

TI_GERICHTE 12.2012.64 vom 11. Januar 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-01-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.64

FR: TI_GERICHTE 12.2012.64 du 11 janvier 2013

IT: TI_GERICHTE 12.2012.64 del 11 gennaio 2013

Regeste

Contratto di locazione commerciale per esercizio pubblico, riduzione della pigione per difetti

Erwägungen

E. 11

Nell'ipotesi che questa Camera respinga tutte le censure summenzionate, l'appellante contesta in generale la riduzione stabilita dal Pretore nel 20%, da ella ritenuta "sproporzionata e addirittura superiore a quanto postulato dall'inquilina in causa" (appello, pag. 13 in mezzo). Nell'istanza 10 luglio 2009 (inc. DI.2009.272) la conduttrice ha chiesto, per quanto concerne la presente censura, per "la terrazza parzialmente inutilizzabile" una riduzione del 10%, per le "finestre e porte" del 5%, per le "macchie d'acqua in bagno" del 5%, ai quali nell'istanza 27 maggio 2010 (inc. DI.2010.183) ha aggiunto per "finestre" un 5%. Ne se deduce che la percentuale applicata dal Pretore è inferiore a quanto postulato dalla conduttrice.

E. 12

La locatrice ritiene, inoltre, che nella ponderazione della riduzione occorrerebbe tener conto "come correttamente esposto dal Pretore, che l'inquilina sistematicamente ha precluso alla proprietaria di intervenire, rispettivamente a una concolpa della stessa" (appello, pag. 13 in mezzo). L'appellante reputa, altresì, che nella fattispecie una deduzione del corrispettivo non sia possibile perché i difetti sono di poco conto e non hanno incidenza diretta sull'uso della cosa. Ella sottolinea, poi, che al locatore dev'essere previamente assegnato un termine affinché possa procedere all'eliminazione dei difetti segnalatogli (memoriale, pag. 14 in fondo e 15 in alto). Tali argomentazioni, del tutto generiche, non adempiono ai requisiti di motivazione posti dall'art. 311 cpv. 1 CPC e, di conseguenza, sono inammissibili.

E. 13

L'appellante critica il Pretore per non aver vagliato la questione della tempestività del deposito dei canoni di locazione. A suo dire, il deposito sarebbe possibile unicamente per le pigioni non ancora scadute, al contrario di quanto sarebbe avvenuto nella fattispecie. Al riguardo, ella si limita ad affermare che "questa Camera accerterà che le pigioni non [sono] state depositate anticipatamente, ma in ritardo (si richiamano i depositi, nella misura in cui non fossero già agli atti dell'UC)" e, di conseguenza, libererà a suo favore le medesime (appello, pag. 14 in fondo). L'argomentazione è irricevibile. Invero, l'appellante rinvia in maniera generica ai "depositi", senza indicare né in maniera precisa se gli stessi sono agli atti (anzi ordinando a questa Camera di supplire alla sua omissione), né quali depositi sarebbero, eventualmente, stati eseguiti sebbene i relativi canoni fossero già scaduti, con indicazione per ciascuno della relativa data, in chiaro dispregio di quanto previsto dall'art.

311 cpv. 1 CPC. Per tacere del fatto che la sua richiesta di acquisizione di nuovi documenti in appello, nell'ipotesi che essi non siano già agli atti degli inc. rich. UC, non è rispettosa di quanto previsto all'art. 317 cvp.1 CPC, applicabile anche alle procedure rette dall'art. 247 cpv. 2 CPC, che impone al giudice di accertare d'ufficio i fatti (sentenza del Tribunale federale inc. 4A_228/2012 del 28 agosto 2012, consid. 2, destinata alla pubblicazione). Con la sua argomentazione la locatrice medesima ammette, invero, che tali documenti erano già esistenti dinanzi al primo giudice e, domandandosi se siano già tra gli atti degli inc. rich. UC, che era senz'altro possibile addurli in prima istanza. Su questo punto l'appello è quindi inammissibile.

