

## **TI\_GERICHTE 12.2000.149 vom 15. März 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-03-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2000.149](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.149)

FR: TI\_GERICHTE 12.2000.149 du 15 mars 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2000.149 del 15 marzo 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

È ampiamente a torto che l'appellante pretende di applicare nella fattispecie l'art. 260a CO, norma secondo cui al termine della locazione il conduttore può ottenere un'indennità per l'aumento di valore conseguente alle migliorie apportate, previo consenso scritto del locatore, all'ente locato. La somma di fr. 99'154.45 (doc. D inc. UC) posta in compensazione nel caso concreto non si riferisce infatti - diversamente all'importo di fr. 43'035.55 di cui al doc. E inc. UC (teste \_\_\_\_\_, verbale p. 8) - ad eventuali lavori che la conduttrice avrebbe svolto nell'ente locato: pur essendo vero che l'importo di cui sopra è in parte formato da lavori svolti nello stabile " \_\_\_\_\_ " in \_\_\_\_\_, è chiaro che gli stessi non concernevano i locali al pianterreno locati alla conduttrice, ma semmai i piani inferiori (fatture \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) o superiori (fatture \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) rispettivamente la parte esterna o i vani comuni (fatture \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_); il teste \_\_\_\_\_ ha inoltre precisato che le sostituzioni di alcuni frigoriferi e bollitori (di cui alle fatture \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_) concernevano a loro volta gli appartamenti ai piani superiori (verbale p. 8). Contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, infine, tutti questi interventi erano effettivamente stati ordinati da \_\_\_\_\_ (teste \_\_\_\_\_, verbale p. 8).

#### **E. 2**

Pacifiche a questo stadio della lite l'effettuazione da parte della conduttrice dei lavori di cui al doc. D inc. UC e la circostanza che il loro valore ecceda fr. 10'500.--, si tratta ora di esaminare la censura con cui l'appellante contesta di averne autorizzato l'esecuzione, autorizzazione che a suo dire s'imponeva essendo essa comproprietaria con il fratello degli immobili oggetto degli interventi (art. 647 e segg. CC). La tesi è in realtà irricevibile, essendo stata sollevata per la prima volta e pertanto tardivamente solo in sede conclusionale (art. 78 e 406 cpv. 1 CPC; cfr. Rep. 1980 p. 268, 1982 p. 120, 1989 p. 110; ICCA 25 novembre 1998 in re F./R. SA, 29 aprile 1999 in re E. SA/M. SA, 1° febbraio 2000 in re C./U. SA, 7 dicembre 2000 in re F./R., 23 dicembre 2000 in re L./P. SA). A prescindere da quanto precede, si osserva che con la morte di \_\_\_\_\_ - l'unica persona che, assieme alla sorella \_\_\_\_\_, poteva confermare o meno l'esistenza di un consenso di entrambi (che non deve necessariamente risultare per scritto, cfr. Maier-Hayoz, Berner Kommentar, N. 30 ad art. 647 CC) all'effettuazione dei lavori eseguiti dalla controparte - la prova diretta in merito a tale circostanza risulta alquanto ardua, di modo che appare senz'altro giustificato far capo alla prova indiziaria (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, m. 10 e segg. ad art. 90). Ora, gli indizi agli atti consentono tutto sommato di concludere che \_\_\_\_\_

fosse senz'altro d'accordo con l'effettuazione di tali lavori: delle 17 fatture emesse dalla controparte (doc. D inc. UC), 4 sono state intestate e trasmesse direttamente a lei e la rimanenza, tranne una, ad entrambi i fratelli, senza che mai, almeno finché è stata ventilata l'eventualità di una compensazione con le pigioni, essa avesse avuto qualcosa da ridire in proposito; il teste \_\_\_\_\_ ha altresì spiegato come i lavori eseguiti nei vari immobili, in particolare nelle 3 case in \_\_\_\_\_, si siano protratti per lungo tempo, addirittura per oltre 3 anni (verbale p. 8), per cui appare francamente inverosimile che essa non ne fosse a conoscenza rispettivamente, non essendosi opposta a tali interventi, che non ne avesse ratificato l'effettuazione per atti concludenti; non va d'altro canto nemmeno dimenticato il comportamento tenuto dalla stessa prima dell'inoltro della causa, allorché si era dichiarata disponibile, tramite il suo rappresentante, a risolvere in via transattiva la vertenza con un versamento - ritenuto però insufficiente dalla controparte (doc. Q e R inc. UC) - di ben fr. 57'000.- (doc. I inc. UC). Ad ogni buon conto, se anche - per ipotesi - si volesse concludere per l'assenza di un consenso da parte sua, l'esito della lite non potrebbe essere diverso, essendo in ogni caso chiaro che essa è risultata arricchita dei lavori svolti dalla controparte, si pensi ad es. al fatto che i 3 stabili in \_\_\_\_\_ di fatto sono stati trasformati da stalle diroccate in appartamenti abitabili (teste \_\_\_\_\_, verbale p. 7): in tali circostanze, dovendosi far capo alle norme sull'indebito arricchimento o sulla gestione d'affari senza mandato ( Gauch , Der Werkvertrag, 4. ed., Zurigo 1996, n. 1310 e seg.; IICCA 21 agosto 1992 in re T. SA/M., 21 giugno 1995 in re E. AG/K., 8 maggio 1996 in re D./T.), la controparte, la cui buona fede è presunta (art. 3 cpv. 1 CC), potrebbe senz'altro pretendere un'indennità, che, stante l'importo già offertole a suo tempo per risolvere in via transattiva la vertenza, non è arbitrario ritenere superiore alla somma di fr. 10'500.-- (per altro, avendo l'appellante ammesso di aver ordinato personalmente lavori per fr. 2'987.30, già un'indennità di soli fr. 7'512.70 sarebbe sufficiente).

### **E. 3**

Del tutto infondata è infine la tesi dell'appellante secondo cui la compensazione sarebbe possibile solo in presenza di un riconoscimento di debito o di un altro chiaro titolo di credito: fatte salve le altre premesse per la compensazione, determinante è in effetti solo il fatto che il credito posto in compensazione, anche se contestato, esista effettivamente ( Peter , Basler Kommentar, 2. ed., N. 21 ad art. 120 CO; Aepli , Zürcher Kommentar, N. 148 ad art. 120 CO; ICCTF 20 luglio 1998 in re G./S.).

### **E. 4**

Ne discende la reiezione del gravame, del tutto infondato e al limite del temerario. 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 14 settembre 2000 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 280.-- b) spese fr. 20.-- Totale fr. 300.-- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 500.-- per ripetibili. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona. 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.