

## **TI\_GERICHTE 12.2012.153 vom 9. September 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-09-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2012.153](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.153)

FR: TI\_GERICHTE 12.2012.153 du 9 septembre 2013

IT: TI\_GERICHTE 12.2012.153 del 9 settembre 2013

### **Regeste**

Locazione - potere di esame in caso di rinvio dal Tribunale Federale - Riduzione del corrispettivo in seguito a difetti

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 09.09.2013 12.2012.153

Locazione - potere di esame in caso di rinvio dal Tribunale Federale - Riduzione del corrispettivo in seguito a difetti

Incarto n. 12.2012.153 Rinvio TF Lugano 9 settembre 2013 /mc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Meschiari sedente per statuire nelle cause a procedura speciale – inc. n. DI.2005.1534 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 – promossa con istanza 18 novembre 2005 da AO 1 rappr. dall' RA 1 e dall' RA 2 contro AP 1 rappr. dall' RA 3 chiedente l'aumento del canone di locazione a fr. 30 '868.25 mensili dal 1° gennaio 2006; nonché – inc. n. DI.2005.1556 della medesima Pretura – promossa con istanza 21 novembre 2005 da AP 1 rappr. dall' RA 3 contro AO 1 rappr. dall' RA 1 e dall' RA 2 chiedente la riduzione della pigione a fr. 210'000.- annui dal 1° gennaio 2000 e la condanna della AO 1 alla restituzione “ della quota di pigione incassata in eccesso dal 1° gennaio 2000 (fr. 140'000.- annui) ”, ossia di complessivi fr. 770'000.-; domande sulle quali il Pretore ha statuito con sentenza 7 dicembre 2010, accogliendo l' istanza 18 novembre 2005 limitatamente a fr. 30 '858.25 mensili dal 1° gennaio 2006 e respingendo integralmente quella del 21 novembre 2005; appellante AP 1 che, con appello 20 dicembre 2010, chiede – previo conferimento dell'effetto sospensivo al rimedio – la riforma del querelato giudizio pretorile nel senso di respingere l' istanza 18 novembre 2005 e di accogliere quella del 21 novembre 2005, con protesta di tassa, spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre AO 1, con osservazioni 24 gennaio 2011, propone la rieiezione del gravame, pure con protesta di tassa, spese e ripetibili; preso atto della sentenza 4A\_33/2012 del 2 luglio 2012 con la quale la Prima Corte di diritto civile del Tribunale federale, accogliendo parzialmente il ricorso in materia civile presentato il 16 gennaio 2012 da AP 1, ha annullato la decisione 15 novembre 2011 di questa Camera (inc. n. 12.2010.246) “ nella misura in cui non riconosce una riduzione della pigione in seguito all'asserita privazione dell'area di posteggio vicino alla piscina e con riferimento agli oneri processuali e alle ripetibili della sede cantonale ” e ha dunque rinviato la causa all'autorità cantonale inferiore affinché decida tale richiesta di riduzione e, a seconda dell'esito, proceda ad una nuova ripartizione delle spese processuali e delle ripetibili; vista l'ordinanza 5 novembre 2012 con la quale la Presidente di questa Camera ha respinto, precisando che non si sarebbe proceduto a una ulteriore istruttoria in sede di appello, l'istanza 1° ottobre 2012 della AO 1 chiedente “ 1) che la procedura venga rinviata alla Pretura del Distretto di