E. 14

La locatrice contesta la decisione del Pretore di ridurre la pigione fino al momento dell'eliminazione dei difetti a suo carico. Ella rinvia all'incarto DI.2010.256 relativo alla contestazione della disdetta e alla richiesta di sfratto e reputa che in caso di accoglimento dell'appello pendente dinanzi a questa Camera, la riduzione dovrebbe entrare in considerazione unicamente fino al 30 giugno 2010, ovvero fino all'esistenza del rapporto contrattuale (appello, pag. 15 in mezzo). Di principio, il diritto alla riduzione del corrispettivo sussiste fino all'eliminazione del difetto, salvo che il contratto di locazione sia terminato precedentemente (SVIT Kommentar, op. cit., n. 12 ad art. 259d CO; Higi, op. cit., n. 19 ad art. 259d CO). Con decisione 11 gennaio 2013 questa Camera ha accolto, nella misura in cui ricevibile, l'appello 30 marzo 2012, riformando la sentenza pretorile nel senso di accertare la validità della disdetta straordinaria 20 maggio 2010 con effetto per il 30 giugno 2010. Ne consegue che la riduzione della pigione dev'essere effettuata unicamente fino a tale data. La conduttrice osserva che la decisione di questa Camera sulla validità della disdetta 30 maggio 2012 non può avere effetti retroattivi, dato che nel frattempo essa ha occupato l'ente locato (risposta, pag. 14 in mezzo). La censura non può essere condivisa. La circostanza che essa abbia occupato, dopo il 30 giugno 2010, senza legittima causa l'ente non le permette di trarne dei vantaggi economici. Invero, nulla esclude che un nuovo conduttore potesse non trovare rilevanti, dal punto di vista della riduzione del corrispettivo, i difetti notificati nella fattispecie dalla conduttrice. Nemmeno si può dire che la decisione di questa Camera 11 gennaio 2013 (inc. 12.2012.65) espliciti in tal modo degli effetti retroattivi. Invero, tale giudicato non ha fatto altro che accertare la situazione giuridica esistente già in quel momento.

E. 15

Alla luce di quanto suesposto, nella misura in cui è ricevibile l'appello è parzialmente accolto. La sentenza pretorile è riformata nel senso che la pigione è ridotta dell'8% (fr. 640.- mensili) a partire dal febbraio 2009, mentre del 13% (fr. 1 040.- mensili), ovvero un ulteriore 5%, dal 24 febbraio 2010 (consid. 8, 9 e 10), fino al 30 giugno 2010 (consid. 14). Per quanto concerne le pigioni depositate, esse sono liberate a favore della locatrice a partire dal febbraio 2009 in ragione del 92%, mentre dal 24 febbraio 2010 nella misura dell'87% e, per il resto, in favore della conduttrice, il tutto fino al 30 giugno 2010. Dopo tale data le stesse sono liberate integralmente a favore della locatrice. II. Sull'appello incidentale 16 maggio 2012

E. 16

La conduttrice passa in rassegna i difetti da essa notificati alla locatrice, sostenendo che essi dovevano essere eliminati dalla controparte (appello incidentale, pag. 16). Essa non motiva

il suo asserto, giacché su questo punto il gravame è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC). L'appellante incidentale critica, altresì, il Pretore per non aver tenuto conto che l'ente condotto in locazione è un ristorante dove anche semplici aspetti di carattere estetico assumono particolare importanza ("quale la finestra sigillata con del nastro adesivo, i segni di usura sulla pavimentazione della cucina, le piccole imperfezioni nell'intonaco del bagno delle donne e il rigonfiamento dell'intonaco nel bagno degli uomini"), oppure "semplici incomodi" ("le tracce di umidità sul soffitto della sala pranzo, le sedie e i tavoli traballanti nella terrazza esterna, la percezione di corrente d'aria nella sala pranzo"), nonché "l'igiene" ("infiltrazioni d'acqua nella sala pranzo, mancanza di un efficiente sistema di ventilazione, ruggine alla base del frigorifero nel locale dispensa, infiltrazioni d'acqua sulla parete del bagno degli uomini") e la "sicurezza" ("impianto elettrico del piazzale esterno non a norma"). A dire della conduttrice, tali asseriti difetti, aggiunti a quelli "di tipo funzionale" ("punti luce guasti o incompleti nella sala da pranzo, nonché l'impossibilità di aprire correttamente la porta di ingresso, pergolato divelto e piantane in granito rotte"), rendono fondate le sue richieste espresse in prima istanza (memoriale, pag. 18 seg.). Anche in questo caso la censura è tuttavia del tutto generica, dato che l'appellante incidentale non si china minimamente nell'analisi di ogni singola problematica. Al riguardo l'appello è inammissibile.

