

TI_GERICHTE 12.2016.190 vom 18. Juni 2018

TI Tribunale d'appello, 2018-06-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.190

FR: TI_GERICHTE 12.2016.190 du 18 juin 2018

IT: TI_GERICHTE 12.2016.190 del 18 giugno 2018

Regeste

Locazione - riduzione della pigione

Erwägungen

E. 18

L'appellante incidentale rimprovera al Pretore di aver erroneamente valutato i fatti e le prove assunte e contesta la deduzione relativa all'esistenza di un difetto economico in relazione con il mancato conseguimento della cifra d'affari attribuibile all'assenza di servizi e qualità dell'ente locato. A mente dell'appellante incidentale il primo giudice sarebbe incorso nell'arbitrio nel dedurre, in assenza di un'esplicita pattuizione, che talune prerogative e vantaggi per la conduttrice potessero scaturire dal principio dell'affidamento; la mancanza di un'assicurazione della cifra d'affari escluderebbe quindi la presenza di un danno economico. Il ragionamento non può essere seguito, siccome non è sulla base di una simile garanzia della cifra d'affari che il Pretore ha ritenuto di poter operare una riduzione della pigione, le richieste in tal senso dell'attrice, nuovamente ribadite in questa sede, non avendo prodotto alcun risultato.

E. 19

L'appellante incidentale rimprovera al primo giudice di avere a torto ritenuto dimostrate, quali elementi di riduzione della cifra d'affari, la violazione del divieto di concorrenza, l'assenza di collaborazione dalla locatrice (con riferimento alla frequentazione dei due esercizi da parte dei dipendenti), il cambiamento di palinsesto e programmi e l'aumento di distributori automatici. Essa contesta altresì l'applicazione del principio di affidamento e l'invocazione di non meglio precisati principi generalmente ammessi in ambito commerciale (giudizio impugnato pag. 9 n. 9 iv), siccome in urto con il sentimento di giustizia e di equità. A suo dire, solo un'errata interpretazione dell'interesse della locatrice alla redditività dell'attività della conduttrice avrebbe condotto il giudice a indebitamente riconoscerle la prerogativa dell'obbligo di far capo ai suoi servizi, mentre l' esercente doveva piuttosto attendersi che la clientela, compresa quella riconducibile alla parte locatrice, decidesse autonomamente se far capo o meno ai suoi servizi di ristorazione. Il Pretore avrebbe pertanto indebitamente ricondotto all'agire della conduttrice una flessione della cifra d'affari dipendente da numerose variabili non imputabili alla convenuta, o piuttosto da circostanze di cui è responsabile la conduttrice stessa, " artefice del proprio dissesto finanziario " vista l'incapacità gestionale e la scarsità del servizio offerto attestate da numerosi riscontri probatori (appello incidentale pag. 50). A questo proposito l'appellante incidentale rimprovera al Pretore di aver erroneamente valutato le numerose testimonianze rese in merito alla qualità del servizio e del cibo servito, " sorvolando, al punto da dedicarvi solo poche righe, le pesanti critiche esternate da ben 9 testimonianze rese da collaboratori e dirigenti " attribuendo inoltre eccessiva importanza alle altre

