

TI_GERICHTE 12.2021.41 vom 4. November 2021

TI Tribunale d'appello, 2021-11-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2021.41

FR: TI_GERICHTE 12.2021.41 du 4 novembre 2021

IT: TI_GERICHTE 12.2021.41 del 4 novembre 2021

Erwägungen

E. 4

Con l'appello 10 marzo 2021 che qui ci occupa, avverso dagli attori con risposta

E. 6

maggio 2021, i convenuti hanno chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. 5. Mentre la tempestività della risposta 6 maggio 2021 è pacifica, gli attori hanno sollevato alcune perplessità sulla tempestività dell'appello

E. 6.1

In questa sede i convenuti non hanno censurato la conclusione del primo giudice circa la nullità della clausola in questione (che per altro, concernendo la “ perdita di guadagno ” dei conduttori, nulla aveva a che vedere con le pigioni da loro eventualmente dovute ai locatori), ma gli hanno più che altro rimproverato di aver ignorato che le parti, con una tale pattuizione, avrebbero riconosciuto che il locatore non poteva garantire che l'esercizio non venisse interrotto e non poteva assumersi la responsabilità per ogni interruzione di esercizio. A loro dire, al di là dell'obbligo o meno di stipulare un'assicurazione in tal senso, quella clausola, mostrando come nel contratto non vi fosse stata una garanzia da parte del locatore di assenza di interruzione di esercizio, andava intesa come un importante strumento interpretativo della volontà delle parti in punto ai difetti da attribuire alla sfera di competenza dei convenuti.

E. 6.2

La censura, per altro irricevibile in ordine siccome mai evocata in prima istanza (art. 317 cpv. 1 CPC), sarebbe stata in ogni caso da respingere anche nel merito. A parte che non è dato di comprendere come una clausola contrattuale frattanto dichiarata nulla possa ora essere intesa come un importante strumento interpretativo della volontà delle parti, si osserva in effetti che il fatto che gli attori si fossero impegnati a stipulare “ un'assicurazione contro i danni ... della perdita di guadagno per interruzione d'esercizio ” non prova in alcun modo che nel contratto i convenuti avessero garantito o meno l'assenza di un'interruzione di esercizio, quella clausola limitandosi a stabilire che in caso di interruzione di esercizio la perdita di guadagno degli attori (e solo questa) - altrimenti da risarcire dai convenuti - sarebbe invece stata risarcita dalla stipulanda assicurazione. 7. Il giudice di prime cure ha in seguito ritenuto che la chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione ordinata nel marzo 2020 dalle autorità per contrastare l'emergenza epidemiologica di COVID-2019 fosse una circostanza idonea a giustificare una riduzione della pigione in base alle norme sulla garanzia per i difetti dell'ente locato (art. 259a cpv. 1 lett. b e 259d CO, disposizioni secondo cui il conduttore, se sopravvengono difetti della cosa che non gli sono imputabili né sono a suo carico oppure se è turbato nell'uso pattuito della cosa, può esigere dal