E. 17

Nelle osservazioni all'appello la conduttrice sembra anticipare due censure relative al suo appello incidentale. La prima concerne la pavimentazione esterna, che essa reputa giustificare una percentuale di riduzione della pigione maggiore rispetto "alla valutazione del Pretore (10%)" (osservazioni, pag. 9 in mezzo). Essa si limita ad affermare che la riduzione deve "tener conto della gravità concreta riconducibile a detto importante inconveniente". Nell'appello incidentale, poi, la questione non è stata approfondita dalla conduttrice. Al riguardo il gravame è pertanto inammissibile. Lo stesso dicasi della critica alla percentuale stabilita dal primo giudice per gli spifferi (osservazioni, pag. 11).

E. 18

L'appellante incidentale critica, poi, la decisione pretorile sul problema della ventilazione (memoriale, pag. 19). Il Pretore ha spiegato che il perito non è stato in grado di determinare lo stato della ventilazione, mentre la ditta _____, intervenuta su richiesta della locatrice, ha dichiarato che lo stato della medesima era attribuibile alla mancata manutenzione, ciò a cui si è poi rifatto il perito nella delucidazione peritale. Di conseguenza, il primo giudice ha attribuito l'eliminazione di tale difetto alla conduttrice (sentenza impugnata, pag. 7, consid. 8). La conduttrice reputa che proprio la manifesta incongruenza tra le conclusioni tratte da _____ e le conclusioni peritali avrebbe dovuto far decidere altrimenti. Essa afferma di aver "a suo tempo chiesto, purtroppo senza successo, che la delucidazione della perizia fosse organizzata in forma verbale. Ciò avrebbe permesso un contraddittorio e anche di meglio comprendere la posizione del perito giudiziale che, verosimilmente messo alle strette dalle domande di delucidazione, ha preferito rifugiarsi nella conclusione della perizia di parte che, proprio perché di parte, ha evidentemente attestato ciò che la signora AP 1 volesse si attestasse". La sua censura, tuttavia, si esaurisce in un mero asserto di parte, sprovvisto di portata probatoria. L'appellante incidentale sostiene che, in ogni caso, la delucidazione peritale non avrebbe dovuto "servire al Pretore per tirare conclusioni manifestamente non aderenti alla realtà delle cose, così come si è del resto anche ben potuto constatare al momento del

sopralluogo”. Tale argomentazione non trova, tuttavia, riscontro agli atti. Nella perizia giudiziaria il perito ha dichiarato che “la problematica merita un approfondimento, delegando la risposta a persona specializzata. La ventilazione così come mi è stata mostrata non rispetta le direttive imposte (ricicli d’aria) per gli esercizi pubblici. Bisognerà comunque controllare l’impianto e smontare i filtri per constatare se sia stata effettuata la necessaria manutenzione/sostituzione. La verifica dell’impianto dovrà essere demandata a persona competente” (pag. 3 in fondo). Nella delucidazione peritale, alla domanda di sapere se avesse “tenuto conto del rapporto, agli atti, della ditta _____”, egli ha dichiarato che tale lettera dice testualmente “come emerge dal rapporto le cause del mancato funzionamento sono attribuibili alla mancata manutenzione” (pag. 10). La conduttrice conclude affermando che nell’inverno 2012 la locatrice avrebbe provveduto alla sostituzione di vari pezzi della ventilazione, a dimostrazione che tale manutenzione fosse di sua spettanza. Tale circostanza, contestata dalla locatrice (risposta, pag. 4), non è di aiuto alla tesi dell’appellante incidentale. Invero, la controparte avrebbe potuto rimediarsi indipendentemente da obblighi in tal senso da parte sua. A pag. 17 dell’appello incidentale la conduttrice rinvia, poi, al passaggio della delucidazione peritale ove il perito afferma, per quanto concerne i filtri nel locale caldaia, quanto segue: “ho verificato la condizione della manutenzione dei filtri posti nel locale caldaia, che mi sono parsi assolutamente puliti. L’impianto è di per sé meccanicamente funzionante. La problematica del funzionamento difettoso è da ricercare nelle sue componenti meccaniche interne. Ho chiesto un parere all’ing. _____ (_____), specialista e progettista di impianti di ventilazione. Anche lui è della mia stessa idea; bisogna procedere con un controllo da parte di un servizio tecnico specializzato in impianti di ventilazione oppure da parte di una ditta del settore (vedi allegato 1)” (delucidazione peritale, pag. 6). La conduttrice ha indicato tale passaggio a “complemento” della lista dei difetti presenti, trascrivendo pari pari le proprie conclusioni (pag. 8) e senza confrontarsi, quindi, con la motivazione pretorile. Al riguardo, quindi, l’appello è irricevibile.

