

TI_GERICHTE 12.2015.60 vom 6. März 2015

TI Tribunale d'appello, 2015-03-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2015.60_d20150306

FR: TI_GERICHTE 12.2015.60 du 6 mars 2015

IT: TI_GERICHTE 12.2015.60 del 6 marzo 2015

Regeste

Contratto locazione (premesse e rescissione immediata) - legittimazione passiva - interrogatorio formale di una parte (membro del CdA) - danno, rimborso investimenti e spese effettuati dal conduttore

Erwägungen

E. 7

Gli appellanti criticano quindi l'ammontare del risarcimento fissato dal Pretore e contestano le singole poste di danno ammesse dallo stesso.

E. 7.1

In relazione ai costi per il materiale elettrico, essi contestano che la pretesa fatta valere si riferisca a materiale acquistato e utilizzato per i lavori della "lounge" e sollevano dubbi sull'importo richiesto. Al riguardo si rileva che la natura degli interventi effettuati come pure l'ammontare degli importi ammessi dal Pretore trovano riscontro nelle risultanze istruttorie, in particolare nelle dichiarazioni del teste M_____ C_____ (cfr. audizione testimoniale del 15 giugno 2009), la cui imparzialità e credibilità non è qui contestata, e in quelle di S_____ S_____ P_____, sentita, come visto sopra, in sede di interrogatorio formale (cfr. in relazione all'attendibilità della stessa e alla forza probatoria delle sue affermazioni si rinvia ai consid. 5.2 e 5.4). Nello specifico si giustifica però di operare una riduzione dell'importo ammesso dal Pretore in considerazione del fatto che l'investimento ha potuto essere sfruttato per tre settimane in luogo delle otto previste contrattualmente (cfr. anche consid. 6.1 in fine). Ne discende pertanto che l'importo andrà fissato in fr. 2'506.05 (4'009.07 : 8 x 5).

E. 7.2

Discorso analogo può essere fatto in relazione al rimborso dei costi sostenuti per il marketing, il copystore e le buste. Gli esborsi ammessi dal magistrato sono infatti stati debitamente comprovati dall'istante e paiono corretti. Nondimeno l'importo spettante alla società andrà diminuito in considerazione del fatto che il materiale ha comunque potuto essere utilizzato per tre settimane. In parziale accoglimento delle censure degli appellanti l'importo spettante alla AO 1 va pertanto ridotto a fr. 4'513.50 (7'221,65 : 8 x 5).

E. 7.3

. Anche in relazione all'importo riconosciuto dal primo giudice a titolo di rimborso per la creazione della pagina internet, il servizio fotografico, il reportage pubblicitario e il grafico - tutte spese che trovano riscontro nella documentazione agli atti - è necessario operare anche in questo caso una riduzione in considerazione delle tre settimane di utilizzo a fronte delle otto previste contrattualmente. La censura degli appellanti va pertanto parzialmente

accolta e l'importo spettante alla AO 1 fissato in fr. 3'850.15 (6'160.24 : 8 x 5).