locatore, dal momento in cui questi ha avuto conoscenza dei difetti o della turbativa fino alla loro eliminazione, una riduzione proporzionale della pigione, nella misura in cui pregiudichino o diminuiscano l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata). L'assunto dei convenuti secondo cui il provvedimento adottato nell'occasione dalle autorità non avrebbe intaccato la cosa locata in sé bensì (unicamente) l'attività commerciale che vi era svolta e non costituirebbe così un difetto dell'ente locato non poteva in effetti essere condiviso, essendo al contrario incontestabile che i termini "commercio" e "locale commerciale" costituivano nella maggioranza dei casi un binomio indissolubile nel senso che un locale commerciale si identificava pure con l'attività commerciale che in esso veniva esercitata, il che per altro traspariva anche dal tenore della risoluzione governativa di cui al doc. F (laddove alla chiusura " di tutte le attività commerciali ... " era stata programmaticamente affiancata la chiusura " di tutti gli esercizi della ristorazione (fra cui i ristoranti ...) "), e dovendosi dunque ritenere che nel caso concreto da quel provvedimento, oltre all'attività degli attori, era stato anche, se non maggiormente, toccato il locale stesso dei convenuti. La difettosità dell'ente locato doveva inoltre essere ammessa in quanto il provvedimento costituiva un difetto giuridico, lo stesso potendo scaturire da una norma di diritto pubblico che restringeva o impediva l'utilizzo della cosa locata, come avvenuto nel caso specifico per proteggere la popolazione da una pandemia imminente o conclamata (Lachat/Brutschin , Le bail aux temps du Coronavirus, in: SJ 2020 II 117). 7.1. In questa sede i convenuti, dopo aver censurato l'assunto pretorile secondo cui i termini "commercio" e "locale commerciale" costituivano nella maggioranza dei casi un binomio indissolubile nel senso che un locale commerciale si identificava pure con l'attività commerciale che in esso veniva esercitata, hanno ribadito, fondandosi su diversi contributi dottrinali su cui il primo giudice non si sarebbe chinato (Bohnet , Bail à loyer pour locaux commerciaux et Ordonnance 2 COVID-19, in: CdB 2020 p. 48; Saviaux , Avis de droit (Covid-19 - paiement du loyer), in: CdB 2020 p. 61 segg.; Iynedjian , Ordre de fermeture des magasins et restaurants en lien avec le COVID-19. Pourquoi les loyers restent dus, in: CdB 2020 p. 54 segg.; Peduzzi , Die Auswirkungen der Notmassnahmen in der Coronakrise auf Geschäftsmietverträge, in: MRA 2020 p. 7; Streiff , Mietzinsherabsetzung: Corona-Virus und die Geschäftsmiete, 1° aprile 2020, in: <https://www.weka.ch/themen/bau-immobilien/mietrecht/mietzins-und-nebenkosten/article/mietzinsstundung-corona-virus-und-die-geschaeftsmiete/>), che la chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione ordinata dalle autorità non costituiva un difetto dell'ente locato di cui essi dovevano rispondere. In particolare, il provvedimento, per altro adottato dalle autorità a seguito di un evento straordinario e imprevedibile (una pandemia mondiale) di cui il locatore nemmeno poteva anche solo implicitamente aver garantito l'assenza, mancherebbe di un legame di prossimità con la cosa locata, e in ogni caso, specie in presenza di un contratto di locazione che prevedeva il pagamento di una pigione fissa, le sue conseguenze avrebbero dovuto rientrare nel rischio aziendale a carico del conduttore. Il fatto che nel periodo di chiusura generalizzata ordinata dalle autorità le pigioni continuassero ad essere dovute era del resto provato dalla proposta legislativa, poi non andata in porto, volta a sgravare in quel periodo i conduttori dal pagamento di parte delle pigioni. 7.2. La nozione di difetto dell'ente locato ai sensi degli art. 259a cpv. 1 lett. b e 259d CO - che attiene al diritto federale - si riferisce allo stato appropriato all'uso per cui la cosa è stata locata e presuppone un paragone fra lo stato reale della cosa e quello che era stato pattuito (DTF 135 III 345 consid. 3.2). Vi è quindi un difetto se la cosa non presenta una qualità che il locatore aveva promesso o sulla quale il conduttore poteva legittimamente contare considerando lo stato appropriato all'uso pattuito (DTF 135 III 345 consid. 3.2).

