

TI_GERICHTE 12.2003.156 vom 17. Januar 2005

TI Tribunale d'appello, 2005-01-17, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.156

FR: TI_GERICHTE 12.2003.156 du 17 janvier 2005

IT: TI_GERICHTE 12.2003.156 del 17 gennaio 2005

Regeste

locazione - libero apprezzamento delle prove - modifica dell'ente locato - accordo non scritto del locatore - disdetta straordinaria per violazione del dovere di diligenza

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 17.01.2005 12.2003.156

locazione - libero apprezzamento delle prove - modifica dell'ente locato - accordo non scritto del locatore - disdetta straordinaria per violazione del dovere di diligenza

Incarto n. 12.2003.156 Lugano 17 gennaio 2005 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Epiney-Colombo e Walser segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire in materia di locazione nella causa -inc. n. DI.2002.118 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord- e più precisamente sull'istanza di sfratto 2 settembre 2002 promossa da _____, rappr. da _____, contro _____, _____, entrambe rappr. da _____, nonché nella causa -inc. n. DI.2002.130 di quella medesima Pretura- e più precisamente sulle istanze di contestazione della disdetta introdotte il 26 aprile ed il 22 luglio 2002 innanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio da _____, _____, entrambe rappr. da _____, contro _____, rappr. da _____, sulle quali il Segretario assessore si è pronunciato, con sentenza 12 settembre 2003, con cui ha accolto le istanze di contestazione della disdetta e respinto l'istanza di sfratto; appellante _____ con atto di appello 26 settembre 2003, con cui chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza di contestazione della disdetta del 22 luglio 2002 e di accogliere l'istanza di sfratto, il tutto protestando spese e ripetibili di primo e secondo grado; mentre la sola _____, con osservazioni 21 ottobre 2003, postula la reiezione del gravame pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti; ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con contratto 30 ottobre 1997 _____ ha concesso in locazione ad _____ l'esercizio pubblico denominato " _____ " a _____, di cui _____, che aveva sottoscritto quale conduttrice un precedente accordo, era la gerente. Il contratto di locazione è stato in seguito disdetto dal locatore in due occasioni: il 27 marzo 2002 è stata significata una disdetta ordinaria con effetto al successivo il 30 ottobre ed il 20 giugno 2002 una disdetta straordinaria ex art. 257f cpv. 3 CO per il successivo 31 agosto, motivata dal fatto che la conduttrice, pur essendo stata diffidata, non aveva provveduto ad eliminare la chiusura frontale della veranda dell'ente locato, intervento che, essendo già chiusi gli altri lati, le aveva permesso di ricavare un locale utilizzabile anche d'inverno. 2. Il 2 settembre 2002 _____ (in seguito: istante), preso atto che l'ente locato non era stato liberato alla scadenza del termine della disdetta straordinaria, ha adito la Pretura con un'istanza di sfratto. In precedenza, il 26

