

TI_GERICHTE 12.2009.178 vom 20. Juli 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-07-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2009.178

FR: TI_GERICHTE 12.2009.178 du 20 juillet 2010

IT: TI_GERICHTE 12.2009.178 del 20 luglio 2010

Regeste

Pretesa per indebito arricchimento dopo la fine di un contratto di locazione, nozione di controversia in materia di locazione di locali d'abitazione, valore di avviamento per la clientela, prescrizione della pretesa

Erwägungen

E. 1

Le appellanti chiedono in via subordinata (recte : preliminare) l'annullamento della sentenza di prima istanza poiché non sarebbe stata applicata la procedura ordinaria e la sentenza sarebbe stata emanata da un giudice incompetente per materia. 1.1 Secondo la costante giurisprudenza del Tribunale federale, per cause riguardanti controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto si intendono tutte le vertenze attinenti al diritto di locazione, alle quali sono applicabili le norme di procedura di cui agli art. 404 e segg. CPC. La nozione di "controversia in materia di locazione" dev'essere intesa e interpretata in modo ampio (sentenza inedita del Tribunale federale 4C.405/2006 del 1° giugno 2007; DTF 120 II 112; II CCA 12.2009.35 del 20 aprile 2009; CCC 16.2008.41 del 26 maggio 2008, pubb. in RtiD I-2009, 11c, pag. 604). Nel caso concreto, tra le parti è sorta una controversia nell'ambito di un contratto di locazione di locali d'abitazione concernente un fondo sul quale il conduttore esercitava un'attività di campeggio. Egli ha domandato a titolo di risarcimento danni e indebito arricchimento che gli venga corrisposto il valore di avviamento della summenzionata attività svolta nell'ente locato. A giusta ragione dunque è stata applicata la procedura di locazione e affitto ai sensi degli art. 404 e segg. CPC, e non la procedura ordinaria. 1.2 Secondo l'art. 35 lett. b LOG in combinazione con l'art. 11 lett. d Regolamento delle Preture, in caso di impedimento legale del Pretore di Lugano della sezione 4, la causa è devoluta al Pretore viciniore della sezione 6. Nella presente fattispecie, la sentenza di primo grado è stata redatta dal Segretario assessore della Pretura di Lugano, sezione 4, e sottoscritta dal Pretore della sezione 6 quale Pretore viciniore, poiché ai sensi dell'art. 35 LOG sussisteva un motivo di impedimento legale del Pretore della sezione 4. Tale circostanza è stata comunicata alle parti mediante vari documenti, in particolare la citazione al dibattimento finale da parte del Pretore della sezione 6 datata 26 febbraio 2009, il rinvio di tale udienza in data 12 marzo 2009 e l'ordinanza del 21 aprile 2009 con il quale il Pretore viciniore ha ordinato l'annullamento del dibattimento finale su richiesta delle parti e assegnato un termine per presentare le conclusioni scritte (cfr. Documenti X "corrispondenza e citazioni"). Le convenute non hanno sollevato obiezione alcuna né sostengono che l'impedimento legale fosse inesistente. Non possono quindi più, in virtù del principio della buona fede processuale, prevalersi di tale argomento in sede di appello.