dichiarazioni in senso contrario (appello incidentale pag. 53). Anche questo sforzo della convenuta, che ripropone ampi stralci delle deposizioni testimoniali (appello incidentale pag. 53 e segg.), non ha miglior sorte nel tentativo di sovvertire la conclusione pretorile. Questi ragionamenti mirano infatti a contestare “ la tesi del boicotto ” (appello incidentale pag. 31 n. 11.3) da parte della Direzione, ma il Pretore non ha attribuito la scarsa cifra d'affari e la sua costante diminuzione a simili circostanze e non ha affatto accolto le tesi menzionanti una deliberata politica di boicottaggio o altri invocati intralci, scorrettezze e gravi inadempienze. Il Pretore è giunto piuttosto ad opposta conclusione, ovvero che “ l'istruttoria non ha dimostrato l'asserzione secondo cui vi sarebbe stato l'ordine di non servirsi da AP 1 ” (giudizio impugnato pag. 11 n. 10 d). Il primo giudice non ha neppure ignorato, come a torto pretende l'appellante, le lamentele e l'insoddisfazione dei collaboratori, ma ha correttamente considerato pure le altre circostanze emerse che non permettono di assecondare la tesi della conduttrice in merito all'esistenza di un malcontento generale o di ritenere giustificate altre critiche ancor più pesanti indirizzate alla professionalità della gerenza. Correttamente il primo giudice ha pure considerato i numerosi elementi emersi dall'istruttoria che contraddicono le apodittiche affermazioni della convenuta in merito alla scarsa qualità del servizio; in particolare le attestazioni di soddisfazione espresse da alcuni clienti in occasione della loro audizione testimoniale (cfr. verbale audizione testi M _____ C _____, P _____ L _____, inc. SE.2001.451) e le dichiarazioni di alcuni dipendenti che avevano formulato lamentele poi relativizzate in occasione delle loro deposizioni quali testi (cfr. verbale audizione dei testi M _____ P _____ e F _____ D _____). Per sostanziare meglio le sue critiche alla conclusione pretorile, l'appellante incidentale attribuisce quindi a torto al primo giudice una valutazione che non trova riscontro nel giudizio. Questo non ha affatto riconosciuto i pesanti rimproveri mossi dall'attrice all'indirizzo della locatrice e ha di conseguenza negato l'invocato diritto alla ben più rilevante riduzione della pigione che ne sarebbe scaturita se l'inadempienza contrattuale imputabile fosse effettivamente risultata di tale rilevanza. Il Pretore ha infatti sottolineato le responsabilità della conduttrice e conseguentemente negato buona parte della sua pretesa. Contrariamente a quanto pretende l'appellante incidentale, a fronte di un calo della cifra d'affari per motivi principalmente imputabili a specifiche contingenze e a responsabilità della conduttrice, non va comunque a priori escluso che anche la locatrice possa essere chiamata a rispondere di sue azioni non conformi agli obblighi contrattualmente assunti. Neppure possono essere ritenuti irrilevanti altri elementi oggettivi, non imputabili alla conduttrice, atti a limitare l'idoneità all'uso della cosa locata. Su questa deduzione pretorile (cfr. consid. 7), che rimprovera l'assenza di un contributo della locatrice nel porre rimedio ad una serie di problemi inizialmente emersi e un suo atteggiamento improntato al disimpegno se non addirittura all'ostilità (con riferimento specifico all'ingiustificata notifica della disdetta per motivi gravi), l'appellante incidentale omette quindi di esprimersi adeguatamente, concentrando i suoi sforzi nel vano tentativo di scalfire una tesi di cui neppure vi è riscontro nel giudizio impugnato. Infatti le censure insistono sulle responsabilità imputabili alla conduttrice e sulle gravi manchevolezze dell'offerta di ristorazione, senza minimamente affrontare la questione della legittimità delle scelte adottate dalla locatrice, sia in merito alle modalità con le quali ha ritenuto di rinunciare a far capo ad una serie di servizi, sia a proposito della mancata collaborazione nel pubblicizzare e incentivare gli esercizi in questione, e ancor meno a riguardo della scelta estremamente gravosa di disdire unilateralmente i contratti di locazione invocando motivi gravi, poi risultati inesistenti (cfr. decisione pretorile del 12

