

TI_GERICHTE 12.2011.29 vom 23. August 2012

TI Tribunale d'appello, 2012-08-23, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2011.29

FR: TI_GERICHTE 12.2011.29 du 23 août 2012

IT: TI_GERICHTE 12.2011.29 del 23 agosto 2012

Regeste

Locazione - difetti dell'ente locato - riduzione del corrispettivo - risarcimento del danno - culpa in contrahendo

Erwägungen

E. 1

Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il nuovo codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Ritenuto che la procedura innanzi al Pretore è stata avviata prima di quella data, la stessa, fino alla sua conclusione, resta disciplinata dal diritto cantonale previgente (art. 404 cpv. 1 CPC) e meglio dal codice di procedura civile ticinese (CPC/TI; RL 3.3.2.1). Non così invece la procedura ricorsuale in rassegna, che, avendo preso avvio a seguito di una decisione pretorile comunicata dopo quella data, è retta dalle nuove disposizioni federali (art. 405 cpv. 1 CPC).

E. 1.1

Di conseguenza è accertata la riduzione della pigione contrattuale per l'importo di fr. 1'308'234.-. 2. Le spese di complessivi fr. 56'500.- e la tassa di giustizia di fr. 40'000.- sono poste a carico dall'istante per 47/50 e per 3/50 sono solidalmente a carico delle convenute, alle quali l'istante rifonderà fr. 82'500.- per parti di ripetibili. II. Le spese processuali di appello in complessivi fr. 32'000.-- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 48/50 e per 2/50 sono poste a carico delle appellate in solido, a cui l'appellante rifonderà fr. 70'000.- per parti di ripetibili di appello. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello
La presidente
Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario 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), se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi (art. 74 cpv. 1 LTF).

E. 2

Pacifico a questo stadio della lite che le infiltrazioni di acqua piovana dal tetto costituiscano un difetto dell'ente locato, va preliminarmente evasa l'obiezione delle convenute, sollevata già nella fase preprocessuale (doc. HHH e 1), secondo cui l'inconveniente sarebbe almeno in parte stato causato dall'istante stessa, che, per le sue necessità operative, avrebbe creato delle aperture nel tetto (per effettuare camini, sfiatatoi, ecc.) senza aver provveduto alle necessarie opere di impermeabilizzazione (risposta all'appello p. 18). Il rilievo è infondato. Le perizie che sono state allestite per accertare le cause del problema e per individuare i possibili rimedi (quella resa su incarico dell'assicuratore dell'istante da _____ [doc. I/M degli inc. UC richiamati IV°] e quella fatta allestire per conto delle convenute dal

_____ [doc. 11]) non hanno in effetti evidenziato che le infiltrazioni fossero riconducibili ad eventuali carenze nei lavori effettuati per la creazione di aperture nel tetto, rilevando che il problema era piuttosto dovuto al cattivo stato di manutenzione dello stesso e alla difettosità della successiva posa dello strato di schiuma poliuretana da parte di Z_____. Si aggiunga che la posa dei camini, degli sfiatatoi ecc., che - come detto - nemmeno era stata ritenuta essere una causa delle infiltrazioni, era semmai stata eseguita dalla precedente conduttrice V_____ (teste _____ p. 158), mentre non è assolutamente stato provato che l'istante abbia poi effettuato altre aperture nel tetto (cfr. anzi teste _____ p. 97). Non dimostrata, l'eventuale corresponsabilità dell'istante per l'insorgenza del difetto non può così essere considerata.

E. 3

In base all'art. 259d CO, se un difetto pregiudica o diminuisce l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata, il conduttore può pretendere una riduzione proporzionale del corrispettivo a partire dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo. Per determinare la riduzione della pigione occorre contrapporre l'uso ancora possibile della cosa locata all'uso previsto dal contratto e ridurre la pigione proporzionalmente alla riduzione dell'uso. La quantificazione va fatta secondo criteri oggettivi, che tengano conto in modo adeguato delle peculiarità del caso concreto, in particolare dell'uso a cui è per contratto destinata la cosa locata, del genere di cui essa fa parte e del tipo di pregiudizio. Le riduzioni accordate nella pratica per certi difetti di determinate cose locate possono fornire elementi utili per stabilire l'ordine di grandezza di un'adeguata riduzione. La decisione sulla misura della riduzione deve essere comunque fondata sul prudente criterio del giudice, il quale deve apprezzare tutte le circostanze del caso concreto (TF 18 maggio 1999 4C.64/1999 consid. 2a).

E. 3.1

Nel querelato giudizio il Pretore aggiunto ha ritenuto di poter accordare all'istante una riduzione della pigione lineare del 25%, rilevando sulla base delle testimonianze assunte (teste _____, _____, _____, _____, _____ e _____) e della documentazione fotografica agli atti (doc. FFF) che l'uso dell'ente locato, sia pure solo nei giorni di pioggia e di quelli immediatamente successivi, era stato notevolmente limitato e che le copiose infiltrazioni avevano creato dei disagi in diverse zone di uno stabile destinato oltretutto alla produzione dolciaria dove occorreva prestare particolare attenzione all'igiene e alla pulizia, in concreto non garantite. Quanto alla decorrenza del provvedimento, lo stesso è stato riconosciuto a far tempo dal 1° giugno 1997, visto che i problemi riscontrati per la prima volta solo nel settembre 1995 (doc. L) erano stati oggetto di immediata riparazione (cfr. doc. L), che in seguito non erano avvenute infiltrazioni fino al giugno 1996 (doc. M) quando si era verificata una forte grandinata che aveva indotto la locatrice a far intervenire la ditta Z_____ per cercare di risolvere la situazione (doc. M e N), che nel dicembre 1996 (doc. R) le parti si erano accordate transattivamente per la riduzione della pigione da luglio a ottobre 1996 e per la gratuità del magazzino fino a dicembre di quell'anno, e che nuove infiltrazioni erano state notificate solo il 5 giugno 1997 (doc. S). In questa sede l'istante ribadisce la richiesta di una riduzione della pigione del 20% dal 1° aprile 1995 al 31 gennaio 1996 (per fr. 73'333.-), del 25% dal 1° febbraio al 30 giugno 1996 (per fr. 52'083.-), del 42% dal 1° luglio al 31 ottobre 1996 (per fr. 100'000.-, già concordata in via transattiva), del 40% dal 1° novembre 1996 al 30 gennaio 1999 (fr. 570'000.-), del 50% dal 1° febbraio al 30 settembre 1999 (per fr.