Lugano, Sezione nr. 4 affinché tale Giudice si pronunci espressamente sulla situazione dei parcheggi esterni; 2) che la stessa situazione venga preliminarmente accertata con un preciso sopralluogo, con l'escussione su questo punto del testimone Sig. G \_\_\_\_\_ W \_\_\_\_\_ (ex Amministratore per lungo tempo del bene locato) e tramite una perizia sul valore dei posteggi ricevuti ed oggi goduti da Controparte e 3) che alle Parti sia data possibilità di esprimersi prima di un nuovo giudizio in sede pretorile o d'appello"; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti, ritenuto, in fatto: A. Con contratto di locazione 1° settembre 1999, che annullava quello precedentemente stipulato con M \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_ il 26 ottobre 1995 (doc. D, inc. DI.2005.1534), la AO 1 ha concesso in locazione alla AO 1 diverse parti di uno stabile – adibite in particolare a centro fitness e wellness – nonché dei posteggi situati sul fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Le parti hanno indicato che il contratto ha avuto inizio il 1° gennaio 1998, siccome si riferiva a locali già occupati dalla conduttrice e ne hanno pattuito la scadenza 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 (01.01.1998-31.12.1999) e, poi, indicizzata una volta all'anno per il 1° gennaio sulla base dell'indice nazionale dei prezzi al consumo del 1° gennaio 1998, invece le spese accessorie sono state così pattuite: “ 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 ”. Per quanto concerne in particolare il tema dei posteggi, la clausola n. 10 del contratto di locazione prevede: “ tutti i posteggi potranno essere utilizzati da tutti gli avventori del centro senza alcuna limitazione o discriminazione, ritenuto tuttavia che il Conduttore riconosce alla \_\_\_\_\_, rispettivamente agli utenti della Discoteca \_\_\_\_\_, l'uso prioritario di ca. 140 posteggi a partire dalle ore 22.00 e fino alle ore 03.00. Nel rispetto dei contratti esistenti con gli altri conduttori del centro commerciale, la AO 1 si impegna a intervenire presso gli altri conduttori, qualora l'accesso veicolare e/o pedonale al centro commerciale fosse in qualsiasi modo impedito o reso difficoltoso. La sistemazione dell'area piccola, nonché la creazione del posteggio grande verranno eseguiti dalla AO 1 ” (doc. 3, inc. DI.2005.1556 = doc. B, inc. DI.2005.1534). B. Con modulo ufficiale 3 agosto 2005 (doc. F, inc. DI.2005.1534) , la locatrice ha comunicato alla conduttrice un aumento del canone di locazione a fr. 30 '868.25 mensili dal 1° gennaio 2006 con la seguente motivazione “ pattuizione contrattuale: art. 3 del contratto di locazione del 01.09.1999, il quale recita: canone d'affitto: CHF 350'000.- per anno, fisso per 2 anni (01.01.1998-31.12.1999), in seguito indicizzato, al massimo una volta all'anno per il 1° gennaio, sulla base dell'indice dei prezzi al consumo del 01.01.1998 ”. Con istanza 1° settembre 2005 al competente Ufficio di conciliazione, la conduttrice ha contestato tale aumento, chiedendo a sua volta la riduzione della pigione a fr. 210 '000.- annui dal 1° gennaio 2000 a seguito della presenza, a suo dire, di difetti nell'ente condotto in locazione. Il 20 ottobre 2005, l'Ufficio di conciliazione ha dichiarato la vertenza non conciliata (doc. A, inc. DI.2005.1534 e incarto richiamato U.C.). C. Con istanza 18 novembre 2005 la locatrice ha adito la Pretura del Distretto di Lugano chiedendo l'aumento del canone di locazione a fr. 30 '868.25 mensili dal 1° gennaio 2006 (inc. DI.2005.1534). Il 21 novembre 2005 la conduttrice si è rivolta anch'essa alla medesima Pretura, postulando la riduzione della pigione a fr. 210 '000.- annui dal 1° gennaio 2000 e la condanna della conduttrice alla restituzione “ della quota di pigione incassata in eccesso dal 1° gennaio 2000 (fr. 140'000.-

