

TI_GERICHTE 12.2018.128 vom 19. Februar 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-02-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2018.128

FR: TI_GERICHTE 12.2018.128 du 19 février 2020

IT: TI_GERICHTE 12.2018.128 del 19 febbraio 2020

Regeste

Locazione - indennità per miglorie

Erwägungen

E. 9

Da ultimo AP 1 ha pure criticato il Pretore aggiunto per la modalità con cui ha calcolato l'ammortamento degli investimenti. A detta dell'appellante il tasso di ammortamento applicato non è corretto, non tenendo conto dell'ampiezza e dell'importanza dei lavori effettuati. Per contro, sarebbe conforme all'uso del settore della ristorazione il deprezzamento indicato dall'arch. K_____ del 10% per il primo anno e del 4% dal secondo all'ottavo anno, maggiormente realistico anche considerato il tasso d'ammortamento del 6% annuo che viene applicato in ambito fiscale. Di conseguenza il valore dopo l'ammortamento deve essere di fr. 81'910.30, cioè 6% su fr. 204'525.89 per 10 anni.

E. 9.1

Il Pretore aggiunto ha utilizzato, per il calcolo degli ammortamenti di ogni singolo intervento comprovato, la "guida della durata della vita" allestita dall'Associazione Svizzera Inquilini della Svizzera tedesca (MV) e dall'Associazione Svizzera dei proprietari immobiliari (HEV Schweiz) e tendo conto che per i ristoranti la durata della vita si riduce del 50%, come indicato all'art. 14 della guida (sentenza impugnata, consid. 7.4, pag. 7 seg.).

E. 9.2

Le tesi dell'appellante, formulate in maniera perentoria e non supportate da prova alcuna, sono, una volta di più, impossibili da seguire. In effetti, AP 1 non ha dimostrato in alcun modo che il metodo di computo del deprezzamento utilizzato nella perizia di parte del 14 gennaio 2014 sia corretto e conforme agli usi del settore. D'altronde, da tale referto non è neppure possibile comprendere in base a quali criteri l'architetto incaricato abbia ritenuto che per il primo anno fosse da applicare un tasso di deprezzamento del 10% e per gli anni seguenti quello del 4%. Sull'altro fronte il Pretore aggiunto ha utilizzato delle tabelle facilmente rinvenibili in internet (al sito www.asi-infoalloggio.ch/wp-content/uploads/2016/g-tabella-della-durata-di-vita.pdf), i cui contenuti sono stati concordati paritariamente da due delle maggiori associazioni svizzere degli inquilini e dei proprietari (quindi di entrambe le parti contrattuali, con interessi contrapposti) e sono unanimemente riconosciuti nel settore, oltre che essere del tutto ragionevoli e condivisibili anche da un punto di vista oggettivo. I criteri di ammortamento validi in ambito fiscale, invece, non trovano automaticamente applicazione in ambito civile, fondandosi su principi sostanzialmente differenti, e non possono dunque essere richiamati in una vertenza come quella qui in oggetto senza che ne venga documentata e spiegata

l'utilizzabilità nel caso concreto. Anche su questo punto, quindi, l'appello deve essere respinto.

E. 10

Le spese processuali seguono la soccombenza totale dell'appellante (art. 106 CPC). Il valore litigioso, determinante ai fini di un eventuale ricorso al Tribunale federale, è di fr. 280'000.-. Per questi motivi, decide:

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