

# TI\_GERICHTE 12.2002.13 vom 6. November 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-11-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2002.13](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2002.13)

FR: TI\_GERICHTE 12.2002.13 du 6 novembre 2002

IT: TI\_GERICHTE 12.2002.13 del 6 novembre 2002

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

Prima di esaminare le censure d'appello, occorre chiarire chi siano effettivamente le parti in causa, ritenuto che le 4 istanze in rassegna non vedono contrapposte le medesime persone, e meglio che da una parte oltre a \_\_\_\_\_ risulta esser stato convenuto anche il marito \_\_\_\_\_ e che dall'altra accanto ad \_\_\_\_\_ è stata talora indicata anche la madre \_\_\_\_\_. Ora, l'istruttoria di causa ha permesso di accertare che con rogito 31 luglio 1998 (cfr. doc. B inc. no. DI.99.00319) \_\_\_\_\_ ha donato al figlio \_\_\_\_\_ la proprietà dell'immobile di \_\_\_\_\_, così che egli è subentrato nel contratto di locazione quale locatore (art. 261 CO). Conduttrice dello stesso è invece la sola \_\_\_\_\_, mentre il marito \_\_\_\_\_ lo ha firmato in qualità di coniuge (doc. A inc. no. DI.99.00319). In definitiva le parti che qui si contrappongono sono dunque \_\_\_\_\_ da un lato e \_\_\_\_\_ dall'altro.

### E. 2

A questo stadio della lite è del tutto pacifico che le pigioni rimaste insolute ammontano a fr. 81'000.- e che da tale somma devono essere dedotti fr. 24'558.- corrispondenti al deposito di garanzia aumentato dei relativi interessi (anche se quest'ultima deduzione è stata erroneamente dimenticata nel petitum d'appello), così che in definitiva al proprietario spetta ancora l'importo di fr. 56'442.- più accessori. Pure pacifico, in quanto la controparte non ha contestato con le osservazioni al gravame la relativa richiesta formulata nell'appello dal proprietario, che a quest'ultimo vanno attribuiti anche gli interessi moratori al 5% dalla data media del 1° aprile 1999, posizione questa che il Pretore aveva del resto già riconosciuto nei considerandi della sentenza (p. 11 e 18) con argomentazione pertinente -a cui si può tranquillamente rinviare- omettendo tuttavia di riportarla nel dispositivo (p. 18).

### E. 3

Il proprietario censura per tutta una serie di ragioni la decisione con cui il Pretore ha riconosciuto alla controparte un'indennità per le migliorie apportate nell'ente locato, ritenendo che nel caso di specie quest'ultimo dovesse invece essere ripristinato nel suo stato originario. A torto.

#### E. 3.1

Giusta l'art. 260a CO il conduttore può procedere a migliorie o modificazioni della cosa locata soltanto con il consenso scritto del locatore (cpv. 1), ritenuto che quest'ultimo, se vi ha consentito, può esigere il ripristino dello stato anteriore soltanto se ciò è stato pattuito per

scritto (cpv. 2). Da quanto precede, si ha in sostanza che il ripristino dell'ente locato è possibile unicamente in due casi, ovvero se il locatore ha autorizzato l'effettuazione dei lavori ed ha concordato per scritto il ripristino (art. 260a cpv. 2) oppure se i lavori non sono stati autorizzati (art. 260a cpv. 2 CO e contrario; Higi , Zürcher Kommentar, N. 34 ad art. 260a CO; Permann/Schaner , Kommentar zum Mietrecht, N. 4 ad art. 260a CO; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 540; Barbey , Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire, 10. Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 12).

### **E. 3.1.1**

Nel caso di specie, contrariamente a quanto preteso nel gravame, la prima eventualità, ovvero l'esistenza di un accordo scritto in merito al ripristino dell'ente locato, non è per nulla data. Diversamente da quanto previsto nella clausola 19.1 del contratto (doc. A inc. no. DI.99.00319), la clausola 19.2, secondo cui " se il conduttore ha eseguito migliorie con il consenso preventivo e scritto del locatore, il conduttore deve ripristinare al termine della locazione lo stato anteriore " si riferisce in effetti solo alle " migliorie " e non invece anche alle " modifiche dell'ente locato ", ritenuto che eventuali dubbi d'interpretazione devono andare a scapito del proprietario, che ha fatto capo al contratto prestampato edito dalla sua associazione di categoria (CATEF). Ora, atteso che nel caso concreto la trasformazione del bocciodromo in sala banchetti costituisce per l'appunto una "modifica dell'ente locato" e non invece una semplice "miglioria" (per la distinzione tra i due termini, cfr. Higi , op. cit., N. 8 e segg. ad art. 260 CO; Barbey , op. cit., p. 5), è evidente che la clausola 19.2 non è sufficiente per obbligare in concreto la conduttrice a ripristinare il bocciodromo.

