

## **TI\_GERICHTE 12.2010.245 vom 14. November 2011**

TI Tribunale d'appello, 2011-11-14, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2010.245](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2010.245)

FR: TI\_GERICHTE 12.2010.245 du 14 novembre 2011

IT: TI\_GERICHTE 12.2010.245 del 14 novembre 2011

### **Regeste**

Locazione. Spese accessorie

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 14.11.2011 12.2010.245

Locazione. Spese accessorie

Incarto n. 12.2010.245 Lugano 14 novembre 2011 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini segretaria: Verda Chiocchetti, vicecancelliera sedente per statuire nella causa – inc. n. DI.2006.1601 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 – promossa con istanza 20 dicembre 2006 da AP 1 rappr. dall' RA 1 contro AO 1 rappr. dall' RA 2 chiedente la condanna della convenuta al pagamento di complessivi fr. 117 ' 328.25 oltre interessi a titolo di arretrati per le spese accessorie relative all'anno 2005, nonché il rigetto definitivo dell'opposizione interposta al precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_ dell'Ufficio esecuzione di Lugano; istanza ridotta in sede di dibattimento finale a complessivi fr. 113 '541.55 oltre interessi, nonché il rigetto definitivo dell'opposizione limitatamente a tale importo; domanda a cui si è opposta la convenuta e che la Pretora con sentenza 7 dicembre 2010 ha respinto; appellante l'istante che con appello 20 dicembre 2010 chiede la riforma del querelato giudizio nel senso di condannare la convenuta al pagamento di complessivi fr. 113 '541.55 oltre interessi, nonché di rigettare in via definitiva per tale importo l'opposizione interposta al precetto esecutivo , con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta con osservazioni 13 gennaio 2011 postula la reiezione del gravame, pure con protesta di tasse, spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. AO 1, quale conduttrice, e AP 1, come locatrice, hanno sottoscritto il 1° settembre 1999 un contratto di locazione (doc. B) avente per oggetto un'area concernente l'ala nord, il corpo centrale del pianterreno nonché il piano cantinato dello stabile situato sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_ (ora \_\_\_\_\_), adibita in particolare a centro fitness e wellness . Esse hanno previsto che tale contratto annullava quello precedentemente stipulato il 26 ottobre 1995 tra la locatrice e \_\_\_\_\_ (doc. N). Siccome il contratto di locazione si riferiva ai locali allora già occupati dalla conduttrice, la locazione è stata indicata aver inizio il 1° gennaio 1998. Le parti hanno stabilito la scadenza del contratto per il 31 dicembre 2008, salvo richiesta da parte della conduttrice di continuazione del rapporto di locazione per altri sette anni, ovvero fino al 31 dicembre 2015. La pigione, da pagarsi in rate mensili anticipate, è stata fissata in fr. 350 ' 000.- annui per i primi due anni e, poi, indicizzata una volta all'anno per il 1° gennaio sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo 1° gennaio 1998. In merito alle spese accessorie il contratto di locazione prevede: “ spese accessorie: CHF 5 ' 000.- (cinquemila) mensili quale acconto a

