in quale altro modo -e difatti l'istante non sa proporre nulla di diverso- una tettoia come quella di cui alle fotografie avrebbe potuto essere resa amovibile conservando nel contempo le proprie caratteristiche e la propria funzione. Premesso che una struttura smontabile mediante il disserraggio di soli 8 bulloni può senz'altro essere ritenuta di principio mobile, l'onere necessario alla rimozione appare del tutto adeguato alla limitata frequenza delle operazioni di smontaggio, fissata dall'accordo in una volta al mese. Un diverso risultato non si giustifica nemmeno alla luce della considerazione, peraltro tutta da dimostrare, secondo cui le reiterate operazioni di smontaggio e rimontaggio finirebbero per arrecare danno alla struttura trattandosi in tal caso di danno riconducibile ad un normale uso contrattuale, che per questo motivo andrebbe a carico della convenuta e non dell'istante, che non se ne deve pertanto preoccupare. Può perciò senza dubbio essere confermato il giudizio impugnato laddove nega che vi sia violazione contrattuale da parte della convenuta a difetto dell'opera in relazione alla questione della tettoia.

#### **E. 2**

Parimenti infondate sono le censure dell'appellante relative ai pretesi doveri della convenuta in relazione al posteggio nel cortile. E' in effetti addirittura pacifico che di principio la convenuta ha unicamente assunto l'obbligo contrattuale di mettere a disposizione dell'istante l'area in questione da adibire a parcheggio. Una volta determinata l'area spettante all'istante, i doveri contrattuali della convenuta si esauriscono, o si limitano comunque a quello di non concedere contrattualmente la medesima facoltà a terzi, mentre il compito di difendere il posteggio in questione da indebite ingerenze di terzi spetta, contrariamente alla sua opinione, al conduttore, ancorché solo inquilino e non proprietario, sono accordate le facoltà di proporre l'istanza ex art. 375 bis CPC (in tal senso l'indicazione de "l'avente diritto" al cpv. 1) e financo l'azione possessoria in protezione dell'illecita turbativa del suo possesso (Stark, Berner Kommentar, Vorbemerkungen zu Art. 926-929 CC, n. 52 e segg.). Di conseguenza, come rettamente stabilito nel giudizio impugnato, se ne dee

necessariamente rimanere alla constatazione del fatto che la convenuta nella convenzione doc. E si è unicamente impegnata all'avvio della procedura di inibizione del parcheggio, e che essa risulta avervi provveduto, con il che essa non può essere considerata inadempiente nei confronti dell'istante.

### E. 3

L'appellante adduce infine l'esistenza di un difetto dell'ente locato per il motivo della sua minore superficie rispetto ai 900 mq che sarebbero stati contrattualmente pattuiti. Anche questa tesi si rivela del tutto infondata. In presenza di un rapporto di locazione iniziato nel 1980 (appello, pag. 8), deve essere ammesso che la parte conduttrice conosce perfettamente l'ente locato e che lo stesso è da lei pacificamente accettato, così che l'indicazione della superficie in 700 o 900 mq costituisce appunto una mera indicazione numerica, sprovvista di ogni valenza oggettivamente o soggettivamente essenziale ai fini della volontà contrattuale (medesima situazione in: II CCA 25 gennaio 1996 in re R./F.), al punto che l'obiezione del conduttore finalizzata al rilievo di una manchevolezza dell'ente locato per questo motivo risulta di primo acchito non solo infondata ma perfino abusiva. Nella misura in cui invece il rilievo serve a fondare una contestazione dell'aumento della pigione calcolata in base alla superficie dell'ente locato, lo stesso è senza dubbio tardivo per il motivo che l'aumento risale al 1992 (doc. B1), e comunque infondato non risultando la pattuizione di un canone metrico ma essendo invece l'aumento stato determinato dal confronto con le pigioni in suo nella località (ibidem). Costituisce infine un'inammissibile novità dell'allegato d'appello, come tale irricevibile ex art. 321 CPC, la tesi, peraltro non debitamente comprovata, secondo cui sarebbe esistito un impegno della convenuta alla messa a disposizione di ulteriore spazi fino a concorrenza di 900 mq. Ne deve seguire la reiezione del gravame, infondato in ogni suo punto. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza dell'appellante (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia \_\_\_\_\_ I. L'appello 26 gennaio 198 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 650.-- b) spese fr. 50.-- Totale fr. 700.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla convenuta fr. 1'000.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura di Mendrisio-Sud. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente Il segretario

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