L'uso pattuito si determina prioritariamente in funzione dei termini della locazione e dei suoi annessi (DTF 136 III 186 consid. 3.1.1). Il contratto può prevedere la destinazione dei locali (*Gebrauchszweck*), che per esempio sono adibiti ad abitazione o a ufficio; può pure precisare le modalità di questo uso (*Gebrauchsmodalitäten*), ossia il modo in cui la cosa locata deve essere utilizzata, come per esempio l'intensità dell'uso (DTF 136 III 186 consid. 3.1.1). Se la locazione non precisa chiaramente l'uso pattuito, questo deve essere determinato in base alle regole abituali che reggono l'interpretazione dei contratti (DTF 136 III 186 consid. 3.1.1). Il difetto può essere materiale o immateriale, ritenuto che il difetto giuridico (per esempio l'assenza di un'autorizzazione amministrativa) è un difetto immateriale (TF 4A_208/2015 del 12 febbraio 2016 consid. 3.1). Il difetto può avere la sua origine non solo nella cosa stessa, ma anche nel vicinato o nell'attitudine di terzi (TF 4C.377/2004 del 2 dicembre 2004 consid. 2.1), poco importando se rientri o meno nella sfera d'influenza del locatore (TF C.144/1985 del 24 settembre 1985, in: SJ 1986 p. 195 consid. 1b; TF 4C.527/1996 del 29 maggio 1997, in: SJ 1997 p. 661 consid. 3a) o se il conduttore possa eventualmente rivalersi sui vicini o i terzi (TF C.144/1985 del 24 settembre 1985, in: SJ 1986 p. 195 consid. 1c). Non è necessario che il locatore ne abbia colpa (DTF 42 II 345 consid. 4) o che il difetto sia riparabile (DTF 135 III 345 consid. 3.2), tanto meno dal locatore (*Higi/Bühlmann* , *Zürcher Kommentar*, n. 9 ad art. 259d CO). Per liberarsi, il locatore può sempre provare che il difetto è stato causato dal conduttore (art. 259a cpv. 1 CO; TF 4A_395/2017 dell'11 ottobre 2018 consid. 5.2), ovvero che lo stesso sia riconducibile esclusivamente a quest'ultimo (*Higi/Bühlmann* , op. cit., n. 40 ad art. 256 CO; *Corboz* , *Les défauts de la chose louée*, in: SJ 1979 p. 139) o che solo lui con il suo comportamento possa ovviarvi (*Higi/Bühlmann* , op. cit., *ibidem*). 7.3. Nella dottrina e nella pratica vi sono interpretazioni contrastanti in merito al fatto che la chiusura o l'attività limitata disposta a seguito della pandemia di COVID-19 dalle autorità e il conseguente uso ridotto della cosa locata costituisca un difetto ai sensi dell'art. 259a segg. CO (Messaggio concernente la legge federale sulle pigioni e sui fitti durante le chiusure aziendali e le limitazioni ordinate per combattere il coronavirus (COVID-19) del 18 settembre 2020, in: FF 2020 p. 7304). È del resto proprio per il fatto che da una parte la presenza di un difetto avrebbe potuto comportare tra l'altro una riduzione proporzionata della pigione o il risarcimento del danno e che dall'altra la chiusura e la limitazione dell'attività sulla base dei provvedimenti adottati dalle autorità non rientravano nella responsabilità dei locatori, e dunque in definitiva per trovare una soluzione pragmatica per i rapporti di locazione in cui le parti contraenti non fossero riuscite a raggiungere un'intesa amichevole e quindi per garantire in tempi brevi alle parti interessate la certezza del diritto senza che fosse necessario adire le vie legali con controversie di questo genere, che il Consiglio federale aveva proposto, tuttavia senza successo, l'adozione di una norma legislativa volta a sgravare in quel periodo i conduttori dal pagamento del 60% delle pigioni (FF 2020 p. 7304 e 7315). 7.4. Per la scrivente Camera, la chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione ordinata dalle autorità per contrastare la pandemia di COVID-2019 è senz'altro idonea a giustificare nel caso di specie una riduzione della pigione in base alle norme sulla garanzia per i difetti dell'ente locato (art. 259a cpv. 1 lett. b e 259d CO), come teorizzato da una parte della dottrina (*Lachat/Brutschin* , op. cit., p. 126 con numerosi riferimenti) e come già deciso almeno da un'autorità giudiziaria (*Schiedsgericht Schenkel & Serrago Rechtsanwälte AG* del 30 marzo 2020, in: mp 2020 p. 152; *contra*: *Mietgericht Zürich MJ210008-L* del 2 agosto 2021, in: ZMP 2021 Nr. 10; *Tribunal des baux et loyers de Genève JTBL/565/2021* del 28 giugno 2021) . Essa può innanzitutto essere equiparata a un