annui) ”, ossia di complessivi fr. 770'000.- (inc. DI.2005.1556). In occasione dell'udienza di discussione 30 gennaio 2006/27 marzo 2006, le cause sono state congiunte per l'istruttoria e il giudizio e le parti si sono opposte alle domande avversarie confermandosi nelle rispettive posizioni. Il Pretore ha inoltre congiunto questa istruttoria con quella di cui all'inc. DI.2005.1309. Con ordinanza 20 luglio 2006, la giudice di prima cure ha ammesso i richiami di 11 incarti (inc. DI.2005.72, DI.2005.1309, DI.2005.1534, DI.2005.1556, DI.2006.75, DI.2006.76, LA.2004.16, DI.2005.1555, DI.2004.445, DI.2004.1581 e DI.2005.1308), nonché tutta una serie di audizioni testimoniali e l'interrogatorio formale di G \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_ e M \_\_\_\_\_ D \_\_\_\_\_. Esperita l'istruttoria, le parti hanno ribadito le proprie pretese. Con sentenza 7 dicembre 2010, il Pretore ha accolto l'istanza della locatrice limitatamente a fr. 370'300.- annui, pari a fr. 30'858.35 mensili, dal 1° gennaio 2006 (dispositivo n. 1), ha respinto l'istanza di riduzione della pigione (dispositivo n. 2) e ha posto la tassa di giustizia di fr. 5'000.- e le spese, comprensive di quelle della perizia sui difetti e della perizia sul valore locativo, interamente a carico della parte conduttrice con l'obbligo altresì per quest'ultima di rifondere alla controparte fr. 4'000.- a titolo di ripetibili (dispositivo n. 3). D. Con appello 20 dicembre 2010 la conduttrice chiede – previo conferimento dell'effetto sospensivo – la riforma del giudizio impugnato, nel senso di respingere l'istanza 18 novembre 2005 della locatrice e di accogliere invece quella da lei presentata il 21 novembre 2005. Con osservazioni 24 gennaio 2011, la locatrice propone la reiezione del gravame. E. La Camera ha emanato il 15 novembre 2011 una sentenza (inc. n. 12.2010.246) con la quale ha parzialmente accolto l'appello di AP 1 e ha riformato la sentenza pretorile del 7 dicembre 2010 come segue: 1. (Invariato). 2. L'istanza 21 novembre 2005 è parzialmente accolta. 2.1 La pigione di fr. 350'000.- annui inerente al contratto di locazione 1° settembre 1999 tra AO 1 e AP 1 è ridotta del: - 5% per spifferi provenienti dalla vetrata della piscina dal 15 settembre 2003 fino all'eliminazione del difetto; - 5% per assenza di pulizia nel piazzale antistante l'ente locato dal 9 novembre 2000 fino all'eliminazione del difetto e - 10% per infiltrazioni d'acqua dal tetto nella grande sala di aerobica dal 18 marzo 2005 fino all'eliminazione del difetto. 2.2 AO 1 è condannata a versare a AP 1 fr. 210'667.-. 3. La tassa di giustizia di fr. 5'000.- e le spese, comprensive di quelle della perizia sui difetti e della perizia sul valore locativo, già anticipate dalle parti, sono poste a carico di AO 1 per 2/5 e, per il resto, a carico di AP 1, con l'obbligo per quest'ultima di rifondere a controparte fr. 2'400.- a titolo di ripetibili ridotte. 4. (Invariato). Per quanto invece concerne gli oneri processuali di appello, consistenti in fr. 9'950.- di tassa di giustizia e di fr. 50.- di spese, la Camera li ha posti in ragione di 2/5 a carico della AO 1 e per gli altri 3/5 a carico dell'appellante, con l'obbligo altresì per quest'ultima di rifondere a controparte fr. 1'500.- per ripetibili ridotte. F. Statuendo il 2 luglio 2012, la Prima Corte di diritto civile del Tribunale federale ha parzialmente accolto il ricorso in materia civile presentato da AP 1 e ha annullato la sentenza cantonale “ nella misura in cui non riconosce una riduzione della pigione in seguito all'asserita privazione dell'area di posteggio vicino alla piscina e con riferimento agli oneri processuali e alle ripetibili della sede cantonale ” (sentenza 4A\_33/2012, dispositivo n. 1). Ha pertanto rinviato la causa a questa Camera affinché decida tale richiesta di riduzione e, a seconda dell'esito, proceda ad una nuova ripartizione delle spese processuali e delle ripetibili. Il medesimo giorno la Prima Corte di diritto civile del Tribunale federale ha respinto (sentenza 4A\_767/2011) il ricorso presentato dalla locatrice contro la sentenza 15 novembre 2011. e in diritto: 1. La giurisprudenza sul carattere vincolante di una decisione di rinvio del Tribunale federale sviluppata in margine all'art. 66

