

TI_GERICHTE 12.2006.133 vom 16. April 2007

TI Tribunale d'appello, 2007-04-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.133

FR: TI_GERICHTE 12.2006.133 du 16 avril 2007

IT: TI_GERICHTE 12.2006.133 del 16 aprile 2007

Regeste

Intepretazione di una pena convenzionale per disdetta anticipata prevista nel contratto di locazione.

Erwägungen

E. 7

Gli istanti rimproverano al Pretore di aver ridotto la pena convenzionale da fr. 60'000.-, come previsto nel contratto di locazione (doc. 7, clausola n. 28), a fr. 6'500.-, mentre non ne contestano le decisioni sul pagamento delle pigioni impagate. Il primo giudice ha accertato in base all'istruttoria che la nota clausola era stata inserita nel contratto per volontà dei locatori e perché, così come testimoniato dal teste T_____ (che aveva preparato il contratto di locazione e aveva seguito la pratica in nome e per conto dei locatori), "l'inventario globale messo a disposizione era del valore di circa fr. 300'000.-/350'000.-, mentre l'inquilino aveva pagato fr. 20'000.- per il piccolo inventario. Ora quella clausola di garanzia aveva lo scopo di prevenire gli effetti economici per il locatore di un'eventuale partenza anticipata del conduttore, onde evitare di ritrovarsi poi con l'immobile sfitto e con l'inventario in stato di usura. Questo è pure confermato dal fatto che questa garanzia è scalare, a dipendenza della durata della locazione" (verbale di audizione del 6 giugno 2002, pag. 2). Gli appellanti non contestano tale accertamento, ma sostengono di aver subito un danno sia pratico sia finanziario. Oltre al fatto di essersi dovuti assumere la riapertura dell'esercizio pubblico alla soglia dei settant'anni, essi allegano di essersi dovuti far carico di "numerose riparazioni e sostituzioni dell'inventario, nonché approfonditi lavori di ripristino e pulizia per poter rendere nuovamente agibile il ristorante, la cui gestione non ha comunque permesso di raggiungere le stesse entrate nette garantite invece dalla pigione pagata dall'appellante". Essi si sono dovuti inoltre occupare della "faticosa duplice ricerca di un nuovo inquilino".

E. 8

Secondo l'art. 267 cpv. 2 CO sono nulle le stipulazioni che obbligano anticipatamente il conduttore a pagare, alla fine della locazione, un'indennità che non sia destinata soltanto a garantire la copertura del danno eventuale. Gli appellanti non contestano l'accertamento del Pretore secondo il quale la clausola n. 28 aveva, almeno in parte, lo scopo di obbligare la conduttrice a versare un'indennità forfetaria per i costi legati all'usura normale dell'ente locato. Peraltro, essi, a suffragio del loro diritto a ricevere quanto pattuito in simile clausola, non allegano che gli asseriti interventi da loro effettuati, seppur "approfonditi", fossero volti ad eliminare difetti non riconducibili a normale usura. In simile misura la clausola n. 28 del contratto di locazione è quindi nulla (Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 1997, pag. 530, con rinvii; Lachat, *Commentaire romand CO-I*, n. 8 ad art. 267 CO) secondo l'art. 20 CO (Higi in: *Zürcher Kommentar* 1995, n. 132 seg. ad art. 267 CO), anche se il vizio non è stato

invocato dalla convenuta.

E. 9

Ciò posto, occorre ancora esaminare la portata della clausola sulla pena convenzione nella misura in cui essa era prevista anche per "evitare di ritrovarsi poi con l'immobile sfitto" (sentenza impugnata, pag. 8). Al riguardo, gli appellanti invocano la libertà contrattuale che si opporrebbe alla correzione, da parte del giudice, del contratto (appello, pag. 12) e si lamentano, in ogni caso, che il Pretore abbia ridotto la pena convenzionale sulla base di accertamenti errati. Essi ribadiscono al riguardo la veridicità della loro assicurazione circa l'ammontare della cifra d'affari, di fr. 500'000.- annuali e affermano di non aver concorso a peggiorare la situazione della conduttrice invitando la clientela a non più frequentare il ristorante "O_____ " (appello, pag. 9-11). D'altra parte, gli appellanti rimproverano al primo giudice di non aver considerato l'atteggiamento abusivo della conduttrice, che ha rescisso in maniera ingiustificata il rapporto di locazione, senza preoccuparsi delle serie difficoltà in cui tale agire avrebbe messo i locatori. Essi contavano invero, anche in ragione della loro età, su entrate sicure almeno fino al 2007 e avrebbero riaperto il ristorante nell'ottobre 2001 semplicemente per ridurre il danno causato loro dalla AO 1 (appello, pag. 12). Come spiegato dal Pretore, il giudice deve ridurre secondo il suo prudente criterio le pene convenzionali eccessive (art. 163 cpv. 3 CO). In particolare, una riduzione è data quando l'importo stabilito è sproporzionato rispetto all'interesse dell'interessato alla sua integrale corresponsione. Ciò dev'essere valutato alla luce delle circostanze concrete, quali ad esempio la durata del contratto e la gravità della colpa (DTF 114 II 264 consid. 1). Una pena convenzionale, seppure da corrispondere indipendentemente dall'esistenza o meno di un danno, dev'essere inoltre ridotta se c'è sproporzione tra il danno effettivo, rispettivamente probabile, e quello di cui le parti hanno previsto la possibilità (DTF 103 II 134 consid. 4, recentemente confermata in DTF 133 III 54 consid. 4.2). Nel caso concreto la durata del contratto era prevista fino al 2007 e la conduttrice ha disdetto, senza validi motivi, il contratto di locazione. La pena convenzionale di fr. 60'000.- richiesta degli istanti appare nondimeno eccessiva. Non tanto per le argomentazioni addotte dal primo giudice, quanto piuttosto perché l'ammontare della pena convenzionale era volto, come detto (consid. 7), anche a tutelare i locatori dall'usura dell'ente locato. Inoltre, il danno effettivo subito dai locatori è sproporzionato rispetto a un simile importo. Il primo giudice ha obbligato la convenuta a corrispondere ai locatori le pigioni arretrate fino al momento in cui gli istanti hanno incominciato a gestire personalmente il ristorante e tale importo è rimasto incontestato. Gli appellanti affermano invero di non aver percepito dalla loro gestione le stesse entrate garantite dalla pigione versata dall'appellata (appello, pag. 9), ma nemmeno dicono – né tantomeno dimostrano - in quanto consista tale diminuzione (cfr. sull'onere di allegazione del creditore: DTF 133 III 55 consid. 4.3), di cui non si trova la benché minima traccia nel fascicolo processuale. Gli asseriti fastidi per la ricerca del nuovo inquilino (appello, pag. 9) e il fatto che gli appellanti, pensionati, si sono visti costretti a riprendere un'attività lavorativa (appello, pag. 12), peraltro, sono inconvenienti che non giustificano, visto il risarcimento del danno e in assenza di altri elementi, la corresponsione di una pena convenzionale di fr. 60'000.-. Non vi sono dunque motivi per scostarsi dall'apprezzamento del Pretore sul principio e sull'entità della riduzione della pena convenzionale.