impedimento di natura amministrativa (che in sé costituisce un difetto giuridico, cfr. pure Corboz , op. cit., p. 130) rispettivamente di natura sanitaria (che in sé costituisce pure un difetto giuridico, cfr. Lachat , Le bail des cafés et des restaurants, in: 18. Séminaire sur le droit du bail, p. 236) deciso da un' autorità, tale da far venir meno una qualità - in concreto la possibilità di utilizzare l' esercizio pubblico denominato "Ristorante con alloggio _____" e con ciò di svolgervi la relativa attività commerciale - sulla quale gli attori potevano legittimamente contare considerando lo stato appropriato all' uso pattuito, che, in funzione dei chiari termini della locazione e soprattutto della destinazione dei locali allora locati (" l' ente locato " veniva preso " in possesso ad uso ristorante con alloggio ", cfr. doc. A) , non poteva ragionevolmente essere inteso diversamente. Ritenuto poi che di principio il locatore risponde di ogni difetto della cosa locata, che, com' è qui indubbiamente il caso, non è imputabile al conduttore, e ciò a prescindere dalla sua origine, dal fatto che esso rientri o meno nella sua sfera d' influenza e dal fatto che egli possa averne colpa, è pertanto incontestabile, non potendosi ritenere che il destinatario delle disposizioni ostative emanate dalle autorità - che anzi per gli stessi convenuti erano le persone, la popolazione e le attività umane che innescavano assembramenti (appello p. 6 e 12) - fosse esclusivamente il conduttore o solo quest' ultimo con il suo comportamento potesse scongiurare quell' impedimento, che la circostanza era idonea a giustificare una riduzione della pigione. Contrariamente a quanto preteso dai convenuti, poco importa dunque se il provvedimento adottato dalle autorità potesse essere straordinario e imprevedibile, se lo stesso non avesse propriamente per oggetto la cosa locata o ancora se la sua origine fosse o meno in quest' ultima ; mentre non si può assolutamente ritenere, visto che la possibilità di utilizzare l' esercizio pubblico denominato "Ristorante con alloggio _____" e con ciò di svolgervi la relativa attività commerciale costituiva una qualità sulla quale gli attori potevano legittimamente contare considerando lo stato appropriato all' uso pattuito, che, specialmente in presenza di un contratto di locazione che, come quello in esame, prevedeva il pagamento di una pigione fissa, le sue conseguenze avrebbero dovuto rientrare nel rischio aziendale a carico dei conduttori, nel quale rientrava piuttosto il rischio dell' assenza di clienti. 8. Per il giudice di prime cure, la riduzione della pigione si sarebbe d' altro canto imposta anche applicando in via sussidiaria e subordinata la cosiddetta "teoria dell' imprevisione" (clausula rebus sic stantibus , DTF 138 V 366) e ciò nonostante gli attori sembrassero effettivamente aver trascurato questo importante strumento correttivo, che tuttavia, rilevando dall' applicazione del diritto, doveva essere applicato d' ufficio. Il salto di specie di un virus tanto contagioso quanto letale all' uomo e la sua diffusione su scala globale era in effetti del tutto imprevedibile, al pari delle conseguenze nefaste sull' economia dei provvedimenti che le autorità sarebbero state obbligate ad adottare per proteggere la salute dei propri cittadini, com' era proprio la chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione, con conseguente esigenza di armonizzare per i mesi di chiusura un rapporto di locazione fratturato in due prestazioni (da una parte la messa a disposizione di un locale idoneo e dall' altra il pagamento di un corrispettivo) non più equivalenti. Visto che nel considerando precedente è stato confermato che la chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione ordinata dalle autorità per contrastare la pandemia di COVID-2019 era idonea a giustificare nel caso di specie una riduzione della pigione in base agli art. 259a cpv. 1 lett. b e 259d CO, la questione di sapere se, come contestato in questa sede dai convenuti, la stessa si sarebbe d' altro canto imposta anche in applicazione della clausula rebus sic stantibus , che entrava in considerazione solo in via sussidiaria e subordinata, potrebbe tutto sommato rimanere indecisa. Il quesito sarebbe comunque stato