aprile e il 22 luglio 2002 _____ e _____ (in seguito: convenute) avevano provveduto a contestare le due disdette avanti all'Ufficio di conciliazione. In applicazione dell'art. 274g CO la decisione sulle tre istanze è stata devoluta al giudice dello sfratto. 3. Con la sentenza qui impugnata il Segretario assessore ha accolto le istanze di contestazione delle disdette ed ha di conseguenza respinto l'istanza di sfratto. Il giudice di prime cure ha dapprima rilevato che la disdetta ordinaria era nulla siccome non significata su formulario ufficiale. Quanto alla disdetta straordinaria, la stessa andava a sua volta annullata, non essendo stata provata una violazione del dovere di diligenza da parte delle convenute: in base alle risultanze di causa, ed in particolare alle testimonianze _____ e _____, appariva in effetti legittimo ritenere che l'istante avesse manifestato il suo consenso all'esecuzione dei lavori di chiusura della veranda, per cui egli era assai malvenuto a prevalersi in questa sede del fatto che la controparte avesse modificato l'ente locato senza il suo consenso scritto; in ogni caso l'istante neppure aveva dimostrato il contrasto materiale dell'opera eseguita con le norme edilizie. 4. Con l'appello che qui ci occupa l'istante contesta che le risultanze istruttorie e in particolare le testimonianze citate dal giudice di prime cure permettano effettivamente di concludere per l'esistenza di un suo consenso, che per altro neppure era determinante, non essendo egli l'unico proprietario dell'ente locato. Di qui la sua richiesta di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere l'istanza di contestazione della disdetta straordinaria e di accogliere l'istanza di sfratto. 5. Delle osservazioni con cui la convenuta _____ postula la reiezione del gravame si dirà, se necessario, nei prossimi considerandi. 6. Nel caso di specie, le censure d'appello si sono rivelate del tutto prive di fondamento. 6.1 Contrariamente a quanto preteso dall'istante, non torna conto esaminare se le testimonianze _____ e _____ abbiano permesso di stabilire l'esistenza di un suo consenso all'esecuzione dei lavori di chiusura della veranda. In effetti la circostanza di cui si tratta è stata comunque confermata inequivocabilmente dal teste _____, il quale ha riferito da una parte che in occasione di un incontro tra _____ e l'istante quest'ultimo aveva detto che la chiusura poteva senz'altro essere fatta, dall'altra che l'istante, pur essendo quotidianamente sul cantiere, non aveva mai obiettato alcunché, e infine che durante i lavori ed alla fine degli stessi l'istante si era detto compiaciuto per la riuscita del lavoro. Il fatto che il teste in questione fosse l'ex marito di _____ non comporta l'esclusione della prova ai sensi dell'art. 228 cifra 1 CPC e ciò quand'anche egli nelle more della procedura d'appello sia divenuto amministratore unico di _____: l'art. 274d cpv. 3 CO permette in effetti al giudice di valutare liberamente le prove nel senso che egli ha la facoltà di apprezzare liberamente anche quelle prove il cui valore sarebbe limitato o escluso in applicazione del diritto processuale cantonale (ICCTF 5 dicembre 2000 4C.386/1999, 19 agosto 2002 4C.118/2002, 23 aprile 2003 4C.39/2003, 15 settembre 2004 4C.282/2004; FF 1985 I 1280; Higi , Zürcher Kommentar, n. 88 seg. ad art. 274d CO con numerosi rif.; Cocchi , Aspetti procedurali del nuovo diritto di locazione, in Rep . 1990 p. 77). 6.2 Del tutto irrilevante è invece la circostanza che l'istante non fosse l'unico proprietario dell'ente locato, l'art. 260a CO esigendo unicamente che il consenso emani dal locatore. 7. Il fatto che l'istante non solo avesse tollerato la chiusura della veranda, ma vi avesse addirittura dato il suo accordo, salvo poi essersi rimangiato tutto una volta che il Comune di _____, preso atto che l'intervento era stato effettuato senza disporre dei necessari permessi, lo aveva invitato a ripristinare la situazione precedente o ad inoltrare una domanda di costruzione in sanatoria, permette senz'altro di confermare l'assunto del Segretario assessore secondo cui la disdetta straordinaria sarebbe abusiva. A maggior

ragione se si pensa da un lato che l'istante aveva partecipato direttamente ai lavori in questione (cfr. Higi , op. cit., n. 23 ad art. 260a CO; Lachat , La bail à loyer, Losanna 1997, p. 539; Barbey , Les travaux de rénovation et de modification de la chose louée entrepris par le locataire, in Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1998, p. 9), in particolare chiedendo agli operai di smontare le tende da sole che erano appese alla chiusura vecchia della veranda (teste _____); dall'altro che gli interventi erano stati eseguiti a perfetta regola d'arte e con esito del tutto soddisfacente (cfr. pure la documentazione fotografica allestita in sede di sopralluogo) -il che esclude già di per sé che il locatore possa pretendere il ripristino dell'ente locato prima della fine del contratto (cfr. Higi , op. cit., n. 30-32 ad art. 260a CO)- tanto più che l'istante neppure aveva provato, non avendo censurato in questa sede l'assunto in tal senso del giudice di prime cure, che la problematica amministrativa fosse più che altro di natura formale e non materiale; e infine che egli stesso si era inizialmente detto disposto ad inoltrare la domanda in sanatoria, poi mai formalizzata, cercando a quel momento di ottenere dalla controparte vantaggi economici sproporzionati e meglio condizionandola alla prestazione di una garanzia di fr. 45'000.- per il caso in cui il Comune avesse esatto il pagamento di un contributo sostitutivo per la mancanza di 10 posteggi, che successivamente l'ente pubblico ha invero dichiarato di non pretendere (cfr. lettera 27 novembre 2001, inc. III° rich.) 8. Ne discende la reiezione del gravame, del tutto infondato, e la conseguente conferma del giudizio del Segretario assessore. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di questa sede seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 26 settembre 2003 di _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 480.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 500.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico con l'obbligo di rifondere all'appellata _____ fr. 600.- per ripetibili. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord terzi implicati 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.