

TI_GERICHTE 12.1998.36 vom 29. September 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-09-29, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1998.36

FR: TI_GERICHTE 12.1998.36 du 29 septembre 1998

IT: TI_GERICHTE 12.1998.36 del 29 settembre 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Va innanzitutto osservato che la convenuta non è comparsa all'udienza di discussione, per cui in base all'art. 408 cpv. 1 CPC il giudice ha giustamente proceduto nella lite giudicando in base ai fatti e alle prove addotte. La preclusione della convenuta, che così ne deriva, ha di fatto conseguenze del tutto simili a quelle che l'art. 169 CPC esplica nella procedura ordinaria: la stessa comporta perciò per la convenuta l'impossibilità di contestare i fatti dell'istanza e di chiedere l'assunzione di prove, senza però in alcun modo comportare l'alleggerimento dell'onere della prova a carico della controparte (Cocchi/Trezzini , CPC, n. 1 ad art. 169). In altre parole, diversamente dalla mancata puntuale contestazione in sede di risposta, ciò non permette senz'altro di concludere che i fatti addotti dall'istante debbano essere riconosciuti come veri: non altrimenti che in qualsiasi altra causa, anche in questo caso l'art. 8 CC impone a chi intende dedurre il proprio diritto da una circostanza di fatto l'obbligo di provare detta circostanza, con la conseguenza che la mancanza della prova delle circostanze di fatto costitutive del diritto obbliga il giudice a decidere in sfavore di chi ha asserito l'esistenza di quel diritto (Rep . 1994 p. 389) .

E. 2

dicembre. Tali affermazioni, irricevibili pure per il fatto che non erano state evidenziate in sede conclusionale, sono in effetti rimaste allo stadio di puro parlato; in ogni caso dal verbale di sopralluogo del 2 dicembre 1996 non si evince in alcun modo che la sospensione sia stata di fatto revocata già da quel momento.

E. 2.1

La convenuta ritiene innanzitutto che nel caso di specie non vi sarebbe alcun difetto nell'ente locato. A torto. Dottrina e giurisprudenza hanno in effetti ammesso che il fatto che l'ente locato non possa essere usato come previsto nel contratto per un impedimento di natura giuridica, segnatamente in assenza dei necessari premessi amministrativi da parte delle autorità, configura senz'altro un difetto ai sensi dell'art. 258 e segg. CO (Higi , Commentario zurighese, n. 32 ad art. 258 CO; Conod , Les défauts de la chose louée, in Cahiers du bail 1/92 p. 2; Züst , Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen, Berna-Stoccarda-Vienna 1992, p. 94; Rep . 1958 p. 89; RJN 1983 p. 54; mp 4/94 p. 170).

E. 2.2

Non corrisponde al vero che lo stesso sarebbe dovuto a colpa dell'istante, come accertato dal Consiglio di Stato nella sentenza 23 aprile 1997. A parte il fatto che non esiste alcuna norma procedurale che per principio vincola il giudice civile agli accertamenti di fatto -e tanto meno a quelli di diritto- compiuti da quello amministrativo (Rep . 1985 p. 137 e rif.; IICCA 21 marzo 1996 in re C./P. e llcc.), va in effetti rilevato che questa Camera ha già avuto modo di stabilire che l'ottenimento di una licenza edilizia per consentire al conduttore l'utilizzo dell'ente locato conformemente al contratto ricade, salvo diversa pattuizione -qui non evocata-, nella prestazione caratteristica del locatore (IICCA 16 giugno 1994 in re L. Sagl/N. e llcc.).

E. 2.3

Neppure corrisponde al vero che l'impedimento ad esercitare l'attività nella falegnameria sia stato reso noto alla convenuta solo il 13 novembre e di fatto sia venuto meno già il

E. 2.4

Alla convenuta non può nemmeno giovare il rimprovero mosso alla controparte di aver omesso quanto necessario per limitare la durata della sospensione, segnatamente per non aver impugnato la decisione municipale del 6 novembre rispettivamente per aver tardato ad inoltrare le proprie osservazioni al ricorso. Atteso che la decisione del Municipio è già stata impugnata il 19 novembre dalla stessa convenuta, la quale aveva tra l'altro postulato il conferimento dell'effetto sospensivo, non vi è chi non veda come un ulteriore ricorso contro quella medesima decisione, questa volta da parte dell'istante, sarebbe stato del tutto superfluo e non avrebbe certo permesso una più celere evasione della procedura. In merito al presunto ritardo nell'allestimento da parte dell'istante delle osservazioni (datate 29 novembre) al ricorso presentato dalla controparte, va rilevato che lo stesso non ha assolutamente comportato un ritardo nell'emanazione della decisione di revoca della sospensione, tanto è vero che per poter allestire quest'ultima il Consiglio di Stato ha dovuto attendere che a sua volta il Municipio avesse presentato (il 4 dicembre) le sue osservazioni al ricorso (cfr. doc. N).