da risolvere negativamente, dato che l'impedimento era durato poco meno di 2 mesi (DTF 62 II 42 consid. 2, in cui è stata negata l'applicazione della clausula rebus sic stantibus laddove l'impedimento si era protratto per circa 6 mesi). 9. Per quanto riguardava l'entità della riduzione della pigione, da riconoscere agli attori, essendo incontestabile che i convenuti fossero venuti a conoscenza della notoria chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione già dal 15 marzo 2020 (cfr. doc. F), sin da quel momento e fino alla data di riapertura dell'ente locato dell'11 maggio 2020, il giudice di prime cure, relativizzando l'impatto della chiusura sull'attività residua dell'ente locato, ha concluso che la stessa poteva essere ammessa in equità in ragione del 70%: per le funzioni logistiche amministrative puramente residuali ancora esperibili, come lo stoccaggio della merce in magazzino, la tenuta della contabilità, la programmazione dell'attività futura, ecc., ha ritenuto consono un corrispettivo per l'uso del 10%; per l'attività ricettiva ancora esperibile (cfr. risoluzione n. 1298 del Consiglio di Stato [nel plico doc. F] e art. 6 cpv. 3 lett. n Ordinanza 2 COVID-19) di alloggio con 8 camere, a cui poteva essere riconosciuta una redditività tutt'al più complementare visto che si trattava di un "ristorante con alloggio", ha ritenuto consono, in assenza di migliori elementi (grandezza delle camere e loro idoneità ad essere locate in tutto o in parte nel rispetto delle norme accresciute di distanziamento sociale) e tenuto conto degli ostacoli concomitanti al turismo dettati dal confinamento, un corrispettivo per l'uso del 10%; e per l'attività ristorativa ancora esperibile (cfr. risoluzione n. 1298 del Consiglio di Stato [nel plico doc. F] e art. 6 cpv. 3 lett. b Ordinanza 2 COVID-19), visto che l'ente locato, situato sul lungolago di _____ in un punto leggermente discosto dal centro città e dalle principali arterie di traffico, era stato definito come un "ristorante" e non come una "pizzeria" o quanto meno come un "ristorante e pizzeria", per cui si poteva desumere che un cibo che si prestava particolarmente all'asporto o alla consegna a domicilio come la pizza non rivestiva una quota preponderante nell'offerta gastronomica concepita per l'esercizio pubblico, ha ritenuto consono, in assenza di migliori elementi (accessibilità al pubblico, numero di coperti, tipo di cucina, ecc.), un corrispettivo per l'uso del 10%. Di qui il riconoscimento di una riduzione della pigione, per il periodo in questione, di fr. 14'230.- arrotondati (fr. 10'850.- mensili x 12 mesi : 365 giorni x 57 giorni x 70%). 9.1. In questa sede i convenuti hanno in primo luogo censurato siccome insostenibile l'assunto pretorile secondo cui la loro conoscenza del difetto, e con ciò la riduzione della pigione, poteva essere riconosciuta notoriamente già a far tempo dal 15 marzo 2020, nonostante la comunicazione in tal senso degli attori risalisse unicamente al 27 marzo 2020 (doc. C). Con riferimento all'entità della riduzione della pigione, che a loro dire sarebbe stata sostanziata "non da riscontri oggettivi", hanno rimproverato al primo giudice di essersi diffuso "in valutazioni piuttosto superficiali, quand'anche addirittura arbitrarie", specialmente laddove, in assenza di qualsiasi elemento probatorio, aveva stabilito che all'attività ricettiva poteva essere riconosciuta una redditività tutt'al più complementare, rispettivamente laddove, nonostante l'esercizio pubblico in questione fosse anche una pizzeria (cfr. doc. C d'appello) e nonostante altri ristoranti si fossero attivati nel take away e nell'offerta di aperitivi e brunch a domicilio, aveva affermato che il ristorante non poteva offrire cibo che si prestava particolarmente all'asporto o alla consegna a domicilio come la pizza, concludendo che in definitiva, in assenza degli elementi necessari all'analisi del caso, quelle del Pretore aggiunto erano dunque delle "semplici incomprensibili supposizioni, peraltro alquanto superficiali ... generalizzazioni banali che si allontanano dalla realtà delle cose, realtà che non è stata in alcun modo sostanziata dalla parte a cui incombeva l'onere della prova e che per nessuna ragione possono essere accettate nell'ottica del ragionamento