E. 2

Le appellanti ripropongono in questa sede l'eccezione di prescrizione della pretesa di fr. 60'000.- relativa al risarcimento dell'avviamento dell'attività di campeggio. Per quanto concerne la prescrizione della summenzionata pretesa prima dell'inoltro dell'istanza 9 marzo 2000 la questione è già stata decisa dapprima dal Pretore con sentenza 12 gennaio 2001 e in seguito da questa Camera con giudizio 17 agosto 2001, passato in giudicato. Non vi è quindi più motivo di ritornare sul tema. In questa sede si tratta di verificare se la prescrizione della pretesa oggetto di esame è intervenuta mentre la causa era pendente presso la Pretura di Lugano. Va preliminarmente osservato che in sede di appello non si può tener conto dei documenti prodotti dalla parte appellata con le osservazioni all'appello (in particolare il doc. Z che non è agli atti), stante il chiaro divieto di produrre in appello nuovi fatti, prove ed eccezioni previsto dall'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC. Le appellanti sostengono che non vi sarebbero stati atti interruttivi nel 2004, nonché tra il 13 maggio 2005 e il 18 ottobre 2006. La parte appellata rileva invece con le osservazioni di aver interrotto la prescrizione anche durante quei periodi e che l'eccezione di prescrizione sollevata in appello sarebbe comunque tardiva. A giusta ragione. Secondo dottrina e giurisprudenza, benché la prescrizione derivi dal diritto materiale, la relativa eccezione deve essere sollevata secondo le forme e negli stadi processuali previsti dalla procedura cantonale (DTF 4C.211/2004 del 7 settembre 2004; DTF 123 III 213; Cocchi/Trezzini, CPC-TI, appendice, n. 136 ad art. 80). Di principio le eccezioni devono essere addotte dalle parti con gli allegati di causa in procedura ordinaria oppure durante l'udienza di discussione in procedura di locazione e affitti (art. 78 prima frase e 406 cpv. 1 CPC). Giusta l'art. 80 cpv. 2 CPC la prescrizione può però essere fatta valere anche posteriormente, purché si sia compiuta in corso di causa. In questo caso deve essere proposta con domanda prima di ogni altro atto di causa. Più precisamente, quando la prescrizione viene sollevata in corso di causa, va trattata come domanda processuale giusta l'art. 92 CPC, alla quale deve seguire la discussione, l'eventuale istruttoria quò alla prescrizione e infine la sentenza (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, appendice, n. 136 ad art. 80). Nel caso in esame, l'istante ha inviato durante i periodi critici indicati dalle appellanti varie lettere di sollecito alla Pretura di Lugano atte ad interrompere la prescrizione, più precisamente in data 27 maggio 2004, 25 ottobre 2004 e 28 luglio 2006 (cfr. documenti X, "corrispondenza e citazioni"). Vi sono inoltre stati in tali periodi numerosi atti istruttori e giudiziari (quali per esempio l'interrogatorio formale delle locatrici in data 4 maggio 2005, la perizia giudiziaria del novembre 2007 e la delucidazione della perizia del gennaio 2008, nonché le conclusioni scritte datate 3/4 giugno 2009), senza che le appellanti abbiano mai sollevato l'intervenuta prescrizione in corso di causa. Nel caso concreto bisogna dunque concludere che durante il 2004 la prescrizione è stata validamente interrotta, mentre per quanto concerne il periodo dal 13 maggio 2005 al 18 ottobre 2006 l'eccezione di prescrizione sollevata in sede di appello è ad ogni modo tardiva poiché non è stata invocata in tempo utile durante il processo di prima istanza secondo le regole della procedura cantonale.

E. 3

Nel merito della pretesa concernente il valore di avviamento, le appellanti lamentano che il Pretore avrebbe attribuito al termine "goodwill" un altro significato rispetto all'istante, adottando motivazioni giuridiche su fatti non sostenuti dallo stesso. Il rimprovero è infondato. Il Pretore ha infatti basato la sua decisione sugli stessi motivi di fatto adottati dall'istante. Il primo giudice qualifica il "goodwill" quale valore economico che, per colui che subentra in un esercizio, consiste nella speranza e possibilità di guadagnare grazie alla clientela esistente e dare così una base alla propria attività. Nel caso concreto egli ritiene

che il “ goodwill ” sia il valore dei rapporti commerciali durevoli stabiliti con diversi campeggiatori, che assicurano entrate regolari di anno in anno (sentenza 11 settembre 2009, inc. LA.2000.21, consid. 5, pag. 3). L’istante attribuisce al termine “ goodwill” esattamente lo stesso significato (istanza 9 marzo 2000, pag. 10 in fondo).