E. 2.5

Nemmeno può essere ammesso, in assenza di prove in tal senso, che l'istante abbia comunque lavorato nella falegnameria durante il periodo di sospensione. I sacchi di segatura e i frammenti di legna tagliata che avevano a suo tempo indotto il funzionario _____ a ritenere che l'istante non avesse ossequiato all'ordine di sospensione ("sembrerebbe che l'attività sia continuata", cfr. sopralluogo 2 dicembre 1996 nella procedura amministrativa) non erano infatti dovuti a lavori di falegnameria veri e propri, bensì ai test di collaudo relativi ai macchinari forniti dalla _____. (cfr. il relativo contratto, allegato alle osservazioni al ricorso al Consiglio di Stato). Atteso che dopo il 11 dicembre l'attività nella falegnameria è finalmente ripresa, la circostanza -evocata dalla convenuta- che dal 2 ottobre 1996 al 3 gennaio 1997 sia stato riscontrato un consumo di energia nel capannone non prova assolutamente che l'ordine di sospensione non sia stato rispettato.

E. 2.6

Parte convenuta ritiene infine che le prestazioni svolte dal legale di controparte prima dell'inoltro di questa causa non giustificherebbero un onorario di fr. 2'000.-. A torto. L'intervento del legale, che il primo giudice ha giudicato utile e necessario in ragione di circa 7-8 ore, comprende infatti (cfr. doc. Z) l'allestimento dell'istanza davanti all'ufficio di

conciliazione, la corrispondenza con la controparte circa la questione dei difetti dell'ente locato, i contatti con il Municipio e con le autorità cantonali per la questione amministrativa, compresa l'elaborazione di osservazioni all'indirizzo del Municipio in merito alla procedura di contravvenzione. Tenuto conto che le spese vive ammontano già a fr. 531.60, ben si giustifica confermare in questa sede l'importo attribuito dal primo giudice, per nulla arbitrario.

E. 3

Ne discende in definitiva la reiezione dell'appello della convenuta, del tutto infondato, con l'accollo a suo carico delle spese giudiziarie e delle ripetibili (art. 148 CPC).

E. 4

quo all'appello di parte istante Con il suo gravame l'istante si limita a riproporre alcune posizioni di danno, postulandone il riconoscimento, e a contestare l'attribuzione delle spese giudiziarie di prima sede e l'ammontare dell'indennità eventualmente dovuta alla controparte.

E. 4.1

La richiesta di rifusione delle quote leasing relative al furgone della ditta durante il periodo di sospensione dell'attività nella falegnameria (fr. 657.35), respinta dal Pretore in quanto a suo dire tale posizione non era compresa nel concetto di danno positivo, non può essere ammessa. Infatti si tratta di una spesa che l'istante avrebbe comunque dovuto sopportare e che sarebbe rientrata nel computo di un eventuale pretesa per mancato guadagno.

E. 4.2

Non può per contro essere ammesso il risarcimento delle spese relative allo stipendio ed ai contributi sociali padronali versati dall'istante per il suo dipendente (fr. 6'378.15). Il documento sul quale l'istante basa la sua pretesa (doc. T) altro non è che un conteggio di salario allestito dallo stesso istante, ovvero una semplice dichiarazione di parte che non attesta assolutamente ancora che la somma in questione sia stata effettivamente versata. In assenza di prove migliori, quali una ricevuta, un altro giustificativo di pagamento o una prova testimoniale che comprovi l'assunzione di quel dipendente e soprattutto il versamento delle somme in questione, la posizione di danno deve essere respinta.