225'000.-) e del 60% dal 1° ottobre 1999 al 30 settembre 2001 (per fr. 699'021.-), il tutto per complessivi fr. 1'719'000.-. Essa censura in buona sostanza l'insufficiente riduzione lineare concessa dal giudice di prime cure, ritenendo che la gravità degli inconvenienti da lei subiti e soprattutto il fatto che gli stessi erano peggiorati con il passare del tempo giustificerebbe il riconoscimento di percentuali crescenti e ben maggiori; contesta la data di decorrenza del provvedimento, rilevando che i difetti erano già noti alla locatrice nel 1995 e che l'adozione dell'accordo transattivo nel dicembre 1996 (doc. R) non implicava una rinuncia da parte sua alle eventuali riduzioni dovute prima del luglio 1996; ed auspica che la riduzione della pigione venga calcolata tenendo conto del fatto che il corrispettivo per il primo contratto (doc. H) - oltre a quello del secondo, pure già considerato - era nel frattempo stato aumentato.

E. 3.2

L'istruttoria di causa ha permesso di accertare che la locatrice era a conoscenza della difettosità del tetto già all'inizio della relativa locazione, nel febbraio 1995 (cfr. teste _____ p. 158 seg.). A quel momento le infiltrazioni di acqua interessavano invero solo parte dello stabilimento (in particolare la zona di produzione e in quantità inferiore il magazzino imballaggio e prodotto finito, cfr. testi _____ p. 95, _____ p. 98), avvenivano specialmente quando pioveva forte (doc. N, teste _____ p. 157) e, nonostante gli interventi eseguiti, non sono poi state risolte totalmente (cfr. doc. L). Con il passare del tempo la situazione è progressivamente peggiorata (testi _____ p. 87 seg., _____ p. 95, _____ p. 98, _____ p. 106, _____ p. 109, _____ p. 111), tanto che - come rilevato anche dal Pretore aggiunto - le infiltrazioni avvenivano praticamente in tutto lo stabilimento o quasi (e meglio interessavano la zona dello smodellatore, linea di confezionamento della _____, linea a fianco che faceva la vaschetta multipla, linea delle lattine, linea di confezionamento dei panettoncini, magazzino materie prime, officina, laboratorio, sala impasti, a fianco della sala impasti dove si formavano i prodotti, entrata e uscita forno, linea del cremaretto, ufficio di produzione, magazzino imballaggi del prodotto finito e ufficio dove c'era il server, cfr. testi _____ p. 87, _____ p. 98, _____ p. 103, _____ p. 109), erano molto più copiose di prima (teste _____ p. 87) e si verificavano anche quando pioveva poco (testi _____ p. 87, _____ p. 103). In presenza di infiltrazioni, che per altro persistevano per qualche giorno anche se aveva smesso di piovere (testi _____ p. 87, _____ p. 95, _____ p. 103, _____ p. 106, _____ p. 111; cfr. pure doc. N), i dipendenti dell'istante dovevano smettere di lavorare per ore, perché dovevano proteggere gli apparecchi e i prodotti con del cellofan, spostare gli imballaggi, evacuare l'acqua - onde evitare la persistenza di umidità eccessiva e con ciò il pericolo di insorgenza di muffe nei prodotti, nell'occasione effettivamente riscontrata (testi _____ p. 88 seg., _____ p. 112) -, scartare la merce bagnata (testi _____ p. 87 seg., _____ p. 95 seg., _____ p. 98, _____ p. 103, _____ p. 106, _____ p. 109, _____ p. 111 seg.); la durata dell'interruzione della produzione dipendeva dalla quantità di acqua presente (testi _____ p. 87 seg., _____ p. 95, _____ p. 98, _____ p. 103, _____ p. 106, _____ p. 109, _____ p. 111); gli impianti, le linee, i nastri di trasporto dovevano in seguito essere asciugati dall'acqua residua e poi disinfettati (testi _____ p. 87, _____ p. 95 seg., _____ p. 98, _____ p. 103, _____ p. 106, _____ p. 112), ritenuto che la prima produzione successiva doveva essere buttata (teste _____ p. 87); il tutto imponeva l'esecuzione di molte ore

straordinarie, anche per cercare di recuperare i ritardi nella produzione (testi _____ p. 87 _____ p. 96, _____ p. 99, _____ p. 103, _____ p. 106, _____ p. 109).

E. 3.3

Alla luce di quanto precede, il giudizio pretorile, secondo cui l'uso di varie zone dell'ente locato, destinato alla produzione dolciaria e in cui occorreva prestare particolare attenzione all'igiene e alla pulizia, in concreto non garantite, era stato notevolmente limitato, sia pure solo nei giorni di pioggia e di quelli immediatamente successivi, può essere confermato. Occorre tuttavia già sin d'ora evidenziare che, diversamente da quanto ritenuto nella querelata sentenza, la locatrice era a conoscenza della difettosità dell'ente locato sin dall'inizio (poco importando invece la data della formale notifica scritta dei difetti) e che allora la situazione era assai migliore e comunque meno estesa rispetto a quella presa in considerazione dal Pretore aggiunto, deterioratasi progressivamente in tale misura solo con il passare del tempo. Di principio, la richiesta dell'istante di ottenere da una parte una riduzione della pigione già dall'inizio della locazione e di poter beneficiare dall'altra di una riduzione della pigione scalare merita così di essere accolta.