partire dal 01.01.1998 da pagarsi contemporaneamente al canone d'affitto. Il relativo conguaglio sarà da versare entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione del conteggio definitivo". B. Con scritto 25 aprile 2006 – trasmesso via fax – la locatrice ha chiesto alla conduttrice il pagamento di fr. 117'328.25 a titolo di conguaglio delle spese accessorie per l'anno 2005 (doc. C). Il 14 giugno 2006 la conduttrice ha contestato "il tutto", affermando che "nessun conguaglio è dovuto" (doc. I). La locatrice ha fatto spiccare il 4 luglio 2006 dall'Ufficio esecuzione di Lugano un precetto esecutivo per tale importo oltre interessi nei confronti della conduttrice, al quale quest'ultima ha interposto tempestiva opposizione (doc. L). C. Preventivamente adito il competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione, che ha dichiarato la vertenza non conciliata (doc. M), con istanza 20 dicembre 2006 la locatrice ha adito la Pretura del Distretto di Lugano, chiedendo la condanna della conduttrice al pagamento di fr. 117 ' 328.25 oltre interessi, nonché il rigetto definitivo dell'opposizione interposta al precetto esecutivo summenzionato. All'udienza di discussione 1° marzo 2007 / 18 aprile 2007 la convenuta si è opposta alla domanda, mentre l'istante ha ribadito la propria pretesa. Esperita l'istruttoria, al dibattimento finale 27 ottobre 2010 l'istante, sulla scorta dell'importo indicato dal perito giudiziario (cfr. completazione 13 gennaio 2010 della perizia giudiziaria, inc. DI.2005.1309), ha diminuito la propria pretesa a complessivi fr. 113 '541.55. La convenuta ha invece ribadito il proprio punto di vista. Statuendo con sentenza 7 dicembre 2010 la Pretora ha respinto l'istanza. D. Con appello 20 dicembre 2010 l'istante è insorta contro il giudizio testé menzionato, chiedendone la riforma nel senso di condannare la convenuta al pagamento di complessivi fr. 113 '541.55 oltre interessi, nonché rigettare in via definitiva per tale importo l'opposizione interposta al precetto esecutivo. L'appellante chiede altresì la congiunzione della presente procedura con quelle di cui agli inc. 12.2010.235, 12.2010.237, 12.2010.238, 12.2010.241 e 12.2010.244 e l'emanazione di un unico giudizio di appello. Con osservazioni 13 gennaio 2011 la conduttrice postula la reiezione del gravame. Dal profilo formale quest'ultima non si esprime sulla richiesta di congiunzione delle cause, seppur presentando anch'essa un unico memoriale. considerato in diritto: 1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC). L'art. 405 cpv. 1 CPC prevede che alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione, intesa come data di intimazione (DTF 137 III 127). La sentenza pretorile è stata intimata il 7 dicembre 2010, sicché alla procedura di appello è applicabile il CPC-TI. 2. L'appellante chiede la congiunzione della procedura di appello con quella relativa agli incarti 12.2010.237, 12.2010.235, 12.2010.238, 12.2010.244 e 12.2010.241 a motivo che essi concernono un solo rapporto locativo fra le stesse identiche parti. Essa non motiva, tuttavia, l'utilità di tale procedere. Di conseguenza, posto come nell'eventualità della congiunzione ai sensi dell'art. 320 CPC-TI le cause restano autonome e con dispositivi separati (Cocchi/ Trezzini, CPC-TI, Codice di procedura civile ticinese massimato e commentato, Lugano 2000, n. 2 ad art. 320), che in questa sede non si deve più esperire istruttoria e che non sussiste giusta la norma testé citata alcun obbligo legale di congiunzione, ma solo una facoltà per il giudice, la richiesta non ha motivo di essere accolta. Ognuno dei nove incarti pendenti in appello tra le parti viene pertanto deciso con separato giudizio. 3. La Pretora ha spiegato che sebbene le parti avessero concluso un contratto di locazione in forma scritta ed espressamente riservato tale forma per ogni sua modifica, esse non avevano definito per iscritto quali spese accessorie sarebbero state addebitate alla conduttrice. La prima giudice ha soggiunto che nella fattispecie non era nemmeno stata provata la sussistenza, al riguardo, di un accordo orale o per atti concludenti.

Ella ha quindi reputato che le spese accessorie erano a carico della locatrice e ha deciso per la reiezione dell'istanza. 4. A pag. 4 del proprio gravame l'appellante afferma che i paragrafi dal n. 1 al n. 13 trattano della fattispecie e dell'atteggiamento della conduttrice, mentre le censure d'appello sono esposte nei paragrafi successivi. Vi sono nondimeno argomentazioni giuridiche anche ai punti precedenti il paragrafo n. 14, che questa Camera affronta quindi come motivazioni di appello. 5. Secondo l'appellante la Pretora non ha approfondito la reale volontà delle parti "che hanno sempre aggiunto le spese accessorie alla pigione netta, già limitata di suo, violando in tal modo l'art. 18 CO" (memoriale, pag. 14 in mezzo). A detta della locatrice, infatti, la circostanza secondo la quale la conduttrice ha versato gli acconti di fr. 5 ' 000.- comproverebbe l'esistenza di una pattuizione sulle spese accessorie (memoriale, pag. 8 in mezzo, 14 in mezzo, 16 in fondo, 17 in mezzo e 19 in alto). Al riguardo va detto anzitutto che l'art. 257a cpv. 2 CO – secondo il quale le spese accessorie, intese come la remunerazione dovuta per le prestazioni fornite dal locatore o da un terzo in relazione all'uso della cosa, sono a carico del conduttore se specialmente pattuito – è una norma di interpretazione speciale che a detta del Tribunale federale e della dottrina maggioritaria deroga all'art. 18 CO (sentenza inc. 4C.190/2001 del 16 novembre 2001, consid. 2c ; Higi, Zürcher Kommentar 1994, n. 14 ad art. 257a-b CO; Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, 12. Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, pag. 13, cfr. 39 con riferimenti). Inoltre, come diffusamente illustrato dalla Pretora (sentenza impugnata, consid. 5), l'Alta Corte ha spiegato che siccome l'art. 257a cpv. 2 CO prevede che le spese accessorie sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito, occorre che le parti le abbiano convenute in maniera chiara e precisa, dettagliando le poste effettive. Tant'è che un accordo secondo il quale il conduttore deve pagare "tutti i costi accessori" non adempie ai requisiti legali posti dall'art. 257a cpv. 2 CO (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.346/1999 del 7 aprile 1999). Lo stesso dicasi di una clausola contrattuale secondo la quale il conduttore è tenuto al versamento di un determinato importo "als Pauschale für Nebenkosten ohne Strom" (sentenza del Tribunale federale del 7 aprile 1999 pubblicata in MRA 1/2000 pag. 242). Nemmeno è sufficiente un rinvio a un annesso standardizzato del contratto o il riconoscimento di un conguaglio da parte del conduttore per ammettere che le parti abbiano stipulato una convenzione speciale sul pagamento delle spese accessorie. Semmai, qualora le spese accessorie a carico del conduttore dovessero risultare da un elenco contenuto nelle condizioni generali annesse al contratto, esse potrebbero essere fatturate al conduttore solo nella misura in cui concretizzassero spese già poste a suo carico nel contratto (DTF 135 III 591; DTF 121 III 460; sentenza inc. 4C.24/2002 del 29 aprile 2002 e 4C.250/2006 del 3 ottobre 2006). Va altresì rilevato che sebbene l'art. 257a cpv. 2 CO non esiga una forma speciale per la pattuizione sulle spese accessorie, il Tribunale federale ha sottolineato che qualora il contratto sia stato concluso per iscritto, occorre considerare che le parti abbiano in ugual modo voluto determinare per iscritto quali spese accessorie debbano essere messe a carico dell'inquilino (DTF 135 III 591). Alla luce della chiara giurisprudenza del Tribunale federale testé menzionata la circostanza evocata dall'appellante, ovvero il versamento regolare di acconti, non è quindi sufficiente a confermare la sua tesi sulla pattuizione delle spese accessorie a carico della conduttrice. Per gli stessi motivi non può nemmeno essere seguita la sua censura secondo la quale la prima giudice avrebbe peccato di eccessivo formalismo (appello, pag. 17 in mezzo). 6. L'appellante sostiene, altresì, che tra il contratto 1° settembre 1999 stipulato tra le parti (doc. B) e quello che la legava a \_\_\_\_\_ del 26 ottobre 1995 (doc. N) sussiste una "precisa continuità essendo essi

