

## **TI\_GERICHTE 12.2001.22 vom 17. August 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-08-17, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.22](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.22)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.22 du 17 août 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.22 del 17 agosto 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 17.08.2001 12.2001.22

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00022 Lugano 17 agosto 2001 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Petrini sedente per statuire nella causa inc. no. LA.2000.00021 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 9 marzo 2000 da \_\_\_\_\_ rappr. dallo studio legale \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ tutte rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ con la quale l'istante ha chiesto la condanna delle convenute al pagamento dell'importo di Fr. 78'876.- a titolo di risarcimento danni ed indebito arricchimento ai sensi dell'art. 260a cpv. 3 CO e 62 e seg. CO. Ed ora sull'eccezione di prescrizione delle pretese avversarie, sollevata dalle convenute in occasione dell'udienza di discussione 8 maggio 2000, che il Pretore, con decisione 12 gennaio 2001, ha respinto. Appellanti le convenute le quali chiedono, con atto d'appello 23 gennaio 2001, la modifica del primo giudizio nel senso di ammettere l'eccezione di prescrizione mentre l'istante vi si oppone con osservazioni 12 febbraio 2001. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. Con sentenza 22 luglio 1997, questa Camera ha accertato la validità di una disdetta del contratto di locazione, risalente al 1965, riguardante il mappale no \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ pronunciata dalle locatarie, qui convenute, nei confronti del conduttore, qui istante, con effetto dall'11 novembre 1996, escludendo altresì una protrazione della locazione. Il Tribunale federale ha respinto, il 13 gennaio 1998, un ricorso di diritto pubblico presentato dall'istante contro la sentenza cantonale. Nel corso del mese di aprile 1998 l'immobile locato, che l'istante adibiva a campeggio, è stato riconsegnato alle locatrici. 2. Con istanza 9 marzo 2000, preceduta da un infruttuoso tentativo di conciliazione presso la competente autorità in materia di locazione, \_\_\_\_\_ ha convenuto in giudizio \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ chiedendo loro il pagamento dell'importo di Fr. 18'876.- quale valore attuale delle migliorie e delle modifiche apportate al fondo locato per adibirlo a campeggio e di quello di Fr. 60'000.- a valere quale indennità di avviamento (goodwill) dell'esercizio del campeggio. Le convenute hanno contestato ogni pretesa della controparte e, preliminarmente, hanno eccepito la prescrizione delle stesse poiché, dovendosi applicare il vecchio diritto della locazione e quindi le norme sull'arricchimento indebito, più di un anno sarebbe trascorso dalla fine della locazione al primo atto interruttivo della prescrizione rappresentato da un PE del 28 gennaio 1999. 3. Il Pretore, con la decisione qui impugnata, ha respinto l'eccezione di prescrizione. Ha ritenuto che, se fossero state applicabili alla

fattispecie le norme sull'indebito arricchimento, la pretesa creditoria sarebbe prescritta ma che tale non poteva essere la conclusione nella fattispecie concreta poiché si doveva applicare l'art. 260a cpv. 3 CO. Il diritto all'indennità previsto da questa norma sarebbe stato acquisito al conduttore anche se i lavori di miglioria erano stati eseguiti sotto l'egida del vecchio diritto della locazione (prima del 1 luglio 1990) e, nulla indicando la cennata disposizione, si prescriverebbe secondo il principio generale dell'art. 127 CO in dieci anni.

4. Delle argomentazioni delle convenute che, con l'appello che ci occupa, chiedono la riforma del primo giudizio nel senso di accogliere l'eccezione di prescrizione e delle contrarie deduzione dell'istante si dirà, se del caso, nel seguito dell'esposizione di diritto.

5. A ragione le appellanti criticano il Pretore per aver trattato le due pretese creditorie allo stesso modo come se fossero, entrambe, riferite a migliorie o modificazioni della cosa locata operate dal conduttore. Infatti, le migliorie e le modificazioni, che possono dare diritto ad un'indennità a favore del conduttore se generano un aumento di valore dell'ente locato, sono quelle che incidono nella materialità della cosa locata modificandone l'aspetto e che, nella locazione di immobili, si configurano in lavori di costruzione o di installazione di apparecchiature (Higi, Zürcher Kommentar, ad art. 260a CO n. 6 e 7; ad art. 260 CO n. 8/12). Non può così essere interessata dalla disposizione dell'attuale art. 260a CO o dalla giurisprudenza (DTF 105 II 92) nata prima della sua entrata in vigore, quando la legge non conosceva ancora una tale possibilità, una pretesa di indennità per avviamento. L'eccezione di prescrizione deve essere esaminata individualmente per ognuna delle due pretese avanzate dall'istante e sulla base di premesse differenti che si rifanno alla loro natura giuridica.