E. 10

Gli appellanti contestano inoltre che il valore del piccolo inventario posto in compensazione dalla convenuta ammonti a fr. 9'303.15, così come stabilito dal Pretore. Essi sostengono che

tale valore dev'essere calcolato al momento in cui il credito è stato posto in compensazione, ossia non prima del 4 marzo 2002 (appello, pag. 13). Il primo giudice si è dipartito dal valore di acquisto del piccolo inventario di fr. 20'000.- e ha applicato la deduzione del 15% annua prevista dalla clausola n. 28 del contratto di locazione per il periodo dal 21 gennaio 1997, data di sottoscrizione del contratto di compravendita di tale inventario, al 13 ottobre 2001, data alla quale i locatori ne hanno ripreso possesso (sentenza impugnata, pag. 9 in alto). La censura si rivela dunque infondata, gli appellanti avendo goduto di fatto del piccolo inventario sin dal 14 ottobre 2001.

E. 11

Gli istanti censurano infine la decisione del Pretore di far decorrere gli interessi di mora dal 24 febbraio 2005 e non dal 1° settembre 2001 (appello, pag. 13 seg.). Il primo giudice ha spiegato che gli interessi possono essere concessi solo dal momento in cui sono stati chiesti, ovvero con le conclusioni (sentenza impugnata, pag. 9 in basso). A detta degli istanti, invece, la richiesta di versamento degli interessi poggia sul medesimo complesso di fatti dell'azione principale e dev'essere pertanto riconosciuta dal mese di disdetta del contratto di locazione e della pigione non pagata, tanto più che simile richiesta non sarebbe stata nemmeno contestata dalla controparte. La circostanza di aver postulato per la prima volta con le conclusioni gli interessi di mora non influisce sulla decorrenza degli stessi, bensì sulla loro ammissibilità. La richiesta è ricevibile, posto che essa resti una postulazione di dettaglio – nel senso che il valore degli interessi appaia decisamente meno importante di quello della pretesa capitale oggetto della causa – e che le parti abbiano la possibilità di esprimersi al riguardo in occasione del dibattimento finale (Cocchi/Trezzini, op. cit., n. 9 ad art. 75 CPC e n. 264 a pié di pag. 229). Nella fattispecie le parti avevano tuttavia rinunciato al dibattimento finale (vedi lettera dell'avv. RA 2 11 gennaio 2005) e la parte convenuta non ha dunque potuto far valere il proprio conveniente diritto alla difesa. Nemmeno si giustificava di assegnare un termine alla convenuta per pronunciarsi sulla richiesta di interessi, dato che tale domanda non si basava sull'esito dell'istruttoria e poteva pertanto essere già formulata, se non con l'istanza, al più tardi all'udienza di discussione (cfr. Cocchi/Trezzini, Codice di procedura civile ticinese commentato e massimato, appendice 2000/2004, n. 115 a pié di pag. 95). Ne consegue che la decisione del Pretore di condannare la convenuta al pagamento degli interessi dal 24 febbraio 2005 è finanche favorevole agli istanti.

E. 12

Visto quanto precede, l'appello dev'essere respinto e la sentenza del Pretore confermata. Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 CPC), mentre non si giustifica di assegnare ripetibili alla controparte, che non ha formulato osservazioni. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG pronuncia: 1. L'appello 14 luglio 2006 di AP 1 è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 950.- b) spese fr. 50.- fr. 1000.- già anticipate dagli appellanti, restano a loro carico. Non si assegnano ripetibili. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria Rimedi giuridici Premesso che il valore di causa ammonta a fr. 79'500.-, contro la presente sentenza è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in

materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 199 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.