E. 3.4

Il Pretore aggiunto, per quantificare la percentuale della riduzione della pigione, ha dapprima rammentato alcuni precedenti giurisprudenziali: nel primo caso indicato era stata applicata una percentuale del 25% in presenza di umidità e di infiltrazioni tali da compromettere l'abitabilità di una farmacia (II CCA 10 febbraio 1994 inc. n. 11/93 con rif.); nel secondo una percentuale del 40% in un caso di danni causati dall'acqua dal tetto in tutti i locali e che avevano reso inutilizzabile una cucina (SJ 1979 p. 145). Il caso di specie differisce tuttavia da questi precedenti in modo importante, in quanto il difetto in questione non era persistente, ma si verificava solo durante i giorni di pioggia e, talvolta, nei giorni immediatamente successivi. Orbene, ritenuto che nel _____ i giorni di pioggia con precipitazioni superiori a 2 mm - senza considerare quelli di sola minaccia di pioggia, che pure comportavano però l'adozione da parte degli operai dell'istante di provvedimenti preventivi a salvaguardia della produzione - sono annualmente circa 108.5 (cfr. la media pluriennale 1983-2008 nell'annuario idrologico del cantone _____, consultabile su internet all'indirizzo http://www4.ti.ch/fileadmin/DT/temi/corsi_acqua/documenti/annuario_idrologico/Annuario_2008.pdf, riferita alla stazione di _____) e che fra questi i fenomeni sufficientemente importanti, tali cioè da comportare eventuali scoli dalla copertura in schiuma poliuretanicamente anche nei giorni successivi saranno all'incirca la metà (ossia 54.3 giorni), si può ragionevolmente ritenere che l'attività dell'istante nell'ente locato, nel momento dei maggiori inconvenienti, ossia nel 2000-2001, sia stata più o meno perturbata per circa il 45% dei giorni (162.8 giorni: 365 giorni), mentre, nella fase iniziale, quando cioè gli inconvenienti riguardavano solo una parte delle superfici e oltretutto si verificavano in misura meno importante specialmente quando pioveva forte, si può tutto sommato considerare una percentuale del 20%, il tutto poco importando se i lavori straordinari svolti dagli operai abbiano poi permesso, almeno in parte, di ovviare a questa situazione di disagio. Dato che le infiltrazioni d'acqua riguardavano un'azienda attiva nel settore della produzione alimentare, l'istante era nell'assoluta necessità di garantire la massima igiene e pulizia (e dunque soprattutto l'assenza di umidità eccessiva, imposta per altro anche da specifiche raccomandazioni, cfr. testi _____ p. 88, _____ p. 112), ritenuto che, in caso contrario, i distributori e i clienti finali avrebbero

immediatamente e forse definitivamente disertato i suoi prodotti (cfr. per analogia TF 18 maggio 1999 4C.64/1999 consid. 2b; cfr. pure doc. NN): nonostante alcuni di questi eventi meteorici possano forse essersi esauriti in poco tempo, appare pertanto giustificato considerare come pregiudicata l'intera giornata lavorativa, volta a ristabilire le condizioni igieniche idonee alla produzione. In tali circostanze, rammentato pure che già un'infiltrazione in un solo punto del capannone aveva conseguenze per la intera attività produttiva, che funzionava a catena (teste _____ p. 104), appare tutto sommato giustificato applicare una riduzione della pigione del 45% per gli ultimi anni e del 20% per la fase iniziale, con un aumento annuale della riduzione della pigione del 5% (20% dal 1° febbraio 1995 al 31 gennaio 1996, 25% dal 1° febbraio 1996 al 31 gennaio 1997, 30% dal 1° febbraio 1997 al 31 gennaio 1998, 35% dal 1° febbraio 1998 al 31 gennaio 1999, 40% dal 1° febbraio 1999 al 31 gennaio 2000 e 45% dal 1° febbraio 2000 al 30 settembre 2001).

E. 3.5

Il Pretore aggiunto ha calcolato la riduzione della pigione sulla base delle pigioni dei due contratti di locazione (doc. H e I). In questa sede l'istante rileva tuttavia che nella quantificazione della pigione del primo contratto il primo giudice non avrebbe tenuto conto di un aumento pattuito tra le parti con effetto dal 1° aprile 1995 a seguito della messa a disposizione di ulteriori superfici, da lei definito "aggiunta no. 1 del 7 marzo al contratto doc. H". La richiesta può essere accolta. In realtà al doc. H versato agli atti non è allegata alcuna aggiunta di questo tenore (e vi è invece una doppia fotocopia della p. 2 delle condizioni speciali). Negli inc. UC richiamati IV°, quale doc. B/C delle istanze di conciliazione, risulta tuttavia una copia del contratto di locazione 30 gennaio 1995 (ora doc. H) con l'aggiunta qui menzionata dall'istante, che può dunque essere presa in considerazione; tanto più che la modifica delle pigioni nemmeno era stata contestata in sede di risposta dalle convenute (verbale p. 5 ad 14 e p. 18 ad 40), che anzi avevano pacificamente dato atto della circostanza (verbale p. 5 ad 15; cfr. pure conclusioni p. 5). Occorrerà dunque tener conto che la pigione annuale per il primo contratto ammontava a fr. 440'000.- dal 1° aprile 1995, a fr. 500'000.- dal 1° febbraio 1996, a fr. 530'000.- dal 1° febbraio 1998 e a fr. 560'000.- dal 1° febbraio 1999 al 31 gennaio 2000, ritenuta un'indicizzazione della pigione dopo il quinto anno (con pure la proroga del primo termine di disdetta utile al 31 gennaio 2001, termine per altro poi rispettato dalla locatrice, doc. QQ).

E. 3.6

Ciò posto, preso inoltre atto che nulla agli atti permette di ritenere che con l'accordo transattivo concluso nel dicembre 1996 (doc. R) l'istante avesse inteso rinunciare all'eventuale riduzione della pigione per il periodo precedente al 1° luglio - 31 ottobre 1996 considerato nell'accordo (che, come detto, prevedeva il versamento a saldo di fr. 100'000.- per la pigione da luglio a fine ottobre 1996 e la gratuità per l'intero 1996, rispettivamente una riduzione a fr. 35'000.- per l'intero 1997, della pigione annua relativa al secondo contratto), ed in considerazione delle richieste di accertamento formulate dall'istante (che non possono essere superate, ostandovi l'art. 86 CPC/TI), la riduzione della pigione può essere ammessa, per i periodi qui di seguito indicati, nelle seguenti percentuali e importi (ritenuto che l'istante ha implicitamente rinunciato ad avvalersi dell'avvenuta indicizzazione della pigione dopo il quinto anno):

1° febbraio 1995 - 31 marzo 1995	0%	: fr.	0.-
1° aprile 1995 - 31 gennaio 1996	20%	: fr.	73'333.- (fr. 36'666.- x 10 x 20%)
1° febbraio 1996 - 30 giugno 1996	25%	: fr.	52'803.- (fr.

