

## **TI\_GERICHTE 12.2000.95 vom 25. Mai 2000**

TI Tribunale d'appello, 2000-05-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2000.95](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.95)

FR: TI\_GERICHTE 12.2000.95 du 25 mai 2000

IT: TI\_GERICHTE 12.2000.95 del 25 maggio 2000

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 25.05.2000 12.2000.95

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2000.00095 Lugano 25 maggio 2000 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Zali segretario: Petrini sedente per statuire nella causa a procedura speciale in materia di locazione -inc. no. LA.99.00062 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4- promossa con istanza 30 aprile 1999 da \_\_\_\_\_ rappr. da \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ entrambi rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ con cui l'istante ha chiesto l'annullamento della disdetta 27 novembre 1998 e un equo risarcimento per le opere da lui eseguite nell'ente locato; domande avversate dai convenuti, che si sono opposti all'istanza, e che il Segretario assessore, con sentenza 5 maggio 2000, ha respinto, concedendo tuttavia all'istante una prorogazione del contratto fino al 31 dicembre 2000; appellante l'istante con atto di appello 17 maggio 2000 con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di riconoscere a suo favore un risarcimento di fr. 9'159.05, protestando spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto che in data 27 novembre 1998 \_\_\_\_\_, da pochi mesi subentrato ex art. 263 CO a \_\_\_\_\_ in un contratto di locazione relativo a 3 locali commerciali adibiti a videoteca a \_\_\_\_\_, ha ricevuto dai proprietari dello stabile signori \_\_\_\_\_ la disdetta del contratto con effetto al 30 giugno 1999, termine che l'Ufficio di conciliazione, tempestivamente adito, ha riportato al 31 dicembre 1999; che con l'istanza in rassegna, cui i locatori si sono opposti, il conduttore chiede l'annullamento della disdetta e il riconoscimento di un equo risarcimento per le opere da lui eseguite nell'ente locato; che il Segretario assessore, con la sentenza qui impugnata, ha respinto l'istanza, ma, d'ufficio, in applicazione dell'art. 274f cpv. 3 CO ha concesso una prorogazione del contratto di locazione fino al 31 dicembre 2000; che con l'appello qui in esame l'istante chiede che il primo giudizio sia riformato nel senso che la controparte sia condannata a rifondergli fr. 9'159.05 per le spese da lui sostenute per la sistemazione del negozio, che costituirebbero un'importante miglioria per la proprietà; che ai sensi dell'art. 64a cpv. 1 lett. b CPC nelle cause proposte nella procedura per controversie in materia di locazione di locali di abitazione e commerciali e di affitto (art. 404 e segg. CPC) la rappresentanza processuale è riconosciuta, oltre agli avvocati ed ai praticanti ammessi al libero esercizio della professione nel Cantone (art. 64 CPC), anche ai rappresentanti o impiegati di associazioni professionali o di categoria, ai fiduciari con l'autorizzazione cantonale e agli amministratori d'immobili oggetto della lite; che \_\_\_\_\_, rappresentante dell'istante (doc. G), che in

base al suo scopo sociale si occupa di "ricerche di mercato, consulenza aziendale, rappresentanze commerciali, brevetti, partecipazioni in aziende, commercio di beni mobili", non rientra ovviamente tra coloro ai quali gli art. 64 e 64a CPC riconoscono la rappresentanza processuale, cosicché l'appello, presentato da una persona non legittimata alla rappresentanza, deve senz'altro essere respinto in ordine (art. 97 e 99 CPC); che il gravame va comunque respinto anche per altri motivi; che l'art. 260a cpv. 3 CO prevede che se al termine della locazione la cosa presenta un aumento di valore rilevante, risultante dalla miglioria o dalla modificazione consentita dal locatore, il conduttore può pretendere un'indennità per tale aumento di valore, riservate eventuali stipulazioni scritte prevedenti indennità più elevate; che, a prescindere dall'assenza di un consenso scritto all'esecuzione dei lavori da parte dei locatori, condizione secondo parte della dottrina imperativamente imprescindibile per la richiesta di un indennizzo ( SVIT , Schweizerisches Mietrecht, 2. ed., n. 76 ad art. 260-260a CO; contra: Lachat/Micheli , Le nouveau droit du bail, 2. ed., p. 365, nota 11; cfr. IICCA 13 novembre 1995 in re B. SA/S. e T.), la pretesa dell'istante deve essere respinta già solo per la mancata prova di un aumento di valore rilevante dell'ente locato per effetto dei lavori -in parte oltretutto di semplice manutenzione- da lui fatturati in fr. 9'159.05 (doc. D), tanto più che gli importi di fr. 5'000.- esposti in quell'occasione a titolo di perdita di guadagno e di non meglio precisate spese organizzative a carico dell'istante e della sua famiglia non hanno in ogni caso comportato un aumento di valore dello stabile; che ad ogni buon conto, contrariamente a quanto asserito nell'appello, l'istruttoria ha provato che in base agli accordi tra le parti le spese in questione dovevano rimanere a carico del conduttore (doc. C; interrogatorio formale \_\_\_\_\_, ad 1 e 4); che l'appello deve pertanto essere respinto già all'esame preliminare dell'art. 313bis CPC, senza necessità di intimarlo alla controparte per le sue eventuali osservazioni; che la tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza (art. 148 CPC); Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 17 maggio 2000 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 180.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 200.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 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.