

TI_GERICHTE 12.2006.79 vom 1. Dezember 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-12-01, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2006.79_d20061201

FR: TI_GERICHTE 12.2006.79 du 1 décembre 2006

IT: TI_GERICHTE 12.2006.79 del 1 dicembre 2006

Regeste

Sfatto negato per disdetta straordinaria inefficace motivata dalla violazione contrattuale del conduttore (cambiamento di destinazione, mancata consegna di documentazione contabile)

Erwägungen

E. 1

. Il primo giudice ha constatato che le diffide del 9 gennaio 2004 e del 9 febbraio 2004 intimare dalla locatrice alla conduttrice erano circostanziate, tanto che la destinataria ha contestato i singoli rimproveri a giro di posta (doc. D). Nell'esame delle asserite violazioni contrattuali lamentate dalla locatrice, il Pretore ha ritenuto che la conduttrice non ha violato pattuizioni contrattuali con la gestione del negozio, dal momento che il contratto prevedeva solo il divieto di vendere merce in concorrenza con l'edicola già presente sui luoghi, e che ha eliminato l'esposizione di merce sulla terrazza dell'albergo, esplicitamente vietata dalle pattuizioni contrattuali, dopo una decina di giorni. Ha poi accertato che l'ente locato ha subito una modifica di destinazione consistente nella riduzione della sala da pranzo al piano terreno per installare il negozio di oggettistica "t_____", con il ripristino successivo della situazione originaria, così che gli episodi censurati dalla locatrice sono stati limitati nel tempo e non sono assimilabili a una violazione dell'obbligo di diligenza ai sensi dell'art. 257f CO. Dall'istruttoria, prosegue il Pretore, non sono inoltre emersi elementi tali da provare l'asserita sublocazione a terzi non autorizzati, mentre la mancata consegna della documentazione contabile necessaria al calcolo della pigione variabile sulla cifra d'affari non assurge a violazione contrattuale tale da giustificare una disdetta straordinaria, dal momento che la conduttrice ha prodotto il conteggio della cifra d'affari 2002 (doc. 8 e 9), invero senza giustificativi, dichiarandosi nondimeno disponibile a far eseguire la propria contabilità dalla fiduciaria della locatrice. Le mancanze rimproverate alla conduttrice, conclude il Pretore, non sono dunque di gravità tale da giustificare una disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f CO, così che il contratto è rimasto in vigore anche dopo il 30 aprile 2004 e l'istanza di sfratto si rivela di conseguenza infondata.

E. 2

La locatrice rimprovera al Pretore di non aver considerato l'economia contrattuale insita nella sua partecipazione alla cifra d'affari della conduttrice e rileva che quest'ultima avrebbe dovuto mostrarle la documentazione IVA relativa al primo esercizio contabile al più tardi il 30 giugno 2003. Al momento in cui è scaduto il termine assegnato con la diffida del 9 febbraio, prosegue l'appellante, la conduttrice non aveva ancora fatto fronte a tale obbligo contrattuale e inoltre non aveva ripristinato la situazione originaria della struttura alberghiera eliminando le due attività commerciali installate abusivamente al piano terreno, e non aveva indicato i nomi dei subconduttori. La locatrice afferma che la violazione del

dovere di diligenza contrattuale sancito dall'art. 257f CO consiste nel solo fatto di aver aperto un secondo negozio non autorizzato, gestito da persone diverse dalla conduttrice al solo scopo di ridurre la cifra d'affari IVA dell'albergo in danno della locatrice. Inoltre la ripetuta omissione della presentazione della documentazione contabile atta a determinare la pigione variabile sulla cifra d'affari costituisce, secondo la locatrice, un grave motivo di disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 266g CO, e al riguardo essa ritiene "inconcepibili" e "inconferenti" le conclusioni alle quali è giunto il Pretore.

E. 3

Il valore litigioso, in concreto, ammonta a fr. 135'000.-, pari a dodici mesi di pigione (art. 414 cpv. 3 CPC). L'appello, tempestivo, è dunque ricevibile.

E. 4

La locatrice ha motivato la disdetta straordinaria qui in esame con la violazione da parte dell'appellata dell'obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata ai sensi dell'art. 257f cpv. 1 CO e con i gravi motivi dell'art. 266g CO, consistenti nella mancata presentazione della documentazione contabile prevista dal contratto. La disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f CO richiede, cumulativamente, la violazione dell'obbligo di diligenza, l'invio di un avvertimento scritto al conduttore (DTF 132 III 109 consid.