E. 19

La conduttrice critica inoltre il Pretore per averle imputato la causa dei difetti sopraggiunti nel locale cantina (memoriale, pag. 10 in fondo). 19.1 Il primo giudice ha reputato che dai piani di cui al doc. 2 (inc. rich. UC 08/2006) emerge che tale locale fosse stato locato in qualità di cantina. La decisione di posare dei frigoriferi è stata presa dalla conduttrice precedente e mantenuta da quella attuale. Tale scelta ha avuto, a detta del Pretore, ripercussioni segnatamente sulla ventilazione, causando infiltrazioni e segni di ruggine nel locale (sentenza impugnata, pag. 7, consid. 8). L’appellante incidentale reputa, invece, di non aver avuto alcun elemento per ritenere che il frigo, già presente in tale locale perché ivi disposto dalla precedente conduttrice, dovesse essere installato in un altro vano, peraltro inesistente. A suo dire, inoltre, i problemi riscontrati nel locale cantina sarebbero da attribuire all’assenza di una ventilazione appropriata. Sennonché, al contrario di quanto accertato dal Pretore la conduttrice non poteva credere che il locale in questione fosse adibito a cantina. Invero, nella propria “dichiarazione di subingresso” (inc. rich. DI.2009.272 e DI.2009.279: doc. 1) essa ha affermato di essere “a conoscenza che il locale al seminterrato è destinato a hobby e non è contemplato nella superficie adibita a ristorante”. Il perito giudiziario ha sì sollevato il problema dell’assenza di ventilazione, ma ha anche precisato, nella propria delucidazione peritale e riferendosi proprio al documento summenzionato, che “l’ipotesi di inserire una ventilazione forzata o prevedere una ventilazione naturale del locale è avanzata dal perito a titolo grazioso; nell’intento di

recuperare il locale” (pag. 12). Dagli atti di causa emerge, quindi, che al contrario di quanto ritenuto dal primo giudice la conduttrice ha violato il contratto adibendo il locale cantina a deposito per il ristorante e inserendovi un frigorifero. Dalla perizia giudiziaria e dalla relativa delucidazione è emerso, poi, che oltre ai danni al frigorifero vi sono macchie e muffa. Dalle foto 9-10 allegate alla perizia giudiziaria proprio in relazione alla presenza delle macchie e della muffa, si constata che le stesse sono alla base del frigorifero. Per il resto, egli ha affermato che la cantina si presenta in modo normale. È vero che il perito ha ricondotto i difetti alla mancanza di ventilazione nel locale, ma alla luce della situazione delle macchie e della muffa non vi è chi non veda come la presenza del frigorifero sia stato il motivo scatenante le medesime. Il difetto è quindi imputabile alla conduttrice e il suo dolersene rasenta la temerarietà. 19.2 L'appellante incidentale critica, poi, sia il perito giudiziario sia il Pretore per non aver valutato la problematica inerente alle infiltrazioni in corrispondenza del montacarichi, che avrebbero provocato il disfacimento dei muri perimetrali del locale. Il perito si è chinato sulla domanda di sapere “nel dettaglio lo stato del locale cucina e del locale sottostante, destinato a deposito delle derrate alimentari”, e ha risposto: “il deposito sottostante si presenta in modo normale. Solo segni di ruggine al piede del frigorifero” (perizia giudiziaria, pag. 5, risposta n. 2), e alla domanda “se il locale dispensa presenta delle infiltrazioni di acqua e dei segni di umidità e di ruggine, e che non possono essere accettati dal profilo sanitario per un ristorante”, ha rinviato alla sua risposta precedente (perizia giudiziaria, pag. 5, risposta n. 3). Non vi è alcun cenno alle infiltrazioni asserite dalla conduttrice. L'appellante ritiene che la presenza delle medesime emerge sia dalle foto scattate dall'ing. _____ (doc. F), sia dal sopralluogo esperito dall'UC, così come dal divieto dell'Ufficio permessi di utilizzo del locale. Essa dimentica, tuttavia, che tale locale non poteva comunque essere utilizzato come deposito vivande/frigorifero, sicché i disagi che avrebbe subito non giustificano una riduzione del canone di locazione. Di conseguenza, nemmeno è influente ai fini del giudizio la circostanza, asserita dall'appellante incidentale, secondo la quale le infiltrazioni sarebbero state nel frattempo eliminate dalla locatrice, che avrebbe quindi di fatto ammesso la sua responsabilità al riguardo. Ne consegue che, seppur per altri motivi rispetto a quelli illustrati nella sentenza impugnata, su questo punto la decisione pretorile resiste alla critica.