attinenti allo stesso bene locato” (pag. 5 in mezzo), di modo che il riferimento a un elenco (allegato F) delle spese accessorie a carico della conduttrice contenuto nel contratto 26 ottobre 1995 varrebbe anche per il contratto che la lega alla convenuta (appello, pag. 9). Effettivamente, la clausola n. 4 lett. c del contratto 26 ottobre 1995 prevede che “ il conduttore si impegna a pagare, trimestralmente, le usuali spese accessorie considerate nell’Allegato F che verranno computate separatamente. In particolare si impegna a corrispondere degli acconti trimestrali di CHF 12 ' 000.- e a pagare il conguaglio di fine anno entro 20 giorni dalla ricezione della distinta delle spese“. Al riguardo, l’appellante rinvia alla testimonianza di \_\_\_\_\_ (amministratore della locatrice dal 1994 al 1996: verbale di udienza 27 novembre 2007, pag. 1). Secondo la locatrice questi avrebbe confermato la pattuizione relativa al pagamento delle spese accessorie “in aggiunta alle pigioni secondo oltretutto un preciso allegato F del primo contratto, che ha poi trovato la sua continuità nel successivo contratto di locazione senza modifiche nell’impostazione del rapporto di locazione” (memoriale, pag. 12 in alto). Senonché, la Pretora, proprio riferendosi, tra gli altri, a tale teste, ha spiegato che l’istruttoria non ha dimostrato l’esistenza di tale lista “F”. In effetti, al riguardo il teste \_\_\_\_\_ ha affermato: “Presumo che nel menzionato allegato F vi fosse la lista esaustiva delle spese accessorie a carico dell’inquilino” (verbale di audizione 27 novembre 2007, pag. 2). Su questo punto la sua testimonianza, fondata su una semplice presunzione, non assurge al ruolo di prova. Inoltre, il teste nulla dice sulla continuità tra i due contratti evocata dall’appellante. Tanto più che all’epoca della stipulazione del contratto 1° settembre 1999 egli non era più amministratore della locatrice. Con la propria censura l’appellante non si confronta, quindi, con la motivazione pretorile, sicché al riguardo l’appello si rivela finanche irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f e cpv. 5 CPC-TI). Parimenti inammissibile è l’argomentazione secondo la quale le spese sarebbero state precisate dalle parti perché nello scritto 3 febbraio 1995 di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) a \_\_\_\_\_ (doc. O) era stato allegato il formulario CATEF con indicazione in dettaglio delle spese accessorie non comprese nella pigione (memoriale, pag. 12 in fondo). Invero, come spiegato dalla prima giudice, sebbene sia vero che con tale scritto \_\_\_\_\_ ha inviato a \_\_\_\_\_ una proposta di contratto su modulo CATEF, il contratto poi effettivamente sorto fra AP 1 e \_\_\_\_\_ è quello sottoscritto il 26 ottobre 1995 che non specifica in alcun modo quali spese accessorie siano state poste a carico del conduttore (doc. N; sentenza impugnata, pag. 5 in alto). S i ribadisce (cfr. sopra, consid. 5) al riguardo che secondo il Tribunale federale il semplice rinvio a un modulo preformulato ed allegato al contratto non è sufficiente per ammettere che le parti abbiano concluso una convenzione speciale sul pagamento delle spese accessorie. Men che meno, quindi, l’asserito riferimento al contratto CATEF che nemmeno risulta essere stato allegato al contratto effettivamente sottoscritto. Per tacere del fatto che il contratto di locazione 1° settembre 1999 (doc. B) non rinvia ad alcun allegato in particolare e prescrive espressamente alla clausola n. 18 che tale relazione contrattuale annulla quella precedentemente in essere con \_\_\_\_\_. Certo, il teste \_\_\_\_\_ ha affermato a sua volta che il contratto 1° settembre 1999 è stato “allestito sulla base del contratto CATEF” (verbale di audizione 13 novembre 2006, pag. 4, inc. rich. DI.2005.1556). Tuttavia, alla luce della chiara giurisprudenza del Tribunale federale (sopra, consid. 5) e dell’assenza, nella fattispecie, di una chiara clausola su quali spese accessorie sarebbero state a carico della conduttrice, tale circostanza è ininfluenza ai fini del giudizio. 7. L’appellante soggiunge, riferendosi al teste \_\_\_\_\_, che il