ottobre 2016 inc. DI.2010.1502). Il giudizio pretorile impugnato, con esplicito riferimento alla parallela procedura giudiziaria, ha ritenuto di rilevare un comportamento non corretto della locatrice in occasione della disdetta dei contratti per motivi gravi del 25 novembre 2009, riproponendo alcune circostanze emerse dall'istruttoria e che trovano maggior risalto nei considerandi della menzionata decisione pretorile di medesima data che ha confermato l'inefficacia delle disdette. I gravi motivi invocati dalla locatrice a sostegno delle stesse si sono infatti rivelati inesistenti; in particolare è emerso come una serie di pesanti accuse di irregolarità e violazioni del contratto sono state formulate senza fondamento alcuno. Basti a questo proposito accennare alla malafede rimproverata dal Pretore alla locatrice per essersi avvalsa, quale motivo di disdetta, del mancato raggiungimento di un prestabilito livello di cifra d'affari senza prima eseguire al riguardo i controlli che le incombevano (sentenza 12 ottobre 2016 inc. DI.2010.1502 pag. 11 n. 9 a iii). Pure le accuse di " gonfiamento della fatturazione dei pranzi consumati ", per trarre indebiti profitti con inganno, sono risultate prive di riscontro e pertanto invocate a torto quale motivo grave di disdetta da parte della locatrice, alla quale il Pretore ha rimproverato la mancata informazione e il mancato controllo al riguardo del sistema dei buoni pasto adottato di cui si è poi lamentata (sentenza 12 ottobre 2016 inc. DI.2010.1502 pag. 12 n. 9 c). Medesimo atteggiamento della locatrice è stato criticamente rilevato dal primo giudice in merito alle accuse di inosservanza del Contratto collettivo nazionale di lavoro (CCNL): senza una qualsiasi segnalazione preventiva e una doverosa tempestiva reazione, la locatrice se ne è indebitamente avvalsa quale motivo grave di disdetta. Le accuse sono peraltro risultate infondate, l'istruttoria avendo appurato che non vi è stata nessuna irregolarità in materia di copertura assicurativa dei dipendenti e che l'ispettrice intervenuta avrebbe riscontrato unicamente due infrazioni di poco conto su aspetti marginali in occasione del primo controllo, senza poi constatare alcuna successiva irregolarità (sentenza 12 ottobre 2016 inc. DI.2010.1502 pag. 13 n. 9 d). Anche alla luce di queste circostanze, risulta pertanto corretta la valutazione pretorile che ha intravvisto in un simile atteggiamento della locatrice una violazione dei doveri assunti verso la conduttrice e in particolare un comportamento contrario alla buona fede nei rapporti contrattuali. A ben vedere già queste circostanze, nel particolare contesto di cui si è detto, potrebbero da sole giustificare una riduzione della pigione.

E. 20

In termini generali, con riferimento alle critiche all'apprezzamento pretorile, necessita infine di essere rilevato come il giudizio impugnato ponga a fondamento il concetto di buona fede quale canone fondamentale di correttezza che deve ispirare la condotta delle parti nel reciproco rapporto obbligatorio. I comportamenti tra le parti al momento della stipulazione del contratto e nella successiva esecuzione soggiacciono all'obbligo di lealtà (inteso quale divieto di suscitare consapevolmente falsi affidamenti e di contestare ragionevoli affidamenti della controparte) e all'obbligo di salvaguardia (che impone di preservare l'interesse della controparte fintanto che ciò non comporti un apprezzabile sacrificio). L'apprezzamento pretorile si riferisce al difetto immateriale di natura economica e all'esigenza, sottintesa dalla norma, di riequilibrare le prestazioni reciproche quando viene a mancare un elemento posto alla base della pattuizione. Contrariamente a quanto pretende l'appellante incidentale, che non si esprime al riguardo e si limita ad invocare una relazione contrattuale non riscontrabile nel caso concreto, i contratti in questione presentano specifici elementi, che hanno caratterizzato la pattuizione iniziale e influenzato i rapporti nel corso del rapporto contrattuale (peculiarità di cui si è detto al consid. 7) che il giudice ha correttamente considerato nell'esaminare le tesi delle parti e nel giungere alla contestata

conclusione.

E. 21

Alla luce di quanto indicato nei considerandi precedenti, non può essere accolta neppure la critica generica, riproposta dall'appellante incidentale nelle conclusioni, che rimprovera al Pretore di non aver sanzionato la mancata specificazione dell'incidenza di ogni singolo rimprovero (servizi catering esterni, disdetta dei pranzi della direzione, distributori automatici e altri) sulle cifre d'affari annue realizzate, distinguendo tra bar e ristorante.

E. 22

Tenuto conto delle circostanze concrete accertate dal Pretore, non scalfite dalle censure dell'appellante incidentale, richiamate le considerazioni di cui ai considerandi precedenti in merito al margine d'apprezzamento e al potere d'esame di questa Corte, non vi sono pertanto motivi per ritenere eccessiva la riduzione di pigione del 10% operata dal primo giudice secondo criteri equitativi, in assenza di altri parametri di calcolo. L'appellante incidentale chiede pure, in via subordinata, di applicare una riduzione della pigione pari al 5%. La domanda è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC), perché appena accennata e peraltro proposta senza nulla aggiunge alla critica complessiva formulata all'apprezzamento pretorile sulla percentuale di riduzione del 10%.