E. 20

L'appellante incidentale critica, poi, il primo giudice per aver accertato una carente pulizia e cura del giardino. A suo dire, “serve poco impegnarsi in una corretta manutenzione e tenuta dell'ente locato, se questo cade a pezzi a causa dei mancati interventi della proprietaria” (memoriale, pag. 21). Il Pretore, dopo aver spiegato che il contratto di locazione prevede che la conduttrice si assume tutti i lavori di manutenzione del giardino, ha accertato, sulla scorta della perizia giudiziaria, che la sua precaria situazione era in buona parte da attribuire alle importanti manchevolezze in tal senso (sentenza impugnata, pag. 7, consid. 9). Il perito giudiziario ha dichiarato che “si evince che la conduttrice trascura, anche grossolanamente, le manutenzioni che le competono” (pag. 9, risposta n. 1). Alla domanda, poi, di sapere “se la conduttrice ha o meno gravemente trascorso i suoi obblighi di cura verso l'ente locato”, egli ha risposto “sì, la conduttrice ha sicuramente disatteso i suoi obblighi di cura verso l'ente locato; in modo particolare manca di attenzione nella pulizia e di cura in generale verso l'ente locato, trascurando le piccole e correnti manutenzioni” (pag. 9, risposta n. 1.2). Le considerazioni della conduttrice non sono quindi pertinenti. Quest'ultima, poi, critica il perito per aver tratto delle “conclusioni, assolutamente tendenziose (...), sulla scorta di sue impressioni personali”. Tale censura, per nulla

dimostrata, si esaurisce in un mero asserto di parte. In particolare per la questione del pergolato, l'appellante incidentale sottolinea che il suo crollo non può esserle attribuibile per "un logico legame di causalità". A suo dire, invero, una carente manutenzione non può comportare problematiche strutturali. Il Pretore ha spiegato che le travi in legno si sono rotte sotto il peso della neve, poiché la conduttrice vi aveva posato delle canne di bambù, omettendo la loro rimozione nella stagione invernale. Per quanto, invece, riguarda i pilastri in sasso, il primo giudice ha spiegato che in assenza di risultanze processuali sulla ragione del loro cedimento, lo stesso era da attribuire alla conduttrice, a cui compete l'onere di dimostrare che il medesimo non le è imputabile, né a suo carico (sentenza impugnata, pag. 8, consid. 9). Effettivamente, l'onere della prova circa la sussistenza delle condizioni poste dall'art. 259d CO e, quindi, di riflesso dell'art. 259a CO, compete al conduttore (Higi, op. cit., n. 20 ad art. 259d CO). In definitiva, anche al riguardo la decisione del Pretore resiste alla critica.