E. 7.4

Per quanto attiene alla posta "costi personali e salari", gli appellanti sollevano nuovamente dubbi sull'obiettività e attendibilità delle dichiarazioni rese da S_____ S_____ P_____ e sostengono che non vi sono prove che attestino l'assunzione di nuovo personale presso l'Hotel D_____. A detta degli stessi inoltre il Pretore non avrebbe debitamente considerato che la "lounge" era aperta solo alla sera e per pochi giorni a settimana e che pertanto il "personale dirottato sul Qi-Lounge, non era dunque impiegato a tempo pieno a _____" "e verosimilmente ha "continuato a prestare servizio anche al D_____ a _____" (cfr. appello, pag. 11). Preliminarmente è utile ribadire che, come esposto in maniera approfondita più sopra (consid. 5.1 e seg.), la deposizione di S_____ S_____ P_____ non può essere ritenuta priva di valore solo per il fatto che essa era membro del Consiglio di amministrazione della AO 1. In generale, il suo interrogatorio è risultato lineare e attendibile, le sue dichiarazioni avendo trovato riscontro, ove possibile, nelle altre risultanze istruttorie. Nello specifico, in relazione alla questione del personale, le dichiarazioni rese dalla stessa sono state confermate dal di lei marito, sentito anch'egli in sede di interrogatorio formale (cfr. audizione di R_____ P_____ del 24 novembre 2011, pag. 2 in fine) e hanno trovato sostanziale riscontro anche nelle deposizioni dei dipendenti toccati dal trasferimento e sentiti quali testi (cfr. audizioni testimoniali di S_____ C_____ del 23 aprile 2009 pag. 2; di B_____ P_____ del 15 giugno 2009 pag. 3; di M_____ C_____ del 15 giugno 2009 pag. 1 seg.; di Nadia Van Olst del 27 agosto 2009 pag. 1). Contrariamente a quanto asserito dagli appellanti, il giudice di prime cure ha rettamente considerato che i dipendenti impiegati presso la struttura di _____ vi lavoravano solo a tempo parziale e per la rimanenza continuavano a essere attivi presso l'Hotel D_____ di _____, ragion per cui ha riconosciuto alla parte istante una quota parte di salario pari al 60% (cfr. anche motivazione della sentenza impugnata pag. 10). Ne discende che la censura non può essere accolta.

E. 7.5

Priva di buon fondamento si rivela essere pure la contestazione dell'importo riconosciuto dal magistrato di prima sede quale rimborso parziale per la pigione del mese di luglio 2005. Al riguardo gli appellanti negano che l'importo versato da R_____ P_____ sia da qualificare quale pigione e sostengono che lo stesso costituisce un "compenso/indennizzo per la sistemazione del locale una volta smantellato" (cfr. appello, pag. 11). In realtà, la circostanza che il versamento effettuato da R_____ P_____ nel luglio 2005 fosse una pigione risulta in maniera chiara dalla deposizione del teste A_____ M_____, il quale ha dichiarato espressamente che "Gli ho detto che avrebbe dovuto pagare almeno una pigione e una fattura relativa a un pernottamento in albergo. Ha pagato fr. 2000.-- e il pernottamento e se ne è andato." (cfr. audizione cit., pag. 4). Anche su questo punto la decisione pretorile merita pertanto conferma.

E. 8

Visto quanto precede l'appello deve essere parzialmente accolto. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di primo e secondo grado seguono la rispettiva soccombenza delle parti. Tenuto conto del minor grado di soccombenza dei convenuti, la parte istante rifonderà agli

stessi fr. 4'600.- a titolo di ripetibili parziali di prima sede. Per il giudizio di appello si è tenuto conto di un valore di causa fr. 26'491.-. Per i questi motivi, richiamato l'art. 106 cpv. 1 CPC, la LTG e il Rtar decide: I. L'appello 22 aprile 2015 di AP 1 e AP 2 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 6 marzo 2015 inc. DI.2006.1350 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza 24 ottobre 2006 di AO 1 è parzialmente accolta. § Di conseguenza AP 2, e AP 1, , sono condannati in solido a versare a AO 1, , l'importo di complessivi fr. 19'969.10 oltre interessi al 5% dal 17 luglio 2006. 2. L a tassa di giustizia di fr. 3'200.-- e le spese di fr. 300.--, già anticipate dalla parte istante, restano a suo carico nella misura di 8/9 mentre la restante quota di 1/9 è posta a carico dei convenuti in solido. La parte istante rifonderà inoltre ai convenuti complessivi fr. 4'600.-- a titolo di ripetibili parziali. 3. Notificazione alle parti per il tramite dei rispettivi patrocinatori. II. Le spese processuali della procedura di appello di complessivi fr. 3'000.-, già anticipate dagli appellanti, restano a loro carico in solido in ragione di 4/5 e per 1/5 sono poste a carico dell'appellata; gli appellanti rifonderanno in solido a quest'ultima fr. 1'300.- per ripetibili di appello ridotte. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile 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. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (art. 74 cpv. 2 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.