E. 4

Nell’ambito della questione sul valore di avviamento (“ goodwill ”), le appellanti rimproverano poi al Pretore di aver erroneamente accertato i presupposti dell’indebito arricchimento. Esse non si sarebbero arricchite con la clientela creata nel corso degli anni dall’istante. Il campeggio sarebbe stato riconsegnato in uno stato pietoso, ragione per cui il campeggio avrebbe dovuto restare chiuso per un anno per effettuare lavori di sistemazione (doc. 5, 7 e 8). Il maggior utile deriverebbe dalla locazione a condizioni di mercato e il nuovo canone di fr. 1'500.- mensili sarebbe adeguato al valore del fondo locato. Non vi sarebbe alcuna prova che i nuovi clienti dopo la riapertura fossero già stati clienti dell’istante. Non vi sarebbe stata alcuna indebita sottrazione di clientela. Al contrario, al momento della riconsegna le appellanti avrebbero chiesto al conduttore di rimuovere tutte le roulotte (doc. N). Per questi motivi i presupposti dell’indebito arricchimento non sarebbero dati. In questa sede occorre dunque esaminare la legittimità della pretesa concernente il risarcimento di fr. 60'000.- per avviamento commerciale, la cui base legale è costituita dagli art. 62 e segg. CO, e non dal diritto di locazione, la pretesa non avendo natura contrattuale, come già stabilito da questa Camera con sentenza 17 agosto 2001.

E. 5

Secondo l’art. 62 CO chi senza legittima causa si trova arricchito a danno dell’altrui patrimonio, è tenuto a restituire l’arricchimento. I presupposti per l’applicazione di questa norma si concretizzano nell’arricchimento di un soggetto, nell’impoverimento altrui e nell’assenza di una giusta causa. L’arricchimento si descrive come un vantaggio economicamente valutabile dovuto ad un incremento patrimoniale oppure ad un mancato impoverimento. L’impoverimento altrui, invece, consiste in un pregiudizio economico derivante da una lesione degli interessi protetti dall’ordinamento. Tra impoverimento ed arricchimento deve sussistere un nesso di stretta correlazione, definibile come causalità diretta. Per cui è da escludere la possibilità di proporre un’azione giudiziale nei confronti del soggetto che ha conseguito un vantaggio patrimoniale per tramite di una terza persona. Ultima componente essenziale dell’indebito arricchimento è costituito dalla mancanza di una giusta causa, ossia una causa che lo giustifichi. La restituzione è prevista, in particolare, nei casi in cui l’arricchimento è avvenuto senza causa, per una causa non avveratasi o che ha cessato di esistere (II CCA 12.2007.183 del 20 aprile 2009, consid. 4; Gauch/Schluep , Schweizerisches Obligationenrecht AT, 2008, n. 1470 e segg.).

E. 6

Occorre dunque verificare se nel caso concreto sussista un arricchimento delle ex locatrici, un impoverimento dell’ex conduttore, un nesso di stretta correlazione tra arricchimento e impoverimento, nonché l’assenza di una giusta causa. L’onere della prova circa all’esistenza dei suddetti presupposti incombe conformemente alle regole dell’art. 8 CCS alla parte istante, la quale ha basato la sua pretesa sull’indebito arricchimento (Gauch/Schluep , op. cit., n. 1478b). 6.1 Il Pretore, dopo aver correttamente stabilito che il valore di avviamento (“ goodwill ”) è il valore economico che, per colui che subentra in un esercizio, consiste nella speranza e possibilità di guadagnare grazie alla clientela esistente e