cpv. 1 OG trova applicazione anche dopo il 1° gennaio 2007 (DTF 135 III 334 consid. 2), data in cui è entrata in vigore la nuova LTF. La cognizione del giudice cantonale, al quale la causa è rinviata, è limitata dai motivi della decisione di rinvio, ritenuto che è anche vincolato da ciò che è stato deciso definitivamente dal Tribunale federale e dalle constatazioni di fatto che non sono state impugnate. In altre parole, dunque, il ricorrente che è risultato vincente innanzi al Tribunale federale non può, nella nuova procedura cantonale, subire un peggioramento della sua posizione giuridica, essendo evidente che, nella peggiore per lui delle ipotesi, dovrà accontentarsi di vedere confermato il risultato che la controparte non aveva ritenuto di impugnare innanzi all'Alta Corte (DTF 135 III 334 consid. 1, 131 III 91 consid. 5.2). Ne discende che a seguito della menzionata sentenza di rinvio del Tribunale federale 4A\_33/2012 del 2 luglio 2012, che ha confermato la riduzione della pigione di fr. 210'667.- per i difetti indicati nel dispositivo n. 2 della sentenza 15 novembre 2011 (inc. 12.2010.246), la Camera deve limitarsi a esaminare solo il quesito di un'eventuale ulteriore riduzione della pigione per l'asserita privazione dell'area di posteggio vicino alla piscina e una eventuale, conseguente, diversa ripartizione delle spese processuali e delle ripetibili cantonali.

2. Secondo il principio dell'unità dell'istanza un incarto che era pendente davanti al tribunale cantonale nel 2010 e che gli è stato rinviato dal Tribunale federale non è concluso, ma continua ed è ancora soggetto al diritto processuale cantonale (sentenza del Tribunale federale del 17 gennaio 2012 4A\_471/2011). Per questo giudizio, in virtù del noto principio secondo il quale in sede di appello è esclusa la facoltà di addurre nuovi fatti, prove ed eccezioni (art. 321 CPC-TI), nemmeno in procedure rette dalla massima ufficiale, questa Camera dovrà fondarsi unicamente sugli allegati di prima sede, sull'appello, sulla risposta all'appello e sul materiale istruttorio già agli atti. L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 309 CPC-TI), vale a dire che l'appellante, nel proprio allegato, deve confrontarsi in modo puntuale con le argomentazioni addotte dal giudice di prime cure e indicare per quali motivi – giuridici e fattuali – le stesse sarebbero errate e non potrebbero essere condivise.

3. La dottrina e la giurisprudenza applicabili al caso di specie sono già stati esposti nella sentenza impugnata del Pretore (considerando n. 5), nella decisione 15 novembre 2011 di questa Camera (considerando n. 3) e nella sentenza di rinvio 2 luglio 2012 del Tribunale federale (considerando n. 5). In questa sede è pertanto sufficiente ricordare i presupposti che devono essere dati affinché il conduttore possa esigere dal locatore una riduzione proporzionale del corrispettivo (art. 259a cpv. 1 lett. b e 259d CO), vale a dire l'esistenza di un difetto della cosa – non imputabile né a carico del conduttore, accertabile paragonando lo stato reale della cosa e lo stato contrattualmente pattuito –; una diminuzione (qualitativa) dell'uso della cosa causata da questo difetto – accertabile confrontando il valore della cosa con e senza difetto, ritenuto che per giustificare una riduzione della pigione l'uso deve essere, in linea di principio, ridotto di almeno il 5% (percentuale che può scendere al 2% quando si tratta di una limitazione permanente) – e la conoscenza di questo difetto da parte del locatore, ritenuto che non è necessaria una sua colpa sull'esistenza del difetto e nemmeno che il difetto sia riparabile. L'onere della prova circa l'esistenza di un difetto e l'adempimento degli ulteriori presupposti appena elencati incombe al conduttore, nel concreto a AP 1 (Higi, Zürcher Kommentar, n. 20 ad art. 259d CO; SVIT, Das Schweizerische Mietrecht, 3<sup>a</sup> ediz., n. 23 ad art. 259d CO).