5.1 I lavori di modifica, per i quali l'istante pretende la corresponsione dell'importo di Fr. 18'876.- sono stati eseguiti negli anni 1962/1963 (cfr. istanza pag. 10 punto 4.2.4), prima dell'entrata in vigore del nuovo diritto della locazione. Il diritto applicabile è quindi quello precedente alle nuove norme poiché determinante al proposito è il momento dell'inizio dei lavori (SVIT-Kommentar, 2a ed., ad art. 260a CO n. 15; RJN 1993, 76). Le vecchie disposizioni di legge non prevedevano espressamente come doveva essere regolata, alla fine della locazione, la questione delle migliorie apportate dal locatario alla cosa locata ma la giurisprudenza ha sottoposto le relative pretese di indennità all'art. 62 CO con inizio del termine di prescrizione annuale (art. 67 CO) al momento dell'estinzione del contratto di locazione (DTF 105 II 92 consid. 3 e riferimenti). Il contratto di locazione tra le parti ha preso fine l'11 novembre 1996 così come accertato nella sentenza 22 luglio 1997 della II CCA, confermata con la reiezione del ricorso di diritto pubblico decisa dal Tribunale federale il 13 gennaio 1998. Ma non torna conto disquisire attorno al momento, data della fine effettiva della locazione oppure sua conoscenza per le parti a dipendenza della decisione della corte cantonale piuttosto che di quella federale, dal quale la prescrizione annuale comincia a decorrere poiché, in ogni caso, il primo atto capace di interromperla, rappresentato dai precetti esecutivi inviati alle convenute a fine gennaio 1999 (cfr. doc. S, S1, S2), è intervenuto quando, nella migliore delle ipotesi per l'istante, la prescrizione si era già verificata. Contrariamente alla conclusione del primo giudice, la pretesa dell'istante di Fr. 18'876.-, a valere quale indennità per lavori di modifica e miglioria della cosa locata, è prescritta e, come tale, va respinta.

5.2 La seconda pretesa dell'istante riguarda un'indennità di Fr. 60'000.- per avviamento commerciale. La stessa non ha natura contrattuale non potendo derivare dalla locazione e, in effetti, l'istante la configura giuridicamente quale arricchimento indebito. A prescindere dalla legittimità di merito di una tale richiesta, occorre qui indagare sull'intervenuta o meno prescrizione annuale (art. 67) del credito fatto valere. L'istante ha conosciuto l'entità della sua pretesa dopo aver fatto

allestire una perizia messagli a disposizione il 5 marzo 1998 (doc. L), che ha portato alla conoscenza delle controparti il successivo 9 marzo 1998 (doc. O) e ne ha fatto oggetto di procedura esecutiva alla fine di gennaio 1999 (doc. S, S1, S2). Se si considera che l'istante ha avuto certezza che il contratto di locazione, del quale aveva usufruito anche durante tutta la procedura giudiziaria, era irrimediabilmente venuto a cessare attraverso la decisione del Tribunale federale del 13 gennaio 1998 è da quel momento che ha potuto maturare la pretesa ora dedotta in giudizio tanto è vero che ha fatto allestire, al proposito, un accertamento peritale. Avendo agito con sollecitudine per ottenere la determinazione della perdita pretesa subita, che non gli poteva essere nota senza l'intervento di uno specialista, il momento dell'inizio della prescrizione può essere fatto risalire a quando ne ha conosciuto il valore, ossia al 5 marzo 1998 (referto \_\_\_\_\_, doc. L). La prescrizione è stata quindi validamente interrotta con i precetti esecutivi di fine gennaio 1999 e con l'avvio, il 14 dicembre 1999 della procedura avanti all'autorità di conciliazione in materia di locazione (cfr. inc. 1163 dell'UC di Breganzona richiamato agli atti di questa causa), tempestivamente proseguita, dopo fallito l'esperimento di conciliazione, avanti al Pretore con la domanda giudiziale che ci occupa. L'eccezione di prescrizione riguardante questa parte del credito complessivo fatto valere dall'istante deve allora essere respinta. 6. Tasse, spese e ripetibili di prima e seconda istanza seguono le soccombenze reciproche delle parti. Per i quali motivi visti gli art. 62 e 67 CO e, per le spese, gli art. 147 e seg. CPC e la vigente TG dichiara e pronuncia I. L'appello 23 gennaio 2001 è parzialmente accolto e di conseguenza la decisione 12 gennaio 2001 del Pretore di Lugano, sez. 4 viene così riformata: 1. È accolta l'eccezione di prescrizione del credito di Fr. 18'876.- e di conseguenza l'istanza 9 marzo 2000 di \_\_\_\_\_ è, limitatamente a questa pretesa, respinta. 2. È respinta l'eccezione di prescrizione del credito di Fr. 60'000.-. 3. La tassa di giudizio di Fr. 400.- e le spese di Fr. 100.-, anticipate dall'istante, sono poste a suo carico per 1/4 e per 3/4 a carico delle convenute in solido le quali rifonderanno all'istante, sempre con vincolo di solidarietà, Fr. 400.- per ripetibili parziali. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: - tassa di giudizio Fr. 850.- - spese Fr. 50.- Fr. 900.- già anticipate dalle appellanti rimangono a loro carico per 3/4 mentre, per 1/4, sono a carico dell'appellato al quale, inoltre, rifonderanno, Fr. 400.- per parziali ripetibili d'appello. III. Intimazione a: \_\_\_\_\_ -  
Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il  
segretario