dare così una base alla propria attività (DTF 119 II 222; II CCA 12.2000.153 del 5 gennaio 2001, consid. 4), ha ritenuto che nel caso in esame le convenute si sarebbero indebitamente arricchite del valore della clientela acquisita dal conduttore nel corso degli anni, incrementando le loro entrate in maniera importante. A torto. Nel caso concreto l'istante non ha difatti ossequiato il suo onere probatorio e comprovato che la clientela da lui creata nel corso degli anni è rimasta, anche solo parzialmente, la stessa dopo la riapertura del campeggio nell'estate 1999. Dagli atti istruttori emerge chiaramente che dopo l'accertamento della validità della disdetta del contratto di locazione (doc. F2 e doc. 2) e prima della riconsegna dell'ente locato da parte del conduttore in data 21 aprile 1998 (cfr. verbale di riconsegna, doc. F3 e doc. 5), le locatrici hanno chiesto a più riprese al conduttore di sgomberare e far rimuovere ai suoi clienti tutte le roulotte che ancora si trovavano sul fondo (doc. M, N; doc. 3; cfr. anche doc. P, P1; verbale di interrogatorio formale 4 maggio 2005 della convenuta AP 2, risposta alla domanda n. 1, pag. 4). Il 28 ottobre 1998 l'Ufficio dei permessi e dei passaporti ha poi appurato che tutte le roulotte erano state allontanate (fascicolo richiamato VIII: "Richiamo incarto da Ufficio permessi e passaporti"). Non soccorrono all'istante le testimonianze di _____ (verbale di udienza 28 ottobre 2002 pag. 3 e doc. T), _____ (verbale di udienza 20 gennaio 2003 pag. 1 e doc. T4), _____ (verbale di udienza 20 gennaio 2003 pag. 2 e doc. T1), _____ (verbale di udienza 20 febbraio 2003 pag. 1 e doc. T3) e _____ (verbale di udienza 20 febbraio 2003 pag. 1 e doc. T2). Dalle stesse emerge infatti soltanto che durante l'estate 1999 il campeggio era di nuovo funzionante, che vi sostavano delle roulotte e che i turisti erano per lo più di lingua tedesca. Nessuno dei testimoni è però stato in grado di confermare se le roulotte posteggiate sul campeggio fossero le stesse di prima o se i turisti presenti fossero già stati clienti dell'istante prima che egli riconsegnasse l'ente locato alle locatrici. Dal verbale di sopralluogo 25 luglio 1996 (inc. LA.96.00059 e LA.96.00060, pag. 2, agli atti quale doc. J), emerge poi che già nel 1996 lo stato generale della costruzione oggetto di esame era di avanzata usura. In particolare erano state constatate screpolature, cavillature e scrostamenti ovunque. Dal verbale di riconsegna doc. F3 e doc. 5, nonché dalle foto doc. 7 risulta inoltre che nell'aprile 1998 le piastrelle delle pareti e della doccia in bagno erano rovinate, il locale boiler era parzialmente allagato, le porte del WC erano parzialmente rovinate, che vi erano tubi arrugginiti e incrostati, muri con tinteggiatura scrostata, locali con muffa e macchie di umidità sui muri e soffitti. Il 28 ottobre 1998 il responsabile dell'Ufficio dei permessi e dei passaporti ha constatato che le infrastrutture necessitavano di un'accurata manutenzione, per non dire una completa ricostruzione (fascicolo richiamato VIII: "Richiamo incarto da Ufficio permessi e passaporti"). Le appellanti hanno fatto eseguire lavori di sistemazione sul fondo, investendo un importo pari a fr. 93'805.- (importo documentato dalle fatture pagate e dai relativi bollettini di lavoro, doc. 8-8w). Tali lavori si sono svolti per la maggior parte nel periodo tra maggio 1998 e luglio 1999 (doc. 8-8w). Le appellanti sostengono che il campeggio sarebbe rimasto chiuso per un anno proprio per poter effettuare questi lavori di sistemazione, ciò che contesta l'istante. Al proposito si rileva che poco importa il motivo per cui il campeggio è rimasto chiuso, poiché se anche la struttura fosse rimasta in funzione, l'istante non ha comunque portato qualsivoglia prova in merito alla continuità nella clientela che la frequentava. Quando l'istante ha riconsegnato il fondo adibito a campeggio nell'aprile 1998, le locatrici hanno esplicitamente rinunciato alla clientela del conduttore e chiesto che tutte le roulotte venissero rimosse. Non vi è agli atti nessuna prova che esse abbiano ricontattato questi clienti al momento della riapertura nel 1999 o in qualsiasi altro momento. Alla luce delle convergenti risultanze istruttorie, si deve