41'666.- x 5 x 25%) 1° luglio 1996 - 31 ottobre 1996 : fr. 100'000.- (pigioni dovute contrattualmente: fr. 45'000.- x 4 = fr. 180'000.- ./ . quanto previsto dall'accordo transattivo di cui al doc. R: riduzione a fr. 100'000.- [ovvero di fr. 80'000.-] della pigione del contratto doc. H, gratuità dal luglio a dicembre 1996 del contratto doc. I [ovvero riduzione di fr. 20'000.-] e riduzione nel 1997 a fr. 35'000.- del contratto di cui al doc. I [ovvero riduzione di altri fr. 5'000.-], il tutto per una riduzione totale di fr. 105'000.-, superiore così a quella pretesa dall'istante) 1° novembre 1996 - 31 gennaio 1997 25% : fr. 31'978.- (fr. 41'666.- x 2 x 25%) (fr. 44'582.- x 1 x 25%) 1° febbraio 1997 - 31 gennaio 1998 30% : fr. 160'620.- (fr. 44'582.- x 11 x 30%) (fr. 45'000.- x 1 x 30%) 1° febbraio 1998 - 31 gennaio 1999 35% : fr. 199'500.- (fr. 47'500.- x 12 x 35%) 1° febbraio 1999 - 31 gennaio 2000 40% : fr. 240'000.- (fr. 50'000.- x 12 x 40%) 1° febbraio 2000 - 30 settembre 2001 45% : fr. 450'000.- (fr. 50'000.- x 20 x 45%) il tutto, per un importo complessivo di fr. 1'308'234.-.

E. 4

Nel prosieguo del suo esposto l'istante chiede nuovamente di accogliere la sua richiesta principale volta al risarcimento del danno di fr. 20'000'000.-, da essa suddivisa in due posizioni ben distinte, quella relativa ai soli danni materiali, di fr. 679'825.- (cfr. infra consid. 5), e quella relativa ai danni aziendali, qui ridotta a fr. 19'320'175.- (maggiori perdite e minori utili 1995-2000: fr. 10'338'922.-; minori utili 2001-2006: fr. 12'703'198.- o in via subordinata: fr. 2'024'944.-; minor valore di mercato al 2006: fr. 17'300'000.-, cfr. infra consid. 6).

E. 5

Nel querelato giudizio, il Pretore aggiunto ha respinto la richiesta volta alla rifusione dei costi di fr. 679'825.- risultanti dagli scritti e dai conteggi di parte di cui ai doc. RRR, SSS, TTT, UUU e VVV (relativi in particolare al lavoro straordinario per pulizia infiltrazioni e alle perdite per mancata produzione e materiale bagnato, da settembre 1998 a maggio 2001), rilevando in sostanza che l'esattezza di quegli importi non era stata provata, le testimonianze di _____, _____, _____ e _____ essendo al riguardo generiche. In questa sede l'istante solleva due obiezioni all'assunto pretorile: da una parte osserva che i conteggi in questione erano stati evidentemente notificati alla controparte, che non aveva mai sollevato contestazioni con riferimento all'esattezza degli importi riportati; dall'altra rileva che quelle voci di costo avevano trovato conferma nella sua contabilità, verificata dall'ufficio di revisione e confermata dalla perizia giudiziaria.

E. 5.1

Pacifico che i testimoni abbiano dichiarato di aver svolto lavori straordinari per ovviare agli inconvenienti dovuti tra l'altro alla difettosità dell'ente locato (senza però essersi espressi sulla loro effettiva entità, ciò che non è per altro preteso in questa sede dall'istante), la tesi d'appello, secondo cui gli importi riportati nei conteggi in questione dovevano essere considerati ammessi già per il fatto che la controparte non avrebbe mai sollevato contestazioni all'esattezza degli stessi, deve essere disattesa. Essa è innanzitutto irricevibile essendo stata sollevata per la prima volta solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). Ed è in ogni caso infondata anche nel merito, visto e considerato che con la risposta le convenute avevano puntualmente contestato le cifre, gli importi, i calcoli, le date e ogni altro dato quale l'entità, la specie, la causalità e l'imputabilità a loro di quei danni, aggiungendo poi che la documentazione presentata, ritenuta pretestuosa, era prettamente di parte, non faceva

fede e non dimostrava nulla (verbale p. 16 ad 36 e p. 18 seg. ad 42 seg.).

E. 5.2

L'istante ritiene che in ogni caso il fatto che - come indicato nel complemento peritale - quelle posizioni di costo fossero state riportate nei suoi bilanci, già verificati dall'ufficio di revisione, era tale da ritenerle dimostrate, la giurisprudenza avendo a suo dire riconosciuto valore probatorio decisivo alla contabilità commerciale di una società (TF 14 ottobre 2003 4P.139/2003 consid. 3.3). La censura è innanzitutto irricevibile essendo stata sollevata per la prima volta, sulla base di fatti nuovi, solo in questa sede (art. 317 cpv. 1 CPC). Ma essa è infondata anche nel merito. L'inserimento di quelle posizioni nella contabilità della creditrice e la loro accettazione da parte del revisore, pur potendo costituire un indizio dell'avvenuto esborso contabile, non prova in effetti ancora, specie a fronte delle contestazioni della controparte, che gli importi ivi registrati fossero effettivamente corretti rispettivamente che fossero da ascrivere unicamente agli interventi per ovviare alla difettosità dell'ente locato. In assenza di migliori prove (per inciso, neppure il perito, che pure aveva ripreso parte di quegli importi [perizia p. 20 e allegato F e complemento peritale p. 21], era stato richiesto di esprimersi e si è pertanto espresso sulla correttezza materiale delle somme esposte), che avrebbero senz'altro potuto essere esperite sul tema, la posizione non può così essere ammessa.