### **E. 3.1.2**

Decisivo è dunque sapere se i lavori sono stati autorizzati per scritto, ritenuto che in determinate circostanze il fatto che il locatore si prevalga dell'assenza del requisito della forma scritta può essere costitutivo dell'abuso di diritto (art. 2 cpv. 2 CC; Higi , op. cit., N. 23 ad art. 260a CO; Permann/Schaner , op. cit., N. 3 ad art. 260a CO; Weber/Zihlmann , Basler Kommentar, 2. ed., N. 4 ad art. 260a CO; SVIT , Mietrecht-Kommentar, 2. ed., N. 66 ad art. 260-260a CO; Lachat , op. cit., p. 539; Barbey , op. cit., p. 9). L'istruttoria ha permesso di stabilire che inizialmente le parti avevano concordato la sola posa di un nuovo pavimento nel bocciodromo (cfr. clausola n. 26 del contratto doc. A inc. no. DI.99.00319, "copertura del pavimento"). Dagli atti di causa è tuttavia emerso che in seguito la proprietaria, o quanto meno l'Hausverwaltung \_\_\_\_\_ che agiva in sua rappresentanza, venne informata dell'intenzione della conduttrice di eseguire lavori più importanti, ovvero la trasformazione del bocciodromo in ristorante con una sala banchetti da 250 posti, e diede il suo consenso scritto all'inoltro delle relative pratiche amministrative: con lettera 21 settembre 1992, la rappresentante aveva autorizzato la conduttrice, verosimilmente a completazione della domanda di costruzione già inoltrata il 16 settembre 1992 (cfr. doc. L e M inc. no. DI.98.00198), a firmare a suo nome i piani degli architetti da presentare al Comune per il cambiamento del pavimento del bocciodromo " che diventerà ristorante " (doc. H inc. no. DI.99.00326); con lettera 11 dicembre 1992, in risposta a una missiva del Municipio di \_\_\_\_\_ che subordinava la decisione sulla domanda di ristrutturazione del bocciodromo in un locale con 240 posti a sedere alla soluzione del problema dei parcheggi (doc. F inc. no. DI.98.00198 richiamato), essa aveva risposto formulando alcune proposte (doc. 3 inc. no. DI.99.00319); con lettera 21 dicembre 1992, concernente la " domanda di costruzione del bocciodromo in sala ristorante ", essa aveva autorizzato la