dettaglio delle spese accessorie a carico della conduttrice scaturiva dai conguagli già precedentemente inviati a quest'ultima. Sempre secondo l'appellante, il teste avrebbe precisato che non era stato necessario allestire una lista scritta delle spese accessorie "poiché erano sempre le stesse dall'inizio della locazione, dovendosi soltanto leggere i specifici consumi della Parte convenuta" (appello, pag. 11). Come spiegato dalla Pretora e già illustrato (sopra, consid. 6), il contratto 1° settembre 1999, sottoscritto peraltro dalla convenuta e quindi da un soggetto giuridico distinto da \_\_\_\_\_, prescrive espressamente che esso annulla quello precedentemente stipulato tra la locatrice e \_\_\_\_\_ 26 ottobre 1995 (doc. B). Del resto, l'appellante trascura, come invece pertinentemente evidenziato dalla prima giudice (sentenza impugnata, pag. 3), che il teste \_\_\_\_\_ (membro del consiglio di amministrazione della locatrice dal 1999 al 2002: verbale di audizione 16 gennaio 2006, pag. 3, inc. DI.2005.72 rich. dall'inc. DI.2005.1556, a sua volta rich. dall'inc. DI.2005.1309, a sua volta rich. dall'inc. DI.2006.1601; verbale di audizione 13 novembre 2006, pag. 1, inc. rich. DI.2005.1556) ha dichiarato che "il nuovo contratto di locazione era stato voluto da AP 1 per definire una volta per tutte l'ammontare della pigione e l'ammontare delle spese accessorie" (verbale di audizione 13 novembre 2006, pag. 2, inc. rich. DI.2005.1556). Anche nella sua precedente audizione 16 gennaio 2006 il teste ha affermato che "questo contratto è stato sottoscritto per ripartire da zero con una situazione pulita che fosse chiara per tutti" (verbale, pag. 3). Riferendosi proprio a tale passaggio la Pretora ha spiegato che il contenuto del contratto 1° settembre 1999 non denota la necessaria e auspicata chiarezza, dato che la clausola sulle spese accessorie è laconica e del tutto generica (sentenza impugnata, pag. 4 in mezzo). La censura contrasta, quindi, con quanto emerso proprio dalla testimonianza a cui la locatrice fa riferimento, ovvero sul fatto che le parti avevano pattuito il contratto 1° settembre 1999 nell'intenzione di definire una situazione non sufficientemente chiara. Per tacere del fatto che come precisato dalla prima giudice l'istruttoria ha permesso di accertare che la questione delle spese accessorie è stata controversa sin dall'allestimento dei primi conteggi e quindi in un'epoca in cui era ancora in vigore il contratto fra la locatrice e \_\_\_\_\_ (sentenza impugnata, pag. 4 in alto; verbale di audizione del teste \_\_\_\_\_ del 13 novembre 2006, pag. 2, verbale di audizione del teste \_\_\_\_\_ del 13 novembre 2006, pag. 2, inc. rich. DI.2005.1556). La locatrice afferma, altresì, che il teste avrebbe dichiarato di aver discusso con \_\_\_\_\_ sul contenuto delle spese accessorie a carico della conduttrice (gravame, pag. 11). Anche al riguardo, tuttavia, essa non si confronta con la motivazione pretorile. La prima giudice ha invero spiegato che sebbene sia vero che il teste \_\_\_\_\_ ha confermato di aver discusso con \_\_\_\_\_ sulle spese accessorie (che a dire del teste si componevano di acqua, elettricità per il riscaldamento, aria condizionata, pulizia degli esterni, gas e abbonamenti relativi ai vari contatori), egli ha poi riferito che in definitiva non era mai stata allestita una lista dettagliata di tali spese poiché nel frattempo erano stati emessi i primi conguagli ed erano subito sorte contestazioni (cfr. verbale audizione testimoniale del 16 gennaio 2006, inc. DI.2005.72 rich. dall'inc. DI.2005.1556, a sua volta rich. dall'inc. DI.2005.1309, a sua volta rich. dall'inc. DI.2006.1601). La Pretora ha soggiunto che a conferma della confusione sulla questione sussiste il fatto che nel contesto di una procedura per difetti incoata nel 2000 dalla conduttrice davanti al competente Ufficio di conciliazione le parti si erano impegnate a discutere in separata sede anche della questione delle spese accessorie (cfr. verbale 28 settembre 2000 UC \_\_\_\_\_, doc. X, inc. DI.2005.72 rich. dall'inc. DI.2005.1556, a sua volta rich. dall'inc. DI.2005.1309, a sua