4. Al di là della questione volta a sapere se l'asserita privazione dell'“ area di posteggio vicino alla piscina ” sia un difetto ai sensi dell'art. 259d CO, manca nella fattispecie la prova che tale circostanza causa alla conduttrice una diminuzione dell'uso dell'ente locato in una misura tale da giustificare una riduzione della

pigione. È vero che la conduttrice ha addotto, avvalendosi dei principi del giudizio in equità, che “f acendo un corretto uso del suo potere ex art. 4 CC, fondandosi sul buon senso e sui precedenti giudiziari in caso di riduzione dell’oggetto della locazione il Pretore avrebbe dovuto concedere una riduzione della pigione di almeno il 5% ” (appello pag. 10), pretendendo così indirettamente che l’uso dell’ente locato sarebbe ridotto di “ almeno il 5% ”, ma oltre a non aver suffragato con nessun atto istruttorio questa tesi, la stessa è comunque irricevibile poiché addotta per la prima volta in questa sede (art. 321 cpv. 1 lettera b CPC-TI). Nelle conclusioni, la conduttrice istante si era infatti limitata ad asserire genericamente “ la conduttrice può dunque pretendere una riduzione proporzionale della pigione ” (conclusioni 27 ottobre 2010, pag. 10), senza peraltro mai indicare cifre precise. Nell’istanza 21 novembre 2005 la conduttrice aveva unicamente indicato di volere una riduzione complessiva del 40% per i 15 difetti elencati, senza precisare quale doveva essere la riduzione relativa al difetto qui in esame (“ 2.4 Area Posteggio vicino piscina ”, istanza pag. 3). La conduttrice avrebbe dovuto indicare – nei suoi allegati e con riferimento a uno o più atti dell’istruttoria – il numero di posteggi del quale avrebbe diritto di usufruire in virtù del contratto di locazione del 1° settembre 1999 (ossia lo stato della cosa senza difetto) e il numero di posteggi dei quali invece non può disporre a seguito dell’asserita privazione (ossia lo stato della cosa con il difetto). Questi parametri erano altresì indispensabili per poter calcolare la percentuale della riduzione della pigione, che si calcola secondo il metodo relativo o proporzionale, confrontando il valore oggettivo della cosa con il difetto (ossia lo stato reale dei posteggi) con quello oggettivo senza il medesimo (ossia lo stato contrattualmente pattuito dei posteggi), per poi ridurre la pigione nella medesima misura. È vero che questo modo di procedere non è sempre attuabile, cosicché in certi casi è ammissibile un giudizio in equità ai sensi dell’art. 4 CC, con riferimento all’esperienza generale di vita, al buon senso e alla casistica, precisato che quest’ultima – contrariamente a quanto preteso dalla conduttrice – fornisce unicamente dei riferimenti, ogni caso dovendo essere valutato in base a tutte le sue particolarità (DTF 130 III 504, consid. 4.1). Tale facoltà tuttavia è data al giudice solo nel caso in cui la riduzione non può essere dimostrata nel suo ammontare per mancanza di prove o per l’impossibilità di esigere ragionevolmente l’assunzione delle prove necessarie, perché ciò comporterebbe oneri e difficoltà sproporzionati, ma di certo non quando sarebbe stato senz’altro possibile fornire la prova esatta, ma la parte interessata vi fa nondimeno capo, nel tentativo di sanare la propria negligenza processuale. Nell’evenienza concreta la richiesta della conduttrice di farvi capo è infondata, poiché la situazione relativa ai posteggi avrebbe potuto essere senz’altro accertata. 4.1. Nei vari allegati di causa la conduttrice non ha indicato il numero di posteggi situati nell’“ area di posteggio vicino alla piscina ”, né ha spiegato concretamente dove si trova tale area e ciò malgrado sul fondo oggetto del contratto di locazione vi siano diverse superfici adibite a posteggio, come risulta per altro dall’istanza medesima. La massima inquisitoria a carattere sociale, applicabile nella fattispecie, non dispensava la conduttrice istante dall’obbligo di presentare tutti gli elementi di prova utili alla valutazione del caso, né obbligava il giudice a istruire d’ufficio la causa (sentenza del Tribunale federale 4C.140/2006 del 14 agosto 2006). Nelle varie cause giudiziarie che le hanno viste contrapposte sull’arco di un decennio, le parti hanno fatto ampio uso della possibilità di produrre documenti, interrogare testimoni e richiamare incarti da autorità giudiziarie e amministrative, giungendo a un volume istruttorio di inusuale ampiezza. Nel voluminoso incarto non vi sono tuttavia indicazioni concrete sulle aree adibite a posteggio e sul numero dei posteggi attribuiti contrattualmente, né la conduttrice lo sostiene. Nelle proprie