conduttrice a ricorrere contro la decisione negativa del Comune (doc. I inc. no. DI.99.00326), che per altro era stata intimata alla proprietaria al suo domicilio di \_\_\_\_\_ (cfr. doc. 9 inc. no. DI.99.00326); a prescindere da quanto precede, a p. 12 dell'appello, gli appellanti hanno candidamente ammesso di aver autorizzato nel 1992 la conduttrice a presentare la domanda di costruzione, rispettivamente a ricorrere contro la decisione negativa del Municipio di \_\_\_\_\_, così che in definitiva si può senz'altro escludere che le lettere appena citate potessero riferirsi -come invece ipotizzato da \_\_\_\_\_ nel suo interrogatorio formale (rogatoria 14 gennaio 2000 inc. no. DI.99.00319 ad 4) e dalla teste \_\_\_\_\_ (rogatoria 28 aprile 2000, inc. no. DI.99.00319, p. 7)- al solo rifacimento del pavimento nella zona "buvette". Ammessa con ciò da una parte l'esistenza del consenso della proprietaria all'inoltro delle pratiche amministrative per la trasformazione del bocciodromo in sala banchetti e dunque ovviamente anche all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e non essendo dall'altra provato -né per altro era stato preteso in causa dalla parte stessa- che quel consenso fosse condizionato all'ottenimento della licenza edilizia, il primo giudice non aveva in definitiva motivo di esaminare se essa fosse a conoscenza che i lavori venivano comunque eseguiti senza licenza, circostanza che, a suo dire, significava una rinuncia da parte sua ad avvalersi di tale condizione. Ad ogni buon conto, anche in tale evenienza, la posizione della proprietaria non sarebbe stata migliore, visto e considerato che l'istruttoria, segnatamente il teste \_\_\_\_\_ (verbale 20 febbraio 2001 inc. no. DI.99.00319) -ma non solo (cfr. pure ad es. la lettera 15 febbraio 1995, doc. B inc. no. DI.96.00254 richiamato, con cui la proprietaria si era informata in merito a un terreno da eventualmente acquistare per poterne ricavare i "posteggi necessari")- aveva confermato che essa era perfettamente informata dell'esecuzione dei lavori e non aveva avuto nulla da obiettare: contrariamente a quanto ritenuto dagli appellanti, la testimonianza \_\_\_\_\_ non può essere considerata inattendibile, non avendo egli sottaciuto nella sua deposizione di essere stato licenziato dalla ditta \_\_\_\_\_, né di aver avanzato a quel momento delle pretese nei confronti del suo datore di lavoro tramite i sindacati, tanto più che ad essere inattendibili sono semmai le deposizioni in senso opposto rilasciate dagli altri testimoni: il teste \_\_\_\_\_, marito di \_\_\_\_\_ e padre di \_\_\_\_\_ (la cui testimonianza va dunque valutata con circospezione), ha in effetti dichiarato di non aver autorizzato l'inoltro della domanda di costruzione ma unicamente la posa di un nuovo pavimento e l'utilizzazione di alcuni posteggi su un altro fondo (rogatoria 15 giugno 2001, inc. no. DI.99.00319, risposta 1), sottacendo però nell'occasione di aver sottoscritto personalmente (così la teste \_\_\_\_\_, rogatoria 27 aprile 2001, inc. no. DI.00.00253 p. 8) la lettera 21 dicembre 1992 che autorizzava la conduttrice a ricorrere contro la decisione municipale di cui al doc. I inc. no. DI.99.00326; la teste \_\_\_\_\_, pur negando a sua volta di aver autorizzato l'inoltro della domanda di costruzione e di essere stata informata dell'esecuzione dei lavori, ha a sua volta dovuto ammettere che essa era tuttavia venuta a conoscenza della trasformazione già al momento in cui il Comune si era annunciato per la questione dei posteggi (rogatoria 15 giugno 2001, inc. no. DI.00.00253, risposta 7 p. 3), ovvero nel dicembre 1992 (cfr. doc. F inc. no. DI.98.00198 richiamato); le altre deposizioni sono per contro ininfluenti: quanto dichiarato da \_\_\_\_\_ nel suo interrogatorio formale è irrilevante, oltre che per il motivo indicato in precedenza, anche per il fatto che essa non si era mai occupata personalmente del contratto in questione (teste \_\_\_\_\_, rogatoria 28 aprile 2000, inc. no. DI.99.00319, p. 5); la teste \_\_\_\_\_, per il poco che ricorda, oltretutto spesso solo in maniera vaga, è pure ininfluenta, la stessa essendosi limitata ad effettuare delle traduzioni,