E. 5

Nella fattispecie la locatrice ha rimproverato alla conduttrice due diverse violazioni contrattuali: da un lato l'apertura di un secondo negozio di vendita al piano terreno dell'albergo e l'esposizione di merce in vendita nelle superfici comuni davanti all'entrata dell'esercizio pubblico, con pregiudizio per il decoro e l'aspetto esteriore degli stabili, e dall'altra la mancata consegna della documentazione contabile completa relativa alla cifra d'affari IVA annua per il calcolo della parte variabile della pigione pattuita. Per quel che concerne la prima asserita violazione contrattuale, il contratto di locazione sottoscritto tra le parti prevede il divieto di dare all'ente locato "un'altra destinazione all'infuori di quella pattuita contrattualmente, segnatamente modificare il tipo di patente relativa all'esercizio pubblico, salvo consenso scritto del locatore" (doc. A1, punto 12, pag. 7). Nei patti particolari allegati al contratto (doc. A2) si vieta alla conduttrice l'esercizio o la tolleranza di un'attività di prostituzione in qualunque forma (punto 2), la vendita di prodotti (stecche di sigarette, giornali, riviste, cartoline ecc.) che possano entrare in concorrenza con l'edicola presente negli stabili (punto 3) e l'esposizione di qualsiasi oggetto dai balconi e/o rispettivamente sulle terrazze (punto 11), mentre le viene concessa la possibilità di mutare la destinazione del locale di 174 m² confinante con l'albergo in sala ristorante (punto 1, ultima frase). Dall'istruttoria è emerso che la conduttrice, rispettivamente il suo socio gerente, ha iniziato attività commerciali (vendita di oggettistica e abbigliamento) nel negozio confinante con l'albergo e poi in una parte di una delle due sale da pranzo, e ha esposto la merce in vendita nella corte esterna antistante l'entrata dell'albergo, ripristinando la situazione iniziale dopo la diffida scritta della locatrice (doc. D, fotografie doc. I; deposizioni testimoniali I_____ del 6 dicembre 2004, sopralluogo del 30 maggio 2005). L'appellante non contesta il ripristino della situazione originale (appello, pag. 7) ma sostiene che la violazione contrattuale accertata è sufficiente, di per sé sola, a giustificare la disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f CO. A torto. Il secondo negozio è stato aperto per un breve periodo e occupava metà di una delle due sale da pranzo. Se si tiene conto del fatto che la superficie totale locata a uso alberghiero è di circa 2000 m² (doc. A) e che

l'albergo ha avuto a disposizione una sala ristorante ed è sempre rimasto aperto nel periodo considerato (deposizioni R_____ e L_____, verbale del 21 marzo 2005), il cambiamento di destinazione e la riduzione della superficie destinata all'attività alberghiera non ha avuto incidenze sull'economia contrattuale, tanto più che è stato soppresso dopo le rimostranze della locatrice. Non si può dunque parlare di "cambiamento di destinazione" vero e proprio, a maggior ragione quando si consideri che nel contratto con tale termine si intende, manifestamente, il cambiamento del tipo di patente in dotazione all'albergo (punto 12, seconda frase doc. A1). Né la tipologia dei prodotti venduti contrastava con le pattuizioni contrattuali, trattandosi di oggettistica, cartoleria e abbigliamento (ibidem), estranei all'attività dell'edicola menzionata nell'aggiunta al contratto (doc. A2) e compatibili dunque con le clausole contrattuali. L'esposizione di merce nella corte esterna, invero vietata per contratto, è stata eliminata dopo la diffida della locatrice. Ne discende che in simili circostanze il Pretore non ha ecceduto il proprio potere di apprezzamento nel ritenere che tali episodi non giustificano una disdetta straordinaria in applicazione dell'art. 257f CO, trattandosi di violazioni minori e puntuali, eliminate in seguito alla diffida della locatrice.

E. 6

Per quel che concerne la mancata presentazione della documentazione relativa alla cifra d'affari annua IVA necessaria per il calcolo della pigione variabile, tale violazione del contratto non può motivare una disdetta straordinaria ai sensi dell'art. 257f cpv. 3 CO. La norma contempla, infatti, solo le violazioni del contratto in relazione con l'uso della cosa locata e non sanziona pertanto altre violazioni contrattuali (Wessner, *Le devoir de diligence du locataire dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, in: 14 ème séminaire sur le droit du bail 2006, pag. 6 n. 15 e 16). L'appellante afferma che la disdetta 26 febbraio 2004 è valida poiché sono in ogni caso adempiute le condizioni poste dall'art. 266g CO. L'assunto non può essere condiviso. L'art. 266g CO consente invero a ciascuna delle parti di dare la disdetta per motivi gravi che le rendano insopportabile l'adempimento del contratto osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi. Il contratto concluso tra le parti prevede testualmente che "il conduttore si impegna a fornire al locatore il dettaglio della C. A. annua entro 30 giorni dalla chiusura dell'anno contabile 01.03-28.02" (doc. A2, punto 1 ultima frase). La conduttrice ha inviato il 10 giugno 2003 il dettaglio della sua cifra d'affari 2002 (doc. 8 e 9). La locatrice vuole invero ottenere la presentazione dei conteggi dettagliati e dei documenti giustificativi (doc. E), ma nella documentazione contrattuale agli atti tale obbligo della conduttrice non figura esplicitamente e non si può dunque sostenere che la mancata presentazione della contabilità configuri un grave motivo che rende intollerabile la continuazione del contratto. Del resto la conduttrice ha proposto di far tenere la propria contabilità alla fiduciaria che cura gli interessi della locatrice, manifestando così la propria disponibilità a presentare la documentazione. A prescindere dal possibile conflitto di interessi della fiduciaria in questione, non emerge dall'istruttoria un rifiuto della conduttrice di prestarsi a una verifica del conteggio da lei inviato. Può comunque rimanere indeciso il quesito di sapere se la clausola contrattuale citata prevede la consegna del dettaglio come intesa dalla conduttrice (doc. 9) o la consegna di tutta la documentazione contabile, come interpreta la locatrice (doc. E). Nella fattispecie è a ogni modo indubbio che la disdetta straordinaria, notificata il 26 febbraio 2004 con effetto al 30 aprile 2004 (doc. H), non rispettava il termine di sei mesi di preavviso e non poteva dunque giustificare l'istanza di sfratto proposta il 7 maggio 2004.

E. 7

Alla luce di quanto precede l'appello, infondato, deve essere respinto. La tassa di giustizia e le spese, così come le ripetibili a partecipazione delle spese legali di controparte, seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC) e sono commisurate al valore litigioso di fr. 135'000.-. Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia: 1. L'appello 3 aprile 2006 di AP 1 è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'200.- b) spese fr. 50.- fr. 1'250.- restano a carico dell'appellante, che rifonderà inoltre a controparte l'importo di fr. 2'000.- per ripetibili di appello. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. terzi implicati Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente Il segretario

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