E. 21

La conduttrice si lamenta, inoltre, della decisione del Pretore di addossarle la messa a norma dell'impianto elettrico esterno. A suo dire, essendo il medesimo parte integrante dell'ente locato, e meglio di una parte strutturale indispensabile, tale compito compete alla proprietaria (memoriale, pag. 22). Il primo giudice ha spiegato che la conduttrice aveva modificato tale impianto e ne aveva, per tale motivo, comportato la messa fuori uso (sentenza impugnata, pag. 8, consid. 9). L'appellante incidentale non si confronta, quindi, con l'argomentazione pretorile, sicché su questo punto il gravame è inammissibile (art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 22

L'appellante incidentale, che non contesta l'ampio potere di apprezzamento del giudice nella commisurazione della riduzione, reputa che egli avrebbe a torto contemplato una sua reticenza nel permettere l'intervento degli artigiani della locatrice (memoriale, pag. 22 in mezzo). Essa sostiene che simili lavori in un esercizio pubblico presuppongono un minimo di avvertimento e concordanza tra le parti, al fine di disturbare il meno possibile la clientela. Il teste _____ (piastrellista) ha dichiarato che quando si era presentato sul posto "uno dei responsabili presenti nel ristorante mi ha comunicato di attendere per l'esecuzione dei lavori dopo le vacanze del mese di agosto, periodo in cui il ristorante sarebbe rimasto chiuso, e che inoltre vi era in corso una procedura giudiziaria". Tuttavia, il medesimo teste ha altresì affermato che "dopo le vacanze sono stato nuovamente contattato dal signor _____ per eseguire questi lavori. Sul posto ho trovato il signor _____ il quale mi ha detto che sarei potuto intervenire da lì a due/tre settimane circa, quando sarebbe stata libera la cucina". Non vi è chi non veda, quindi, che in tale occasione si sia procrastinato, addirittura contravvenendo a quanto precedentemente postulato, i tempi di riparazione. Tale atteggiamento è tanto più incomprensibile considerata l'entità dell'opera da eseguire, ovvero "uno zoccolino in granito vicino al montacarichi" (verbale 10 dicembre 2009, pag. 12). Lo stesso vale per il teste _____ (muratore). Questi, invero, ha dichiarato che quando si è recato presso il ristorante "il signor _____ qui presente mi ha detto di non fare nulla". Sennonché, "due o tre giorni prima della domenica, in cui avrei dovuto eseguire i lavori, in serata ero già stato presso il Ristorante per fare un sopralluogo e verificare quali lavori fossero da eseguire. Quel giorno avevo parlato con il signor _____ e ci eravamo accordati che avrei eseguito i lavori la domenica seguente" (verbale 23 febbraio 2010, pag. 15). Il teste _____,

infine, ha affermato di essersi “recato nel ristorante e la cameriera che era da sola al mattino quando sono arrivato mi ha lasciato entrare. Poi ho iniziato i lavori che ho dovuto interrompere (avevo tolto la copertura, già posizionato lo scotch) quando me lo ha detto il gestore del ristorante. Mi sembra di ricordare fosse il signor _____. Mi aveva detto che non aveva senso quello che stavo facendo e che dovevo smettere e andare via. Il muro fuori dai bagni era scrostato, ma su questo non sono potuto intervenire. Non ho potuto terminare neanche i lavori alla colonna dell’ascensore. Avevo solo scrostato tutto e preparato tutto con l’isolante per poi dare una mano di dispersione. Avrei però dovuto stuccare ancora e fare anche una mano di isolante, lavori che però non ho potuto eseguire” (verbale 23 febbraio 2010, pag. 16). Anche in questo caso, l’artigiano ha dovuto addirittura sospendere i lavori. La conduttrice conclude sottolineando che la controparte avrebbe già potuto intervenire nel 2009 (appello incidentale, pag. 22 in fondo). Sennonché, la censura non è comprensibile, dato che il Pretore ha contemplato, nella commisurazione della riduzione, anche tale circostanza (sentenza impugnata, pag. 9 in alto). In definitiva, nella misura in cui è ricevibile l’appello incidentale è respinto. III. Sulle spese giudiziarie