volta rich. dall'inc. DI.2006.1601 ). In quel momento, quindi, la questione non era stata ancora definita. Su questo punto l'appello, nella misura in cui è ricevibile, dev'essere pertanto respinto. 8. L'appellante rinvia (appello, pag. 11 in mezzo, 15 in alto e in basso), altresì, al passaggio della testimonianza di \_\_\_\_\_ ove questi afferma che "tutto quello che non era dovuto a titolo di pigione era dovuto sotto forma di spese accessorie e per questo motivo avevamo installato dei contatori separati" (verbale di audizione 16 gennaio 2006, pag. 3, inc. DI.2005.72 rich. dall'inc. DI.2005.1556, a sua volta rich. dall'inc. DI.2005.1309, a sua volta rich. dall'inc. DI.2006.1601). Tuttavia, alla luce della giurisprudenza del Tribunale federale (sopra, consid. 5) la circostanza, per la locatrice, di aver installato tali contatori non è atta a sanare la mancanza della clausola contrattuale sul dettaglio delle spese accessorie a carico della conduttrice. Anche volendo, per ipotesi, seguire la tesi dell'appellante sulla possibilità di un accordo avvenuto per atti concludenti, l'argomentazione non avrebbe miglior sorte. Invero, il teste \_\_\_\_\_ ha riferito di aver "fatto spendere tra i 200 o 300 mila franchi a \_\_\_\_\_ per installare vari contatori che permettessero di effettuare una lettura a fine anno dei consumi di tutti gli inquilini" (verbale di audizione 16 gennaio 2006, pag. 3, inc. DI.2005.72 rich. dall'inc. DI.2005.1556, a sua volta rich. dall'inc. DI.2005.1309, a sua volta rich. dall'inc. DI.2006.1601). Non vi è invece alcun accenno sull'accordo della conduttrice nel senso che le spese accessorie sarebbero state quelle rilevate da tali contatori. 9. L'appellante soggiunge che la tesi della conduttrice secondo la quale non sarebbe tenuta a pagare conguagli sulle spese accessorie è insostenibile e contraddittoria dato che per gli anni 1998 e 1999 la convenuta avrebbe versato sia gli acconti sia i conguagli (pag. 10, 12 in mezzo, 13 in alto, 16 in alto, 17 in fondo e 18 in alto). La Pretora ha precisato che al contrario di quanto allegato dalla locatrice non risulta che per tali anni siano stati allestiti conteggi o corrisposti conguagli (sentenza impugnata, pag. 5 in basso). L'appellante rinvia, al riguardo, alla testimonianza di \_\_\_\_\_ (direttore finanziario e amministrativo di \_\_\_\_\_ dal 1986, che ha assunto la gestione contabile e amministrativa di AP 1 dal 2003: verbale di audizione 4 settembre 2006, pag. 4, inc. rich. DI.2005.1556). Dalla medesima risulta unicamente che "dalla contabilità della AP 1 non risultavano scoperti per conguagli spese accessorie precedenti l'anno 2000" (verbale di audizione 4 settembre 2006, pag. 4 in alto, inc. rich. DI.2005.1556). La circostanza che non esistano scoperti non significa ancora che siano stati emessi conguagli. Si precisa che su questo punto la convenuta aveva contestato l'allegazione avversaria, affermando che per gli anni 1998-1999 l'istante aveva rinunciato a pretendere dei conguagli (memoriale scritto allegato al verbale di udienza di discussione 1° marzo 2007, pag. 2). Competeva quindi alla locatrice dimostrare il proprio asserto. Una volta di nuovo l'appellante, rinviando alla testimonianza testé citata, non si confronta quindi con la motivazione pretorile, di modo che la censura è irricevibile (art. 309 cpv. 2 lett. f. e cpv. 5 CPC-TI). Per tacere del fatto che quand'anche gli asseriti conguagli fossero, per ipotesi, stati versati, per lo meno a sé stante tale circostanza non gioverebbe alla tesi della locatrice, dato che come già illustrato il Tribunale federale ha spiegato che il riconoscimento di un conguaglio non può supplire a una valida convenzione delle parti sulle spese accessorie a carico del conduttore (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.24/2002 del 29 aprile 2004). 10. La locatrice prosegue riferendosi alla teste \_\_\_\_\_ (direttrice dal 2001 del settore immobiliare del gruppo \_\_\_\_\_, incaricata della gestione dell'immobile in questione: verbale di audizione 4 maggio 2006, pag. 3, inc. DI.2005.72 rich. dall'inc. DI.2005.1556, a sua volta rich. dall'inc. DI.2005.1309, a sua volta rich. dall'inc. DI.2006.1601). Secondo l'appellante