E. 6

Con riferimento alla questione del danno aziendale (maggiori perdite e minori utili 1995-2000, minori utili 2001-2006 e minor valore di mercato al 2006), il Pretore aggiunto, facendo proprie le conclusioni del perito giudiziario, ha ritenuto che l'istante non era stata in grado di provarne l'effettiva entità (nemmeno in via equitativa), così come il nesso di causalità adeguato fra le infiltrazioni e i suddetti danni. A tale proposito il giudice di prime cure ha dapprima rilevato che il "business plan" decennale allestito dal consulente _____ (doc. BBBB), che l'istante aveva posto alla base dei suoi calcoli (confrontandolo con i dati a consuntivo di cui al doc. CCCC), non era sufficiente per poter analizzare la situazione ed in particolare gli inevitabili scostamenti rispetto ai piani originali. In seguito, pur riconoscendo che i problemi posti dalle frequenti infiltrazioni d'acqua avevano inciso in modo negativo sulla produttività dell'azienda (intesa come produttività del lavoro) e avevano avuto un impatto negativo sul ricavo da vendite, ha evidenziato che in assenza dei dati di produzione dei periodi normali con quelli problematici era molto arduo se non impossibile determinare l'entità del peggioramento. E ha infine osservato che nemmeno era escluso che il mancato raggiungimento degli obiettivi economici fissati nel "business plan", dovuto probabilmente anche alle difficoltà causate dalle infiltrazioni (anche se non era dimostrabile una correlazione statistica tra i disagi e i ricavi da vendita), fosse riconducibile ad altri fattori, ad esempio ad una sopravvalutazione delle potenzialità del mercato o ad una struttura di vendita inadeguata. In questa sede l'istante rileva dapprima che il "business plan" di cui al doc. BBBB era stato ritenuto sufficientemente attendibile dal perito giudiziario e dunque poteva fungere da base per il calcolo del danno aziendale. Ammesso che i difetti costituivano una delle cause del pregiudizio da essa patito e che non era però possibile quantificare oggettivamente l'incidenza dei disagi causati dagli stessi sul peggioramento dei risultati di gestione, ritiene che la stessa e con ciò il suo danno, non potendole essere ascritta alcuna negligenza nell'offerta delle prove a sostegno della pretesa, avrebbero dovuto essere quantificati equitativamente in applicazione dell'art. 42 cpv. 2 CO, come per altro da essa già fatto nella

causa, in cui aveva provveduto a ridurre le sue pretese a meno della metà del danno da essa subito, tanto più che l'unica causa del suo fallimento imprenditoriale pretesa dalle convenute non aveva trovato riscontro.

E. 6.1

Prima di passare in rassegna le censure dell'istante, occorre chiarire quale influenza abbiano sul danno le disdette ordinarie 27 dicembre 1999 della locatrice (doc. PP e QQ) e quella straordinaria significata il 21 giugno 2001 dall'istante (doc. RR). In merito alle prime, già si è detto che le stesse, con effetto al 31 gennaio 2001, erano state oggetto di contestazione giudiziaria da parte dell'istante, ma che la procedura era in seguito stata stralciata dai ruoli siccome divenuta priva d'oggetto. In tali circostanze, non è dunque stato chiarito se le disdette fossero effettivamente valide e se, nella negativa, all'istante potesse essere concessa una prima protrazione di 5 anni. Nondimeno, visto che nei relativi giudizi in materia di spese e ripetibili (resi invero sulla base di incarti forzatamente incompleti e fondati solo sulla verosimiglianza) le autorità adite avevano tuttavia ritenuto che se non altro la richiesta di (prima) protrazione avrebbe potuto essere accolta per almeno 3/5 (cfr. decreto di stralcio 20 dicembre 2001 del Pretore e sentenza 27 settembre 2002 di questa Camera nel plico doc. III° e IV° rich.), ossia per 3 anni e quindi fino al 31 gennaio 2004, appare senz'altro verosimile, in presenza di una successiva istanza di (seconda) protrazione, che i contratti avrebbero potuto raggiungere la scadenza del 2006, considerata dall'istante per il calcolo del danno aziendale. Quanto alla seconda, significata in applicazione dell'art. 259b lett. a CO, la stessa dev'essere ritenuta valida, sia perché non è stata a suo tempo oggetto di contestazione giudiziaria da parte della locatrice, sia perché le condizioni per la stessa (esistenza di un difetto grave e assegnazione infruttuosa di un termine per rimediare) nella fattispecie risultano essere state adempiute. L'istante può di principio pretendere il risarcimento del danno ("Kündigungsschaden") fino a quella data di scadenza.

E. 6.2

Per quanto riguarda l'attendibilità del cosiddetto "business plan" decennale di cui al doc. BBBB, va subito rilevato che il perito giudiziario ha sì ritenuto, con un giudizio "tendenzialmente positivo" (in particolare fondato sul fatto che il nuovo azionariato era in grado di garantire i necessari capitali e disponeva di un'ampia rete di conoscenze in vista della commercializzazione dei prodotti), che i (soli) obiettivi di vendita in esso riportati - che pure costituivano un dato molto importante - erano sufficientemente credibili (cfr. perizia p. 14), ma non si è espresso né positivamente né negativamente sulle altre sue ulteriori parti, di modo che già per questo motivo non si può in generale concludere per la sua attendibilità, espressamente contestata a suo tempo dalle convenute. Se a questo si aggiunge che quel documento (che consta di un'unica stringata paginetta ...) non può in realtà essere considerato un vero e proprio "business plan" o piano industriale (complemento peritale p. 8), non coprendo in particolare nemmeno tutti i fondamentali aspetti economico-finanziari (perizia p. 10 e complemento peritale p. 7 seg.); che esso conteneva una serie di incongruenze rimaste prive di spiegazioni (perizia p. 10 seg. e complemento peritale p. 8 segg.) e altri dati non molto credibili (perizia p. 19); che era subordinato alla realizzazione di molteplici obiettivi parziali basati su ipotesi non sufficientemente spiegate dall'istante o non sufficientemente verificate dal perito (perizia p. 11 segg. e complemento peritale p. 12 segg.); e che non da ultimo costituiva pur sempre solo un'aspettativa, ritenuta oltretutto assai ambiziosa dal perito (cfr. perizia p. 14), della futura evoluzione aziendale nel caso in cui tutte le incognite e variabili possibili (ivi

comprese quelle non influenzabili dall'istante, quali l'evoluzione del mercato, la concorrenza, lo sviluppo di nuovi prodotti, ecc.) si fossero evolute nel modo auspicato ciò che invece non è stato il caso (il teste _____, a p. 96, riferisce ad esempio di un'avvenuta flessione del mercato), è in definitiva escluso che lo stesso, quanto meno senza i correttivi necessari a "compensare" i molteplici fattori di insicurezza appena evidenziati e insiti nello stesso, possa essere posto alla base del calcolo dei danni aziendali asseritamente patiti dall'istante. Sennonché, nulla agli atti consente di poter quantificare, senza incorrere nell'arbitrio, l'entità dei correttivi da apportare a quel documento e con ciò al calcolo del danno.