conclusioni 27 ottobre 2010 l'istante ha illustrato le circostanze di fatto dell'asserita "privazione area posteggio vicino piscina", indicando "[...] emerge dagli atti che improvvisamente (doc. M-N) la locatrice ha spostato una cancellata impedendo di fatto l'accesso alla conduttrice (ed ai suoi clienti e dipendenti) ad un area di posteggio nella rampa vicino alla piscina [...]", descrizione che permette almeno di ritenere che l'"area di posteggio vicino alla piscina" comprende una rampa ove sono siti dei posteggi e ove è stato posato un cancello nel maggio 2005, ma non permette di concludere che l'"area di posteggio vicino alla piscina" combaci esattamente con la "zona rampa", non avendolo la conduttrice mai allegato. Le cifre fornite dai vari testimoni sul numero di posteggi siti in questa "zona rampa" ["nella rampa a lato dello studio medico vi sono circa 4 o 5 posteggi riservati al dottore e in fondo ci sono altri 4 posteggi" (teste J \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_, verbale di udienza del 31 maggio 2007, pag. 2), "I posteggi sulla rampa sono circa una decina" (teste M \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ B \_\_\_\_\_, verbale di udienza del 22 gennaio 2007, pag. 6)] sono di conseguenza inutili per accertare il numero dei posteggi dell'"area di posteggio vicino alla piscina" (ossia lo stato della cosa con il preteso difetto), quando manca un'allegazione della conduttrice in tal senso, potendo la "zona rampa" essere anche solo una parte della denominata "area di posteggio vicino alla piscina".

4.2. Gli atti istruttori richiamati dalla conduttrice relativamente a questa censura non forniscono alcuna indicazione rilevante né per accertare il numero di posteggi contrattualmente pattuiti, né per stabilire quello dei posteggi situati nell'"area di posteggio vicino alla piscina". Nel contratto di locazione 1° settembre 1999, alla clausola n. 10 (doc. 3, inc. DI.2005.1556), le parti hanno pattuito che "tutti i posteggi potranno essere utilizzati da tutti gli avventori del centro senza alcuna limitazione o discriminazione, ritenuto tuttavia che il Conduttore riconosce alla \_\_\_\_\_, rispettivamente agli utenti della Discoteca \_\_\_\_\_, l'uso prioritario di ca. 140 posteggi a partire dalle ore 22.00 e fino alle ore 03.00" senza però indicare il numero di "tutti i posteggi" a disposizione della conduttrice, né dove questi erano situati e nemmeno la superficie adibita a posteggio. Nella lettera 24 maggio 2005 (doc. M) alla locatrice, la conduttrice menziona lo spostamento di un cancello "davanti all'entrata dei locali tecnici dell'immobile" che di fatto impedirebbe "l'uso di alcuni posteggi siti in tale zona", senza tuttavia precisare il numero di questi "alcuni posteggi" di cui sarebbe privata, né esattamente di quale "zona" si tratta. Tali circostanze non sono state precisate nemmeno nel successivo scritto 3 giugno 2005 (doc. N). Infine, neppure il richiamo alla sentenza pretorile del 7 dicembre 2010 relativa agli incarti DI.2006.75/76/1520 pendenti tra le stesse parti è di aiuto alla conduttrice, poiché se da un lato si pronuncia in merito a un'"asserita occupazione abusiva dei parcheggi siti sulla rampa di accesso ai locali tecnici", dall'altro non accerta né il numero di posteggi contrattualmente pattuiti, né il numero di posteggi dell'"area di posteggio vicino alla piscina", né, eventualmente, se quest'area corrisponde alla "zona rampa".