la teste avrebbe dichiarato l'obbligo della conduttrice di corrispondere i conguagli sulle spese accessorie e che quest'ultima contestava semplicemente la ripartizione delle medesime, non messe in dubbio sulla loro "esigibilità e individuazione" (memoriale, pag. 12 in alto e 15 in basso). Sennonché, ella ha riferito sulle modalità di conteggio delle spese accessorie, ma nulla ha detto sugli accordi intervenuti tra le parti. La teste ha soggiunto che la conduttrice ha contestato la ripartizione delle spese accessorie, ritenendole già comprese negli acconti mensili (verbale di audizione 4 maggio 2006, pag. 3, inc. DI.2005.72 rich. dall'inc. DI.2005.556, inc. rich. dall'inc. DI.2005.1309 a sua volta rich. dall'inc. DI.2006.1601). Non si può tuttavia dedurre da tale affermazione l'accordo della conduttrice su quali spese accessorie le sarebbero state addebitate e il suo diniego unicamente sulla ripartizione delle medesime. Anzitutto, la teste non si è dichiarata certa al riguardo ("se non erro"), sicché la portata probatoria della sua asserzione è dubbia. Inoltre, come rilevato dalla Pretora (sentenza impugnata, pag. 5 in basso) e summenzionato (sopra, consid. 5), il Tribunale federale ha spiegato che neanche il riconoscimento di un conguaglio può supplire a una valida convenzione tra le parti (sentenza del Tribunale federale inc. 4C.24/2002 del 29 aprile 2004), men che meno, quindi, discussioni inerenti al suo contenuto. 11.

L'appellante afferma che le spese accessorie sono "dipendenti oltretutto dalle installazioni energivore realizzate e posate in loco" dalla conduttrice (pag. 10 in fondo). Va detto anzitutto che quand'anche così fosse, sempre alla luce della giurisprudenza del Tribunale federale (sopra, consid. 5) tale circostanza non è atta a sanare la mancanza di una valida pattuizione contrattuale su chi debba sopportare le medesime. L'argomentazione non avrebbe miglior sorte anche qualora la locatrice abbia voluto intendere che si tratta di spese di consumo a carico della conduttrice e non di spese accessorie. Secondo l'art. 257a cpv. 1 CO le spese accessorie sono la remunerazione dovuta per le prestazioni fornite dal locatore o da un terzo in relazione all'uso della cosa. L'art. 257b cpv. 1 CO precisa che nel caso di locali d'abitazione o commerciali esse consistono nella remunerazione per i costi effettivamente sostenuti dal locatore per prestazioni connesse con l'uso, quali i costi di riscaldamento e di acqua calda e analoghe spese d'esercizio, come pure per tributi pubblici risultanti dall'uso della cosa. Le spese accessorie sono di conseguenza costi di utilizzo ingenerati per lo meno in parte dal conduttore (Richard, *Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux*, 12. Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, pag. 7, cfr. 22). Tra i costi riconosciuti come spese accessorie vi sono quelli di riscaldamento e d'acqua calda, così come i costi di elettricità dei vani comuni, il servizio di portineria, le tasse risultanti dall'uso della cosa, come quelle di smaltimento delle acque luride Richard, op. cit., pag. 7, cfr. 24, pag. 8, cfr. 25). Non fanno invece parte delle spese accessorie ad esempio i costi occasionati direttamente dal conduttore quale consumatore e indipendentemente dall'uso dell'ente locato (segnatamente spese di telefono e elettricità; Richard, op. cit., pag. 10, cfr. 31; Higi, *Zürcher Kommentar* 1994, n. 9 ad art. 257a-257b CO). Sennonché, nella fattispecie le spese in questione non fanno parte di quest'ultima categoria. Invero, d al conteggio individuale per l'anno 2005 (doc. C) emerge che l'importo richiesto dall'istante si compone di spese di riscaldamento (gas e energia pompa e bruciatore, suddivise in spese di base e spese di consumo), di cosiddetti costi supplementari (elettricità vani comuni, pulizia scale e vani comuni, servizio portineria, tassa canalizzazione, manutenzione giardino, sgombero neve, altre spese d'esercizio) e di acqua fredda. Nulla muta il fatto che, secondo l'appellante, esse sarebbero legate a installazioni realizzate e posate in loco dalla conduttrice. Anche se così fosse, ciò non significherebbe ancora che trattasi di spese di consumo. Invero, nel contratto di locazione 1° settembre 1999