E. 6.3

A questo stadio della lite è incontestato che le infiltrazioni di acqua dal tetto dell'ente locato hanno causato delle difficoltà nell'attività produttiva dell'istante (perizia p. 16, complemento peritale p. 15 e 29), la quale, per ovviare alle stesse, rispettivamente a seguito delle stesse, ha dovuto far capo a lavoro straordinario e ha subito dei danni per mancata produzione e perdita di materiale (cfr. complemento peritale p. 3 e 15), che - come detto (cfr. supra consid. 5) - non hanno tuttavia dato luogo a un risarcimento a suo favore, non essendo stata provata l'entità del pregiudizio. Il perito giudiziario non è tuttavia stato in grado di accertare se e in quale misura questi difetti abbiano causato il mancato raggiungimento degli obiettivi economici fissati nel già menzionato "business plan" (doc. BBBB), ovvero se e in quale misura i difetti erano in un rapporto di causa-effetto (ossia in un nesso di causalità adeguata) con quest'ultimo: se in un primo momento ha evidenziato che le infiltrazioni avevano anche o perlomeno avuto effetti assai negativi sul clima di lavoro all'interno della fabbrica tali probabilmente - assieme ad altre cause, segnatamente a una sopravvalutazione delle potenzialità del mercato o a una struttura di vendita inadeguata - da pregiudicare il raggiungimento di quegli obiettivi (perizia p. 16 seg., complemento peritale p. 15), nel prosieguo del suo esposto egli si è dimostrato assai più cauto e sfumato nelle sue conclusioni, rilevando da una parte che un legame funzionale tra i disagi alla produzione dovuti alle infiltrazioni e i ricavi da vendita era a suo dire improbabile per quattro motivi da lui puntualmente indicati (complemento peritale p. 4) e di non essere in grado di provare il rapporto di causa-effetto in precedenza ipotizzato (complemento peritale p. 15). E in ogni caso egli ha pure aggiunto che in mancanza dei dati necessari (valore della produzione giornaliera durante i periodi normali e quelli in cui vi erano state difficoltà dovute a infiltrazioni d'acqua), rispettivamente di un "business plan" completo, era molto arduo se non impossibile quantificare il verosimile pregiudizio subito dall'istante unicamente a causa delle infiltrazioni o unicamente per altri fattori (perizia p. 16, complemento peritale p. 15), concludendo da una parte che non era escluso che la flessione delle vendite non fosse stata causata, almeno in parte, dal problema delle infiltrazioni (complemento peritale p. 4) e dall'altra che l'esecuzione dei lavori straordinari aveva però fatto sì che l'istante non sembrava aver sofferto troppo dei disagi nella produzione dovuti alle infiltrazioni (complemento peritale p. 3). Per completezza e in evasione alla censura in tal senso dell'istante, si rileva che non è invece affatto vero che le convenute avevano imputato il suo insuccesso solo alle sue incapacità finanziarie e imprenditoriali, esse avendo pure aggiunto che lo stesso non era a loro riconducibile e che le sue cause andavano ricercate altrove (cfr. verbale p. 16 ad 35, p. 20 ad 45, p. 25 ad 55 e p. 70 seg. ad 30). In sostanza, quand'anche si volesse ammettere che il mancato raggiungimento degli obiettivi aziendali era parzialmente in un nesso di causalità adeguata con la difettosità dell'ente locato, resta il fatto che dal rapporto peritale, in assenza di sufficiente documentazione ed in

particolare a seguito delle carenze del cosiddetto “business plan” (doc. BBBB), non si può desumere, nemmeno con una certa approssimazione, in quale misura quest’ultima circostanza possa aver influito all’insorgere del danno.

E. 6.4

Nel caso di specie ci si trova in definitiva confrontati con una situazione assai particolare, in cui da una parte risulta che l’istante ha patito un danno di un ammontare non determinabile e dall’altra non è chiaro se e in che misura lo stesso possa essere imputato alla controparte. Stante quanto precede e in assenza di qualsiasi elemento sicuro di giudizio, in un caso del genere anche una pronuncia in termini di equità giusta l’art. 42 cpv. 2 CO risulta di fatto impossibile, di modo che l’unica soluzione praticabile, pur nella consapevolezza che un non quantificabile credito dell’istante potrebbe forse anche sussistere, è quella di respingere in toto la sua pretesa siccome non sufficientemente provata nella sua entità (II CCA 9 dicembre 1994 inc. n. 150/94, 18 aprile 1997 inc. n. 12.97.6, 1° settembre 1997 inc. n. 12.97.116, 12 marzo 1999 inc. n. 12.98.220, 4 febbraio 2002 inc. n. 12.2001.45, 30 gennaio 2007 inc. n. 12.2005.217).

E. 7

In un ulteriore capitolo l’istante ribadisce il buon fondamento della sua richiesta alternativa e subordinata volta alla condanna della sola convenuta AO 1 al pagamento di fr. 7'078'089.11 oltre interessi per colpa in contrahendo, che il Pretore aggiunto non ha esaminato, ritenendola doppiamente irricevibile, sia per il fatto che la domanda di risarcimento del danno principale era stata parzialmente accolta ciò che impediva l’esame della subordinata, sia perché quella pretesa era stata quantificata per la prima volta solo in sede conclusionale il che costituiva un’inammissibile mutazione dell’azione.

E. 7.1

Il giudizio con cui la domanda alternativa e subordinata dell’istante è stata ritenuta irricevibile non può essere condiviso.

E. 7.1.1

Contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, non è innanzitutto vero che il fatto che la pretesa creditoria principale sia stata accolta parzialmente esclude l’esame di un’eventuale pretesa creditoria subordinata (di un importo inferiore a quella principale) il cui ammontare è però superiore a quella accolta. In presenza di due richieste creditorie, a ben vedere, nemmeno sarebbe stato necessario inoltrare una domanda subordinata, nella richiesta di farsi riconoscere un determinato importo essendo già implicita quella della condanna al pagamento di un importo minore (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 1 ad art. 86).

E. 7.1.2

Incontestabile - nonostante la diversa opinione dell’istante - che la nuova pretesa, quantificata per la prima volta solo in sede conclusionale e non avente per oggetto questioni di dettaglio, fosse nelle particolari circostanze costitutiva di una mutazione dell’azione ex art. 74 e 76 CPC/TI, resta però che le convenute non hanno contestato tempestivamente il fatto che l’istante abbia proceduto alla sua formalizzazione con le sue conclusioni. Non essendosi opposte a quella mutazione dell’azione in occasione dell’udienza di dibattimento finale, a cui hanno rinunciato a comparire, esse non possono in effetti prevalersi in questa sede dell’inammissibilità di un tale modo di procedere, non rilevabile d’ufficio (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, m. 1 e n. 266 ad art. 76; Cocchi/Trezzini, CPC-TI App., n. 134

ad art. 78; II CCA 24 luglio 1995 inc. n. 12.95.5, 3 settembre 1996 inc. n. 12.96.36, 20 agosto 1999 inc. n. 12.99.102, 15 febbraio 2000 inc. n. 12.1999.116, 25 febbraio 2011 inc. n. 12.2009.161, 29 novembre 2011 inc. n. 12.2009.227).