di equità a cui il Pretore si affida ” (appello p. 25). A titolo abbondanziale hanno pure aggiunto che la sussunzione operata dal primo giudice accordava alla controparte una riduzione addirittura superiore di quanto era stato proposto dal Consiglio federale nel più volte menzionato disegno di legge, che prevedeva una riduzione del 60%. 9.2. È ampiamente a torto che i convenuti hanno lamentato il fatto che la riduzione della pigione non sia stata riconosciuta dal Pretore aggiunto solo dal 27 marzo 2020, data in cui gli attori avevano sostanzialmente comunicato di pretendere una contropartita per la difettosità dell’ente locato (doc. C), ma già dal 15 marzo 2020. La giurisprudenza, visto che in presenza di un difetto che pregiudicava o diminuiva l'idoneità all'uso della cosa locata il conduttore poteva esigere dal locatore una riduzione proporzionale della pigione dal momento in cui quest’ultimo aveva avuto conoscenza del difetto (art. 259d CO), ha in effetti già avuto modo di stabilire che nel caso in cui il locatore aveva conosciuto l’esistenza del difetto prima ancora che il conduttore avesse dichiarato di esigere una riduzione della pigione, la stessa poteva comunque essergli riconosciuta retroattivamente già da quel momento (DTF 130 III 504 consid. 3). Ed è poi incontestabile che nel caso concreto i convenuti avessero effettivamente conosciuto l’esistenza del difetto già dal 15 marzo 2020, visto e considerato la chiusura generalizzata degli esercizi della ristorazione, che per altro aveva trovato ampio risalto anche nei media, era stata adottata dalle autorità cantonali proprio a far tempo da quella data (cfr. risoluzione n. 1298 del Consiglio di Stato [nel plico doc. F]). 9.3. Per quanto riguarda l’entità vera e propria della riduzione della pigione da concedere agli attori, si osserva quanto segue. 9.3.1. La riduzione della pigione da riconoscere in virtù dell’art. 259d CO è proporzionale al difetto. Di principio, occorre procedere secondo il cosiddetto metodo relativo o proporzionale, applicato nel contratto di compravendita: il valore oggettivo della cosa con il difetto è dapprima confrontato con il suo valore oggettivo senza lo stesso e la pigione è quindi ridotta nella medesima proporzione. Non essendo il predetto calcolo proporzionale sempre di agevole applicazione, la giurisprudenza ammette che un giudizio secondo equità, che si riferisce all'esperienza generale della vita, al buon senso e alla casistica non è contrario al diritto federale (DTF 130 III 504 consid. 4.1). Ogni volta che un'autorità procede secondo equità (art. 4 CC) il Tribunale federale non sostituisce il proprio apprezzamento a quello dell'autorità inferiore: esso interviene unicamente se questa ha abusato del suo potere di apprezzamento, vale a dire se si è basata su criteri inappropriati, se la decisione porta a un risultato manifestamente ingiusto o a un'iniquità scioccante (DTF 142 III 336 consid. 5.3.2). Laddove l’autorità di prima istanza ha abusato del suo potere di apprezzamento, anche l’autorità d’appello è dunque a sua volta tenuta ad intervenire. 9.3.2. Prima di esaminare se e in quale misura la riduzione della pigione del 70% decisa dal primo giudice possa concretamente essere rivista, deve senz’altro essere disattesa l’argomentazione con cui i convenuti, a titolo abbondanziale, avevano lamentato il fatto che con quel giudizio agli attori era in sostanza stata accordata una riduzione della pigione addirittura superiore di quanto era stato proposto dal Consiglio federale nel più volte menzionato disegno di legge, che prevedeva una riduzione del 60%. Essi paiono in effetti dimenticare che quella proposta legislativa, che per altro si sarebbe applicata alle sole strutture e aziende accessibili al pubblico che in base all’Ordinanza 2 COVID-19 avevano dovuto essere chiuse al pubblico ma non a quelle, com’era avvenuto nel caso concreto, che avevano invece potuto rimanere aperte anche solo in misura limitata (FF 2020 p. 7302 e 7306 seg.), non aveva poi superato l’esame parlamentare e dunque era priva di qualsiasi forza giuridica. 9.3.3. 9.3.3.1. Ciò detto, con riferimento all’entità della riduzione della pigione da concedere nel caso di specie, si