4.3. Visto quanto precede, in assenza degli elementi di giudizio determinanti per confrontare il valore della cosa con e senza difetto, e nell'impossibilità di una pronuncia in termini di equità, non rimane che respingere la pretesa, non sufficientemente provata nella sua entità. Ciò rende superfluo l'esame degli altri presupposti dell'art. 259d CO. A titolo abbondanziale, si deve rilevare che l'asserito difetto nemmeno sembra esistere, avendo la conduttrice potuto accedere ai posteggi nell'area piscina anche dopo la contestata posa del cancello nel maggio 2005 (doc. M). Il teste J \_\_\_\_\_ F \_\_\_\_\_ E \_\_\_\_\_, impiegato alle dipendenze della conduttrice, ha infatti dichiarato "nella rampa a lato dello studio medico vi sono circa 4 o 5

posteggi riservati al dottore e in fondo ci sono altri 4 posteggi utilizzati dal signor D\_\_\_\_\_ e famiglia. Da circa un anno è stato posato un cancello e da quel momento tutto è più ordinato. Il AP 1 possiede le chiavi di questo cancello. Precedentemente era stata posata una catena che poi si è rotta ” (verbale di udienza del 31 maggio 2007, pag. 2). 5. Ne deriva che la censura di appello relativa all’asserito difetto per la privazione dei posteggi in area piscina va respinta. Non vi è quindi motivo per concedere alla conduttrice un’ulteriore riduzione della pigione rispetto a quanto già deciso il 15 novembre 2011, e già passato in giudicato. Tenuto conto del dispositivo n. 1 della sentenza del Tribunale federale 4A\_33/2012 del 2 luglio 2012 e delle numerose procedure giudiziarie tra le parti derivanti dal noto contratto di locazione, è opportuno riprendere in questa sede il dispositivo integrale della sentenza 15 novembre 2011, per facilitarne l’esecuzione. 6. La decisione odierna non modifica la situazione per quel che concerne la determinazione e la ripartizione delle spese processuali e delle ripetibili. Rimane invariata la soccombenza dell’appellante per i 3/5, proporzione per la quale sopporta la tassa di giustizia e le spese, con l’obbligo di rifondere alla controparte un’indennità per ripetibili commisurata a tale soccombenza. Come già indicato nella sentenza 15 novembre 2011, il valore di causa determinante è di fr. 2'240'000.-. Per questi motivi, richiamati la LTG e il Rtar, decide: I. Nella misura in cui ricevibile, l’appello 20 dicembre 2010 di AP 1 è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 7 dicembre 2010 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformata: 1. (Invariato). 2. L’istanza 21 novembre 2005 è parzialmente accolta. 2.1 La pigione di fr. 350 '000.- annui inerente al contratto di locazione 1° settembre 1999 tra AO 1 e AP 1 è ridotta del: - 5% per spifferi provenienti dalla vetrata della piscina dal 15 settembre 2003 fino all’eliminazione del difetto; - 5% per assenza di pulizia nel piazzale antistante l’ente locato dal 9 novembre 2000 fino all ' eliminazione del difetto e - 10% per infiltrazioni d’acqua dal tetto nella grande sala di aerobica dal 18 marzo 2005 fino all’eliminazione del difetto. 2.2 AO 1 è condannata a versare a AP 1 fr. 210'667.-. 3. La tassa di giustizia di fr. 5'000.- e le spese, comprensive di quelle della perizia sui difetti e della perizia sul valore locativo, già anticipate dalle parti, sono poste a carico di AO 1 per 2/5 e, per il resto, a carico di AP 1, con l’obbligo per quest’ultima di rifondere a controparte fr. 2'400.- a titolo di ripetibili ridotte. 4. (Invariato). II. Gli oneri processuali di appello, in complessivi fr. 10'000.-, sono posti a carico dell’appellante per 3/5, con l’obbligo di rifondere a controparte fr. 1'500.- per ripetibili ridotte di appello. AO 1 supporterà 2/5 degli oneri processuali di appello. III. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d’appello La presidente La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore a fr. 15'000.- 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.