E. 23

L'appellante incidentale propone infine una critica alla durata della riduzione concessa dal Pretore alla conduttrice. Vaga e priva di motivazione e pertanto irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC) risulta la censura riferita alla riduzione di pigione concessa per il periodo decorso dal 2014 alla data del giudizio, che si riduce alla lamentela secondo la quale “ nulla è dato a sapere delle cifre d'affari conseguite ” (appello pag. 62). Benché succintamente menzionata, merita invece esame la critica al riconoscimento di una riduzione del 10% della pigione a tempo indeterminato, ovvero fino al termine della locazione. L'appellante adesivo lamenta infatti una violazione del diritto, siccome urterebbe ogni sentimento di giustizia e equità una decisione che pone la locatrice nell'impossibilità di porre rimedio al difetto economico imputatole. La critica va respinta poiché, pur invocando a ragione in termini generali e teorici il diritto della parte locatrice di porre rimedio al difetto riscontrato al fine ottenere il futuro ripristino della pigione integrale, l'appellante adesivo nulla indica in merito alle sue intenzioni e a quanto abbia intrapreso o intenda fare per concretamente dare seguito alle indicazioni emerse dal giudizio pretorile. A fronte di un difetto considerato dal Pretore come permanente e irrimediabile, l'appellante non vi si confronta adeguatamente e omette di esprimersi in merito al modo di porvi rimedio, persistendo anzi ancora in questa sede nella negazione delle circostanze ritenute dal primo giudice e nella contestazione della relativa inadempienza contrattuale, mantenendo la posizione di totale chiusura verso la conduttrice, ovvero proprio l'atteggiamento rimproveratole dal primo giudice. La censura non può pertanto essere accolta, ritenuto come l'eliminazione del difetto sia da intendersi quale totale ristabilimento di una situazione contrattualmente conforme, lo scopo della norma essendo quello di permettere al conduttore di versare una pigione adeguata alla circostanza che il bene locato presenta un difetto che ne pregiudica un uso ottimale di cui non è responsabile.

E. 24

In conclusione, l'appello incidentale, per quanto ricevibile, va integralmente respinto. III.
Sulle spese giudiziarie

E. 25

Alla luce di quanto precede, sia l'appello principale dell'attrice, sia l'appello incidentale della convenuta devono essere respinti. L'esito del presente giudizio comporta la conferma della decisione sugli oneri processuali e sulle ripetibili di prima sede, e un'analogha ripartizione di quelli in seconda sede, sulla base della reciproca soccombenza (art. 106 CPC), calcolata sulla base di un valore litigioso di fr. 1'536'000.-, come ritenuto dal Pretore, pari all'80% della pigione annua di fr. 96'000.- per una durata di 20 anni (art. 92 cpv. 2 CPC). Il valore della domanda dell'appello principale equivale quindi a 7/8 di tale importo, mentre quello della domanda dell'appello incidentale corrisponde a 1/8 della medesima somma. Questi importi risultano determinanti anche ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale. La tassa di giustizia di appello è stabilita in base ai criteri degli art. 2, 7 e 13 LTG (testo in vigore dal 10 febbraio 2015). L'indennità per ripetibili è calcolata seguendo i criteri indicati all'art. 11 del Regolamento sulla tariffa per i casi di patrocinio d'ufficio e di assistenza giudiziaria e per la fissazione delle ripetibili (Rtar). Per questi motivi, richiamati gli art. 106 seg. CPC e la LTG e il Rtar decide: I. L'appello 14 novembre 2016 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali della procedura di appello di fr. 20'000.- sono poste a carico dell'appellante che rifonderà all'appellata fr. 12'000.- per ripetibili. III. L'appello incidentale 29 gennaio 2017 di AO 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Le spese processuali della procedura di appello incidentale di fr. 8'000.- sono poste a carico dell'appellante in via incidentale, che rifonderà all'appellata in via incidentale fr. 6'000.- per ripetibili. V. 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 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.

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