dunque concludere che le convenute non si sono arricchite appropriandosi la clientela dell'istante e non hanno di conseguenza tratto alcun vantaggio economicamente valutabile dovuto a un incremento patrimoniale ai sensi dell'art. 62 CO. Non essendo dato alcun arricchimento da parte delle appellanti, non occorre chinarsi sulle altre premesse della summenzionata norma. 6.2 Per quanto concerne l'aumento del canone mensile e il maggior utile conseguito dalle convenute dopo la riapertura del campeggio nel 1999, si rileva che, se - come giustamente ha rilevato il Pretore - il goodwill viene calcolato indipendentemente dal guadagno del nuovo gestore del campeggio (sentenza 11 settembre 2009, pag. 4 in fondo), ciò deve valere a maggior ragione per l'utile conseguito dal proprietario dell'immobile che non esercita alcuna attività sul fondo. Il goodwill consiste nella speranza e possibilità di guadagnare grazie alla clientela esistente e dare così una base alla propria attività. In altre parole è il prezzo che il nuovo gestore dell'attività è disposto a pagare per un valore immateriale. A differenza del caso in cui il conduttore fa un investimento nella cosa locata, eseguendo dei lavori di costruzione o installando nuove infrastrutture o apparecchiature, per cui può chiedere al locatore il risarcimento per l'aumento di valore prodottosi (art. 260a CO), nel caso di risarcimento per goodwill non ci si trova confrontati con un investimento nell'ente locato stesso, bensì con un investimento in un'attività svolta con le proprie forze nell'ambito dell'ente locato. Si tratta di un investimento immateriale. Un risarcimento per avviamento di un'attività presuppone dunque perlomeno che il gestore precedente trasmetta al suo successore questo valore immateriale, ossia la possibilità che clientela precedente rimanga fedele anche dopo il cambio di gestione. Nel caso concreto l'istante non ha però minimamente comprovato di aver trasmesso la propria clientela alle convenute né tantomeno al nuovo conduttore del campeggio. Anzi, le convenute hanno espressamente rinunciato alla clientela dell'istante quando gli hanno chiesto di rimuovere tutte le roulotte presenti sul terreno. Di conseguenza la pretesa concernente il risarcimento di fr. 60'000.- per avviamento commerciale va respinta e l'appello accolto.

E. 7

Alla luce di quanto precede, e in accoglimento dell'appello, l'istanza 9 marzo 2000 deve dunque essere respinta. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC) e sono quindi integralmente a carico dell'istante. Gli oneri processuali sono calcolati su un valore di fr. 60'000.-. Per i quali motivi visto, per le spese, l'art. 148 CPC, la LTG e il Regolamento sulle ripetibili, dichiara e pronuncia: I. L'appello 25 settembre 2009 di AP 1, AP 2 e AP 3 è accolto. Di conseguenza la sentenza 11 settembre 2009 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 1'000.- e le spese di fr. 2'200.- (comprese le spese peritali e le spese di cui all'ordinanza 11 aprile 2007) sono a carico della parte istante, la quale rifonderà alle convenute complessivi fr. 2'000.- per ripetibili. II. Gli oneri processuali del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'000.- b) spese fr. 100.- totale fr. 1'100.- già anticipate dalle appellanti, sono poste a carico della parte appellata, la quale verserà alle controparti complessivi fr. 1'000.- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - RA 1, _____
- RA 2, _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La
presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause a
carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- 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. 119 LTF).

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