E. 23

L’esito del presente giudizio impone anche una modifica degli oneri processuali di prima sede. Reputato che la conduttrice ha postulato una riduzione del 50% dal 1° maggio 2008 e dell’80% dal 1° marzo 2010 fino all’eliminazione dei difetti (e contestuale liberazione dei canoni di locazione), la sua soccombenza può essere stabilita nel 95%. L’appellante contesta la ripartizione degli oneri processuali di prima istanza affermando che occorre dipartirsi dalla decisione dell’UC (memoriale, pag. 16). A torto. Difatti, una volta adito tempestivamente il Pretore, questi funge da autorità di primo grado e la decisione dell’Ufficio di conciliazione diviene caduca (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, app. 2000/2004, Lugano 2005, n. 27 seg. ad art. 404 CPC). La locatrice postula, infine, la fissazione delle spese in fr. 9 '000.- (gravame, pag. 2), mentre il primo giudice ha fissato le medesime in fr. 9 '600.- (fr. 6 '600.- + fr. 3'000.-). L’appellante non spende tuttavia una parola per motivare il proprio asserto, sicché al riguardo l’appello è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC). Nella procedura di appello la locatrice risulta invece vincente nella misura dell’85%. Ne consegue che le spese processuali sono poste a carico dell’appellante principale nella misura del 15% e, per il resto, a carico di controparte, con l’obbligo per quest’ultima di rifondere alla prima un’adeguata indennità a titolo di ripetibili ridotte. Per quanto, invece, concerne l’appello incidentale, la conduttrice risulta integralmente soccombente, sicché le spese processuali devono esserle interamente addossate, con obbligo di rifondere alla locatrice ripetibili di appello incidentale.

E. 24

Il valore litigioso giusta l’art. 51 cpv. 1 lett. a LTF è determinato da tutte le conclusioni ricevibili rimaste controverse davanti all’autorità cantonale (sentenza del Tribunale federale inc. 5A_765/2008 del 29 giugno 2009, consid. 1.2.1 e rif.). Di conseguenza, qualora siano fatte valere domande in via principale e adesiva, i rispettivi valori vanno sommati, senza riguardo a quanto l’autorità cantonale ha aggiudicato, né al valore della pretesa della parte che agisce davanti al Tribunale federale (sentenza inc. 5A_500/2009 del 19 novembre 2009, consid. 1). È fatto salvo il caso in cui con l’appello incidentale sia riproposta una domanda riconvenzionale; in questa ipotesi - non realizzata in concreto - trova applicazione l’art. 53 cpv. 1 LTF (sentenza del Tribunale federale inc. 4A_629/2009 del 10 agosto 2010, consid. 1.2.1). Nella fattispecie, ove il canone di locazione mensile è di fr. 8'000.-, il valore di causa

determinate ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale supera ampiamente la soglia di fr. 15'000.- stabilita dall'art. 74 cpv. 1 lett. a LTF). Per i quali motivi, richiamati l'art. 106 cpv. 1 CPC e la TG, decide: I. Nella misura in cui è ricevibile l'appello principale 30 marzo 2012 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza inc. DI.2009.272/DI.2009.279/DI.2010.183 del 27 febbraio 2012 è così riformata: 1. (Invariato). 1.1 La pigione è ridotta dell'8% (fr. 640.- mensili) a partire dal febbraio 2009 compreso e del 13% (fr. 1'040.- mensili), ovvero un ulteriore 5%, dal 24 febbraio 2010 e fino al 30 giugno 2010. 1.2 Le pigioni depositate sono liberate dal febbraio 2009 in ragione del 92% in favore della locatrice e dell'8% in favore della conduttrice, mentre a partire dal 24 febbraio 2010 nella misura dell'87% in favore della locatrice e del 13% in favore della conduttrice. Dopo tale data i canoni di locazione sono liberati integralmente in favore della locatrice. 2. La tassa di giustizia di fr. 6'000.- e le spese di fr. 6'600.- sono poste a carico di La AO 1 nella misura del 95% e, per il resto, a carico di AP 1. L'istante verserà a controparte fr. 4'800.- per ripetibili ridotte. 3. (Invariato). 4. (Invariato). 5. (Invariato). 6. (Invariato). II. Le spese processuali dell'appello principale di fr. 5'000.- sono poste in ragione dell'85% a carico di AO 1 e, per il resto, a carico di AP 1, con obbligo per la prima di rifondere a controparte fr. 3'000.- per ripetibili ridotte di appello principale. III. Nella misura in cui è ricevibile l'appello incidentale 16 maggio 2012 di AO 1 è respinto. IV. Le spese processuali dell'appello incidentale di fr. 5'000.- sono poste integralmente a carico di AO 1, con obbligo di rifondere a controparte fr. 4'500.- per ripetibili di appello incidentale. V. Notificazione: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona. 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.