E. 7.1.3

Sta di fatto, come rilevato dalle convenute, che in sede conclusionale l'istante non si è limitata a formulare una pretesa o domanda subordinata ma ha anche indicato che la stessa era alternativa alla domanda principale (p. 28, 32 segg. e 37). Ora, anche se si può dare atto alle convenute che una tale formulazione non è certo un modello di chiarezza, non potendosi in effetti comprendere come una pretesa o domanda subordinata possa anche essere alternativa a quella principale, va rilevato che la contraddizione è in realtà solo apparente. A quel momento l'istante ha in effetti precisato che la sua nuova domanda era subordinata a quella principale (tanto è vero che nel *petitum*, a p. 3, era stato indicato solo il suo carattere subordinato), con gli effetti di cui si è detto (cfr. *supra* consid. 7.1.1), e che ad essere alternativa non era tanto la domanda come tale bensì il profilo giuridico della relativa pretesa, avente per oggetto la rifusione dell'interesse negativo invece che di quello positivo azionato con la domanda principale, fermo restando che i due interessi, positivo e negativo, non erano tra loro cumulabili (p. 28 e 31 seg.). L'accenno dell'istante all'esistenza di due domande alternative (entrambe creditorie), con per altro una chiara preferenza alla modalità di calcolo del danno fatta valere in via principale (p. 32), non è pertanto tale da escludere l'esame di quella fatta valere in via subordinata oppure - come pure preteso dalle convenute (risposta all'appello p. 6 e 22) - da escludere la ricevibilità di entrambe le domande.

E. 7.2

Ammessa con ciò la ricevibilità della pretesa per culpa in contrahendo, che contrariamente all'assunto delle convenute non costituisce una mutazione dell'azione in appello ex art. 317 cpv. 2 CPC siccome già formalizzata in sede conclusionale, occorre esaminarne il fondamento nel merito, ritenuto che l'autorità d'appello, anziché rinviare la causa alla giurisdizione inferiore ex art. 318 cpv. 1 lett. c. n. 1 CPC, può eccezionalmente statuire anche nel caso in cui - come qui - il giudice di prime cure non abbia giudicato una parte essenziale dell'azione (Mathys, in: Baker & McKenzie, Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO), n. 9 ad art. 318 CPC).

E. 7.2.1

La responsabilità per culpa in contrahendo si basa sull'idea che, nella fase delle trattative precontrattuali, le parti devono agire secondo le regole della buona fede. In effetti, l'apertura delle trattative crea già una relazione giuridica tra loro e impone dei doveri reciproci, ad esempio quello di negoziare seriamente e conformemente alle loro vere intenzioni. In particolare ogni parte è tenuta ad informare l'altra parte in una certa misura sulle circostanze atte a influenzare la sua decisione di concludere il contratto o di concluderlo a determinate condizioni. Una parte che non rispetta questo obbligo risponde a questo titolo non solo quando nel corso delle trattative ha agito con astuzia, ma già quando la sua attitudine è in qualche modo carente, per dolo o per negligenza, nel limite almeno della responsabilità cui essa incorrerebbe sotto l'impero del contratto finalizzato dalle parti (TF 24 febbraio 2000 4C.364/1999 consid. 2c/bb). Per giurisprudenza invalsa non sussiste invero un obbligo generale di informazione, in particolare nessuno è obbligato ad informare la propria controparte contrattuale a riguardo di circostanze che con un'adeguata attenzione

possono essere riconosciute autonomamente (DTF 92 II 334). Per contro un obbligo di informazione può derivare da disposizioni legali particolari, dal contratto e dal principio della buona fede. Il principio della buona fede impone un obbligo di informazione solo quando la controparte contrattuale dell'errante dispone di un vantaggio di informazioni a lei riconoscibile. Oltre a ciò, un tale obbligo sussiste solo nel limite del presumibile, se ci si accorge che l'altra parte contrattuale si è fatta un'idea inesatta delle rispettive prestazioni o dell'ampiezza del suo impegno (DTF 92 II 328) e solo se non era possibile aspettarsi da parte dell'errante che avrebbe posto le domande necessarie per la soppressione del proprio convincimento erroneo (DTF 117 II 231; TF 30 gennaio 2001 4C.253/2000 consid. 3b, 18 marzo 2003 4C.373/2002 consid. 4.1; II CCA 8 agosto 2001 inc. n. 12.2000.212).