E. 4.3

Nemmeno può essere ammessa la rifusione di fr. 6'720.- che l'istante ha chiesto osservando che se avesse saputo dell'inconveniente avrebbe senz'altro continuato a lavorare in quel periodo presso il suo precedente datore di lavoro conseguendo tali somme. Egli dimentica infatti che l'interruzione dell'attività nella falegnameria gli ha in realtà impedito di svolgere l'attività di indipendente, non invece quella di dipendente presso un'altra ditta. Risarcibile sarebbe semmai stata la perdita di guadagno quale falegname in proprio, ma l'istante di fatto non l'ha chiesta, né per altro ha allegato in che modo potesse essere determinata, in particolare non potendosi presumere -né l'istante l'ha preteso- che la stessa corrispondesse a quanto egli avrebbe percepito quale salariato. In tali circostanze non è perciò possibile far capo all'art. 42 cpv. 2 CO, tanto più che l'istante non ha indicato né allegato in causa gli elementi che avrebbero permesso al giudice una sua determinazione in via equitativa (ICCA 13 giugno 1995 in re L./E., 11 luglio 1995 in re F. SA/D. SA).

E. 4.4

In merito al parcella del proprio legale di fr. 3'228.55 per le prestazioni preprozessuali, riconosciuta dal Pretore per fr. 2'000.-, valgono le considerazioni già esposte al cons. 2.1. Come accennato, il fatto che la convenuta sia rimasta preclusa non comporta ancora l'integrale accoglimento di quella posizione di danno, posizione che al contrario può essere accolta -come in concreto lo è stato- solo nella misura in cui era effettivamente provato che il suo intervento fosse utile e necessario (DTF 97 II 261; Rep . 1989 p. 492 e 512; IICCA 25 aprile 1994 in re G./C. SA, 10 maggio 1994 in re A./B. e llcc.).

E. 4.5

Nulla osta per contro al riconoscimento degli interessi su varie spese d'investimento effettuate e che avrebbero potuto essere procrastinate a dopo la sospensione, se l'istante fosse stato a conoscenza del problema. All'importo complessivo di fr. 403.80 (doc. AA) postulato a questo titolo devono tuttavia essere dedotti fr. 79.55 relativi alla posizione "fattura _____." -non risultando in alcun modo dagli atti che la somma di Lit. 6.5 mio prelevata il 11 settembre dal _____ si riferisse all'acconto di quella fattura (che oltretutto ammontava a Lit. 6.6. mio, cfr. la fattura allagata alle osservazioni al ricorso al Consiglio di Stato)- e altri fr. 20.- per non meglio precisate, e comunque non provate, "spese per interessi cumulativi", con un saldo perciò di fr. 304.25.

E. 4.6

In definitiva, a titolo di risarcimento danni all'istante devono perciò essere versati fr. 4.704,25 (fr. 2'400.- per pigioni 1/11 - 10/12, fr. 2'000.- per spese legali preprozessuali, fr. 304.25 per interessi su spese varie). Tenuto conto che con il dispositivo n. 2, invariato, all'istante vengono già riversati i fr. 2'400.- relativi alle pigioni depositate, il credito residuo a suo favore di cui al dispositivo n. 1 ammonterà a fr. 2'304.25.

E. 5

Per quanto riguarda la ripartizione di tassa di giustizia e spese di prima sede la riforma del primo giudizio giustifica una loro attribuzione per 3/4 all'istante e per 1/4 alla convenuta. In considerazione di questo grado di soccombenza e atteso che la convenuta in definitiva non ha dovuto far capo ad un legale di fiducia potendosi al contrario avvalere dei servigi del proprio amministratore unico, avvocato -sia pure non più iscritto all'albo- appare senz'altro adeguato ridurre a fr. 500.- l'indennità da attribuirsi in prima sede a favore di quest'ultima che del resto, non ha nemmeno presenziato all'udienza di discussione dell'istanza.

E. 6

Ne discende il parziale accoglimento del gravame dell'istante ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che all'appellata _____ A, che non ha presentato osservazioni all'appello, non vengono riconosciute ripetibili in questa sede. Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 27 gennaio 1998 di _____ è respinto . II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 130.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 150.- da anticiparsi dalla convenuta, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 250.- per ripetibili. III. L'appello 30 gennaio 1998 di _____ è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 19 gennaio 1998 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta. Di conseguenza _____, è tenuta a versare a _____, la somma di fr. 2'304.25 oltre interessi _____ al 5% a partire dal 12 dicembre

1996. 3. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 1'200.-, da anticipare come di rito, sono a carico dell'istante nella misura di 3/4 e per la rimanenza sono a carico della convenuta, alla quale l'istante verserà altresì fr. 500.- a titolo di indennità. IV. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 550.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 600.- da anticiparsi dall'istante, restano a suo carico per 14/15 e per 1/15 sono poste a carico della controparte. V. Intimazione a: –

_____ Comunicazione alla Pretura della
giurisdizione di Mendrisio nord 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.