senza disporre di alcun potere decisionale (teste \_\_\_\_\_, rogatoria 27 aprile 2001, inc. no. DI.00.00253, p. 6 e 8); quanto alla teste \_\_\_\_\_, cognata di \_\_\_\_\_ (per cui anche la sua testimonianza va valutata con un certo riserbo), la stessa, pur essendo una delle persone competenti, accanto a \_\_\_\_\_ ed al signor \_\_\_\_\_, a gestire la pratica \_\_\_\_\_ (teste \_\_\_\_\_, rogatoria 28 aprile 2000, inc. no. DI.99.00319, p. 5 e rogatoria 27 aprile 2001, inc. no. DI.00.00253, p. 6; teste \_\_\_\_\_, rogatoria 15 giugno 2001, inc. no. DI.00.00253 p. 2; teste \_\_\_\_\_, rogatoria 15 giugno 2001, inc. no. DI.00.00253 p. 2), non si è in realtà occupata, fors'anche perché non parlava italiano (teste \_\_\_\_\_, rogatoria 28 aprile 2000, inc. no. DI.99.00319, p. 5 e rogatoria 27 aprile 2001, inc. no. DI.00.00253, p. 5), delle questioni relative alla trasformazione dell'ente locato, tanto è vero che le lettere 21 settembre (doc. H inc. no. DI.99.00326), 11 dicembre (doc. F inc. no. DI.98.00198 richiamato) e 21 dicembre 1992 (doc. I inc. no. DI.99.00326) recavano tutte la firma del signor \_\_\_\_\_ (così la teste \_\_\_\_\_, rogatoria 27 aprile 2001, inc. no. DI.00.00253 p. 8), tranne l'ultima, firmata come detto da \_\_\_\_\_: ne discende che anche la sua testimonianza, per altro già relativizzata in precedenza, non può a sua volta essere considerata decisiva. Avendo la proprietaria autorizzato per scritto l'esecuzione dei lavori, rispettivamente, in caso di semplice autorizzazione per atti concludenti, dovendosi senz'altro ritenere che nelle particolari circostanze essa era malvenuta a censurare la sua mancata formalizzazione per scritto, è senz'altro a ragione che il Pretore ha concluso per l'infondatezza della domanda di ripristino del bocciodromo.

#### **E. 4**

Con il gravame gli appellanti contestano pure l'ammontare dell'indennità attribuita alla controparte per il maggior valore dell'ente locato al termine della locazione.

##### **E. 4.1**

Giusta l'art. 260a cpv. 3 prima frase CO se, al termine della locazione, la cosa locata 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.

##### **E. 4.2**

Pur non censurandolo formalmente e rimettendosi in proposito al giudizio di questa Camera (appello p. 9), gli appellanti non condividono l'assunto con cui il Pretore non ha ritenuto prematura e dunque irricevibile l'istanza 25 ottobre 1999, ancorché a quel momento l'ente locato non fosse stato ancora riconsegnato (sentenza p. 13). Il giudizio di prime cure è in realtà corretto. Momento determinante per l'esigibilità e l'ammontare dell'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO è in effetti, come del resto risulta dal tenore letterale della legge, la fine del rapporto di locazione ( IICCA 13 settembre 2001 in re G./C. SA; Higi , op. cit., N. 47 ad art. 260a CO; Barbey , op. cit., p. 14), ritenuto che il momento dell'effettiva riconsegna dell'ente locato è irrilevante ( Higi , op. cit., N. 49 ad art. 260a CO; SVIT , op. cit., N. 84 ad art. 260-260a CO).

##### **E. 4.3**

Gli appellanti ritengono che la controparte non potrebbe vantare alcuna indennità ex art. 260a cpv. 3 CO, in quanto la sala banchetti, non disponendo (ancora) dei necessari permessi amministrativi, sarebbe di fatto inutilizzabile, tanto più che l'indennità di fr. 435'100.- accordata dal primo giudice andava in ogni caso ridotta di fr. 50'000.- relativi alle colonne e alle balaustre, che a loro dire non costituivano miglioria.

#### **E. 4.3.1**

Contrariamente a quanto ritenuto nell'appello, non vi è motivo di ridurre di fr. 50'000.- l'indennità dovuta alla conduttrice. Il perito \_\_\_\_\_, nel suo referto 12 marzo 1999 (allestito nell'ambito degli inc. no. DI.96.00253, DI.96.00254 e DI.98.00198 richiamati) ha in effetti spiegato che a suo parere la parte riguardante le colonne, la balconata, i capitelli, ecc., valutata per l'appunto in fr. 50'000.-, doveva essere presa in considerazione per stabilire il valore delle opere realizzate e ciò quantunque egli non fosse certo che tali opere costituissero una miglioria (p. 7). D'altro canto, per l'art. 260a cpv. 3 CO è indifferente sapere se il plusvalore presente alla fine della locazione dipenda da una miglioria piuttosto che da una modificazione dell'ente locato.