(doc. B) alle voce “oggetto” le parti hanno stabilito che si riferiva ai locali già occupati dalla conduttrice (clausola n. 1). Alla clausola n. 4, poi, le parti hanno attestato che i locali erano stati consegnati in uno stato conforme all’uso previsto dal contratto e che al momento della riconsegna dell’oggetto locato tutte le strutture eseguite nei locali sarebbero rimaste a disposizione del locatore. Alla clausola n. 5 (“genere di attività”) il conduttore si è impegnato, tra le altre cose, a utilizzare i vani locati unicamente per svolgervi le attività di piscina, sauna, bagno turco, idromassaggio, vasche di acqua fredda, caldarium, tepidarium, Kneipp e solarium. Risulta quindi inequivocabile che i costi di cui la locatrice chiede il pagamento sono in relazione al mantenimento dell’oggetto nello stato conforme all’uso pattuito. Anche su questo punto l’appello è quindi respinto. 12. La locatrice sostiene, altresì, che la prima giudice ha paragonato il rapporto locativo commerciale che la lega alla conduttrice a un semplice rapporto locativo di carattere abitativo. Ella reputa che nei rapporti commerciali vige una chiara presunzione che le spese di consumo attinenti all’esercizio di un’attività commerciale siano di principio a carico della conduttrice, in quanto in stretta dipendenza con l’attività commerciale svolta, per l’appunto, dall’inquilina (appello, pag. 14 in basso). A torto. Invero, l’art. 257a cpv. 2 CO si applica a tutti i tipi di locazione, compresi quelli commerciali (cfr. sentenza del Tribunale federale inc. 4C.190/2001 del 16 novembre 2001, consid. 2c). A scanso di equivoci, va precisato quanto segue. Nella sentenza testé menzionata il Tribunale federale ha analizzato la portata di un rinvio al Codice delle obbligazioni previsto in tale fattispecie nel contratto di locazione, affermando che valeva unicamente, come specificato nella relativa clausola, nella misura in cui il contratto non vi derogava. Siccome, quindi, le parti avevano adottato una disposizione speciale per quanto concerne le spese accessorie, elencandole esaustivamente, allora tale rinvio non si applicava alla questione delle spese accessorie per estendere il contenuto ivi elencato (loc. cit., consid. 2d). Il Tribunale federale sembrava aver lasciato aperta la possibilità di poter completare una clausola lacunosa sulle spese accessorie con un semplice rinvio al Codice delle obbligazioni. Sia come sia, in seguito l’Alta Corte ha precisato tale giurisprudenza (sopra, consid. 5). Va altresì detto che sempre nella sentenza in questione il Tribunale federale ha affermato che siccome si trattava di una locazione di locali commerciali e inerente a un valore locativo considerevole, occorreva supporre che le parti, dovutamente consigliate, ne avevano esaminato il contenuto con cura (loc. cit., consid. 2d). Al contrario di quanto sembra credere l’appellante, quindi, la circostanza che nel presente caso la vertenza riguarda una locazione commerciale con importi consistenti, ove peraltro come illustrato sopra dall’istruttoria è emerso che la volontà delle parti era quella di chiarire proprio la questione delle spese accessorie, non suffraga la sua tesi, ma semmai contribuisce a sconfessarla. 13. L’appellante critica, inoltre, l’argomentazione pretorile secondo la quale, avendo le parti scelto la forma scritta, anche la questione delle spese accessorie doveva essere definita per iscritto (memoriale, pag. 16 in fondo). Al riguardo essa sostiene che “l’invocazione del criterio formale nell’ambito dei rapporti contrattuali è stato effettuato da controparte solo in vista delle procedure di incasso delle spese accessorie avviate dalla parte locatrice”. Inoltre, a detta della locatrice le parti avrebbero modificato più volte verbalmente l’oggetto della locazione, ad esempio in relazione al numero dei parcheggi. Essa conclude affermando che le parti sono libere di abbandonare il requisito della forma scritta in qualsiasi momento (memoriale, pag. 17) e che le spese accessorie possono essere elencate in qualsivoglia documento differente dal contratto di locazione. Quest’ultima censura dev’essere respinta per i motivi già esposti sopra (consid. 5). Sulla questione della forma, come rilevato dalla Pretora (sentenza impugnata, pag. 3 in basso) le parti hanno concluso il