E. 7.2.2

Nel caso di specie l'istante ritiene che la locatrice si sarebbe resa responsabile nei suoi confronti per colpa in contrahendo per averle sottaciuto in occasione della sottoscrizione del contratto di cui al doc. H la grave difettosità dell'ente locato. A torto. La pretesa responsabilità delle convenute per colpa in contrahendo è già esclusa per motivi giuridici: in base alla giurisprudenza, quando - come in concreto - la violazione di un dovere d'informazione ha luogo prima della conclusione del contratto poi effettivamente venuto in essere, la responsabilità precontrattuale è in effetti assorbita da quella contrattuale (TF 4 agosto 2005 4C.85/2002 consid. 7.1, 30 giugno 2005 5C.60/2005 consid. 4.5, 21 febbraio 2007 4C.205/2006 consid. 3.2, 22 ottobre 2007 5C.230/2006 consid. 6.2); tanto più che - come si dirà - alle convenute nemmeno può essere rimproverato un comportamento tale da innescare una responsabilità. Nel caso concreto non è chiaro come si siano svolte le trattative, anche se è pacifico che la locatrice, senz'altro consapevole dell'intenzione dell'istante di rilanciare l'attività industriale dolciario-alimentare, non ha a suo tempo ritenuto di informarla della difettosità dell'ente locato (teste _____ p. 159). A ben vedere, una tale informazione non era tuttavia necessaria, per almeno cinque ragioni: da una parte la difettosità dell'ente locato, oggetto di infiltrazioni dal tetto, era in effetti facilmente riconoscibile, dato che da una parte un semplice sopralluogo avrebbe permesso di accertare l'esistenza della situazione rispettivamente degli accorgimenti adottati dagli operai della precedente conduttrice per ovviare alla stessa e visto che dall'altra il contratto di cessione d'attività (doc. B) garantiva all'istante un immediato e completo diritto di consultazione di tutto ciò che riguardava l'attività aziendale e i rapporti con terzi; dall'altra non risulta che il problema fosse allora così esteso e grave (testi _____ p. 95, _____ p. 98; ed era semmai tale da giustificare una riduzione della pigione non superiore al 20%, cfr. consid. 3.4), tanto che la precedente conduttrice era tutto sommato stata in grado di svolgere nel medesimo ente locato quella stessa attività produttiva; l'inconveniente era oltretutto di natura temporanea ed era oggettivamente risolvibile, previa adozione degli adeguati interventi; non risulta poi che la locatrice non fosse disposta a risolvere il problema, tanto è vero che, non appena le sono state notificate le infiltrazioni, essa si è immediatamente attivata in tal senso (cfr. doc. L e M); e infine non risulta che il problema (destinato ad essere risolto in breve tempo), se conosciuto, avrebbe indotto l'istante a non concludere il contratto o a concluderlo a condizioni diverse, tanto è vero che quando essa ne è poi venuta a conoscenza non ha preteso né la modifica del contratto, né il suo annullamento ex art. 23 o 28 CO, limitandosi invece a chiedere una riduzione della pigione fino a che la situazione contrattuale fosse stata ripristinata, rispettivamente il risarcimento del danno subito.

E. 7.2.3

A titolo abbondanziale, quand'anche si volesse ammettere l'esistenza di una responsabilità per colpa in contrahendo, all'istante non potrebbero in ogni caso essere riconosciute tutte le somme da essa azionate a questo titolo (pigioni e spese accessorie versate per i contratti di locazione [fr. 1'907'310.-], esborsi per l'acquisto dell'attività di V _____ [fr. 3'900'000.-] e spese effettive effettuate per rilanciare l'azienda [fr. 5'226'857.-], dedotto il prezzo della cessione a I _____ [fr. 3'956'077.89]). In effetti in presenza di una responsabilità per colpa in contrahendo il Tribunale federale riconosce di regola solo il rimborso dell'interesse negativo, ossia delle spese affrontate in vista della conclusione e dell'adempimento del contratto (TF 10 maggio 2006 4C.399/2005 consid. 5.2.1). Le pretese azionate dall'istante rientrano solo in parte in tale concetto: in particolare le spese per l'acquisto dell'attività di V _____ e per il suo rilancio (dedotti i ricavi dalla sua vendita) non erano condizionate alla sottoscrizione del contratto di locazione, tanto è vero che anche qualora il locatore non fosse stato disposto a continuare la locazione l'acquirente, al beneficio di un diritto di recesso, poteva decidere liberamente se concretizzare o meno quella cessione d'attività (doc. B) e quindi procedere al suo rilancio.

E. 8

Con l'ultima censura d'appello l'istante rimprovera al Pretore aggiunto di non aver condannato le convenute al risarcimento del danno in solido, ma di averle condannate a titolo individuale e meglio solo nella misura in cui le stesse costituivano la sua rispettiva controparte nel rapporto di locazione (AO 1 per le pretese sorte prima 17 ottobre 2000 e AO 2 per quelle sorte dopo quella data). La censura è infondata. Negli allegati preliminari l'istante, a sostegno di questa sua tesi, si era limitata ad affermare, richiamando "i principi giuridici in materia di responsabilità di gruppo e di "Durchgriff"", che le convenute facevano capo agli stessi organi ed azionisti (istanza p. 39), mentre l'istruttoria di causa ha permesso di accertare solo che le due società facevano parte dello stesso gruppo e che la vendita del fondo dalla prima alla seconda era avvenuta nell'ambito di un'operazione di ristrutturazione interna del gruppo (cfr. teste interrogatorio formale di _____ ad 27 p. 147, interrogatorio formale di _____ ad 26 p. 143). Ciò, a ben vedere, non è tuttavia ancora sufficiente per ammettere che dal punto di vista sostanziale ed economico non vi sarebbe stato in tal modo alcun cambiamento di proprietà, bensì solo un trasferimento formale tra i due veicoli societari (appello p. 80), e con ciò per concludere per l'esistenza tra le convenute di un'identità economica, se non giuridica, tale in sostanza da far ritenere abusiva la loro distinzione (secondo il principio della trasparenza o "Durchgriff", cfr. II CCA 3 aprile 2007 inc. n. 12.2006.45 in NRCP 2007 pag. 431, 17 luglio 2008 inc. n. 12.2007.106), non essendo state evidenziate negli allegati preliminari e comunque provate altre circostanze particolari (ad esempio l'esistenza di decisioni a scapito dell'una o l'altra società, la mescolanza degli affari o dei rispettivi patrimoni sociali, il mancato rispetto delle formalità esatte dal diritto societario, ecc.; cfr. per analogia Forstmoser/Meier-Hayoz/Nobel Schweizerisches Aktienrecht, p. 968 n. 78 segg.) che permetterebbero eccezionalmente di ritenere abusivo o contrario al principio dell'affidamento o all'interesse legittimo di un terzo, in specie dell'istante, il richiamo all'autonomia giuridica da parte loro (TF 30 giugno 2009 5A_404/2008 consid. 5.2; II CCA 18 marzo 2010 inc. n. 12.2008.210, 3 aprile 2007 inc. n. 12.2006.45 in NRCP 2007 pag. 431, 6 ottobre 2011 inc. n. 12.2009.55).

E. 9

Ne discende, in parziale accoglimento dell'appello, che l'istanza dev'essere ammessa nel senso che la pigione contrattuale dev'essere ridotta di fr. 1'308'234.-, ritenuto che per il resto la sentenza pretorile può essere confermata. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC/TI e 106 CPC), ritenuto che in seconda istanza le stesse sono state calcolate tenendo conto di un valore litigioso di fr. 21'249'299.35. Per i quali motivi, richiamati gli art. 106 CPC e la LTG decide I. L'appello 11 febbraio 2011 di AP 1 è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 18 gennaio 2011 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord, invariati gli altri dispositivi, è così riformata:

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