#### **E. 4.3.2**

Corrisponde invece al vero che attualmente la sala banchetti da 250 posti è di fatto inutilizzabile, il Comune non avendo ancora rilasciato le necessarie autorizzazioni amministrative. Ciò non significa tuttavia ancora, come invece preteso nel gravame, che l'ente locato così trasformato sia senza valore, ciò che escluderebbe il riconoscimento di un'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO. Il capo dell'ufficio tecnico del Comune di \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, sentito in sede testimoniale (verbale 15 febbraio 2000 inc. no. DI.99.00319), ha in effetti precisato che una licenza in sanatoria avrebbe potuto essere concessa se si trovava una soluzione al problema dei posteggi, il cui numero era insufficiente, e a quello degli indici edificatori, che invece erano stati superati: a suo parere, il primo problema poteva essere risolto o mediante il versamento dei corrispondenti contributi sostitutivi o la creazione di altri posteggi su fondi vicini, mentre il secondo poteva esserlo mediante il travaso di indici da altri fondi non utilizzati nelle vicinanze oppure riducendo gli indici sfruttati sul fondo in discussione, segnatamente rendendo inutilizzabile a scopo abitativo talune parti delle costruzioni esistenti. Ora, ritenuto che il fondo in questione disponeva di una decina di posteggi e che la decisione municipale ne richiedeva 40 (teste \_\_\_\_\_, verbale 15 febbraio 2000, inc. no. DI.99.00319), mancavano in definitiva 30 posteggi, per cui, stante un contributo sostitutivo di fr. 2'500.- per posto auto (cfr. doc. P inc. no. DI.98.00198 richiamato), il problema dei posteggi mancanti poteva essere risolto con un versamento di fr. 75'000.-. Più complessa era invece la soluzione del problema dovuto al superamento degli indici, di cui non sono per altro noti i termini esatti. Fatto sta' che a suo tempo, con lettera 27 aprile 1995 (doc. C inc. no. 96.00254 richiamato), la conduttrice aveva offerto a \_\_\_\_\_ di venderle per fr. 157'000.- la confinante part. n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, che le avrebbe permesso di risolvere sia il problema dei posteggi sia quello degli indici. Se ne deve in definitiva concludere che, con un investimento di fr. 157'000.--, la licenza in sanatoria avrebbe potuto essere ottenuta, il manufatto sarebbe divenuto utilizzabile (e dunque utile, cfr. Higi , op. cit., N. 51 ad art. 260a CO; SVIT , op. cit., N. 78 ad art. 260-260a CO; Lachat , op. cit., p. 541) e l'ente locato avrebbe così creato il plusvalore di fr. 435'100.- stabilito dal perito: visto l'ampio potere d'apprezzamento attribuito al giudice, che nella particolare materia può altresì fondarsi su considerazioni di carattere equitativo ( Zihlmann/Weber , op. cit., N. 5 ad art. 260a CO; Lachat , op. cit., p. 542), l'indennità da riconoscere in concreto alla conduttrice per l'aumento di valore dell'ente locato, trasformato da bocciodromo in sala banchetti, può pertanto essere fissata in fr. 278'100.- (fr. 435'100.-- ./ 157'000.--).

#### **E. 5**

Da quanto precede, si ha che il credito per pigioni insolute a favore del proprietario (fr. 56'442.-) è compensato dall'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO dovuta alla conduttrice (fr. 278'100.-), così che a quest'ultima spetta in definitiva un saldo di fr. 221'658.-, fermo restando che da tale somma vanno dedotti gli interessi di mora sulle pigioni insolute. Ne discende il parziale accoglimento del gravame, ritenuto che la tassa di giustizia, le spese e le ripetibili della seconda sede -quelle della prima istanza, tenuto anche conto dell'art. 414 CPC, possono tutto sommato essere confermate- seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello

#### **E. 10**

gennaio 2002 è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 21 dicembre 2001 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 2. In parziale accoglimento dell'istanza 25 ottobre 1999, \_\_\_\_\_, è tenuto a versare a \_\_\_\_\_, la somma di fr. 221'658.-, dedotti gli interessi al 5% dal 1° aprile 1999 su fr. 56'442.-. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 3'450.- b) spese fr. 50.-  
T o t a l e fr. 3'500.- da anticiparsi dagli appellanti in solido, restano a loro carico per 3/4 e per la rimanenza sono poste a carico dell'appellata, alla quale essi rifonderanno, sempre con vincolo solidale, fr. 3'000.- per parti di ripetibili di appello. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna 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.