contratto di locazione in forma scritta e hanno previsto che esso avrebbe potuto essere modificato unicamente dalle due parti e nella forma scritta (doc. B, clausola n. 16). Come già esposto, il Tribunale federale ha spiegato che sebbene l'art. 257a cpv. 2 CO non esiga una forma speciale per la pattuizione delle spese accessorie a carico del conduttore, qualora il contratto sia stato concluso per iscritto occorre considerare che le parti abbiano in ugual modo voluto riservare la forma scritta anche per determinare quali spese accessorie dovevano essere messe a carico dell'inquilino (DTF 135 III 591 consid. 4.3.4). Per tacere del fatto che quand'anche si volesse seguire la tesi dell'appellante secondo la quale le parti avrebbero più volte modificato verbalmente il loro accordo – circostanza ancora da dimostrare – come rilevato a ragione dalla prima giudice resta il fatto che sulla questione delle spese accessorie esse non hanno trovato alcun consenso, nemmeno verbale o per atti concludenti, sicché la censura è irrilevante. Il rinvio dell'appellante alla sentenza del Tribunale federale inc. 4P.232/2006, poi, è ininfluenza ai fini del giudizio, dato che essa non tratta della questione delle spese accessorie nel diritto della locazione. 14. L'appellante conclude affermando che dalla perizia giudiziaria è emerso che le pigioni “dovevano considerarsi piuttosto contenute e che pacificamente la spese accessorie erano a carico della Parte conduttrice, con la conseguenza che soltanto aggiungendo tali voci accessorie le pigioni potevano considerarsi nella media della zona”. Secondo la locatrice, poi, tale conclusione sarebbe stata recepita in maniera contraddittoria dalla Pretora nelle sentenze relative agli inc. DI.2005.1534, DI.2005.1556 e DI.2006.1455 inerenti alle cause di modifica della pigione (appello, pag. 17 in mezzo). L'argomentazione è sprovvista di fondamento. Invero, una cosa è determinare l'ammontare della pigione, un'altra è stabilire se le parti hanno pattuito le spese accessorie a carico dell'inquilino. Alla luce della precisazione esposta a pag. 9 in mezzo del proprio memoriale, secondo la quale i referti peritali agli atti “concludono per l'ovvia aggiunta delle spese accessorie a carico di controparte, perché in caso contrario la già modesta pigione di fr. 115.-/mq annui scenderebbe addirittura a fr. 83.-/mq annui (meno di qualunque magazzino!)”, sembrerebbe che l'appellante voglia intendere che alla luce del canone di locazione la conduttrice doveva forzatamente sapere che le spese accessorie erano a suo carico. Tuttavia, la giurisprudenza del Tribunale federale al riguardo e più volte menzionata (sopra, consid. 5) non lascia spazio a simili argomentazioni, essendo chiara sui requisiti che deve adempiere la clausola sulle spese accessorie a carico del conduttore. Di conseguenza, anche qualora si volesse seguire la tesi dell'appellante sul fatto che le parti hanno concordato che le spese accessorie dovevano essere a carico della convenuta, ciò non sarebbe di ausilio ai fini del giudizio, mancando nella fattispecie la pattuizione chiara e precisa delle singole poste di spese accessorie. 15. Ne consegue che nella misura in cui è ricevibile, l'appello è respinto. La tassa di giustizia e le spese seguono la soccombenza dell'appellante (art. 148 cpv. 1 CPC-TI). La locatrice rifonderà altresì a controparte un'adeguata indennità per ripetibili di appello, commisurata al valore litigioso di fr. 113 '541.55 calcolato sulla base dell'art. 15 CPC-TI applicabile in funzione del rinvio previsto dall' art. 11 cpv. 3 Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili. Esso equivale anche al valore determinante ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale (art. 51 cpv. 1 lett. a LTF) . Per questi motivi, pronuncia:

1. Nella misura in cui è ricevibile l'appello 20 dicembre 2010 di AP 1 è respinto.
2. Gli oneri processuali di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1 '45 0.- b) spese fr. 50.- fr. 1 '5 00.- anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di versare a AO 1 fr. 2 ' 100.- per ripetibili di appello.
3. Intimazione:

- ; - . 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 di almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione 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.