osserva che i convenuti hanno innanzitutto rimproverato al primo giudice di non aver sanzionato il fatto che gli attori non avessero sostanziato tutti gli elementi necessari all'analisi del caso. In realtà, nonostante sia vero che il Pretore aggiunto aveva evidenziato che “ l'intelaiatura fattuale imbastita dalle parti ... si rivela scarna e non offre quella panoplia di elementi ... necessaria e utile ad un'analisi mirata e puntuale delle reali ed effettive potenzialità residue del Ristorante _____ durante il periodo di confinamento ” e che ” anche con riferimento a quest'ultimo aspetto mancano dati fondamentali di valutazione ”, è però altrettanto vero che egli per finire è comunque stato in grado, fondandosi su “ elementi minimi e supposizioni confortate dall'esperienza generale della vita e dal buon senso ” (decisione p. 7), di apprezzare la situazione, lasciando con ciò intendere che le carenze allegatorie degli attori non erano preclusive e insuperabili. Su una tale considerazione, che come si vedrà può senz'altro essere condivisa, in questa sede i convenuti non si sono minimamente espressi.

9.3.3.2. I convenuti hanno in seguito rimproverato al primo giudice di essersi fondato su “ semplici supposizioni incomprensibili e superficiali ” e su “ generalizzazioni banali che si allontanano dalla realtà delle cose ”, di aver effettuato “ valutazioni superficiali e arbitrarie ” e di aver con ciò ammesso una riduzione della pigione sostanziata “ non da riscontri oggettivi ”. Nella misura in cui non sono riferite ai puntuali accertamenti operati dal Pretore aggiunto - se non a quelli di cui si dirà qui di seguito - queste censure, del tutto generiche, devono senz'altro essere dichiarate irricevibili per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). Il rimprovero mosso al Pretore aggiunto di aver affermato, nonostante l'esercizio pubblico fosse anche una pizzeria (cfr. doc. C d'appello) e nonostante altri ristoranti si fossero attivati nel take away e nell'offerta di aperitivi e brunch a domicilio, che il ristorante non poteva offrire cibo che si prestava particolarmente all'asporto o alla consegna a domicilio come la pizza, è del tutto infondato. A parte che i convenuti nemmeno hanno provato le circostanze di fatto alla base della loro critica, visto che l'unica prova da loro addotta (il doc. C d'appello) era irrita siccome prodotta per la prima volta in appello (art. 317 cpv. 1 CPC), va evidenziato che il primo giudice non si era affatto espresso nei termini da loro esposti e criticati, ma aveva solo detto che un cibo che si prestava particolarmente all'asporto o alla consegna a domicilio come la pizza non rivestiva una quota preponderante nell'offerta gastronomica concepita per quel ristorante. I convenuti possono invece essere seguiti laddove hanno rimproverato al primo giudice di aver stabilito che all'attività ricettiva ancora esperibile (cfr. risoluzione n. 1298 del Consiglio di Stato [nel plico doc. F] e art. 6 cpv. 3 lett. n Ordinanza 2 COVID-19) - e, si aggiunga qui, all'attività anch'essa ancora esperibile di ristorazione per gli ospiti che potevano essere alloggiati (cfr. risoluzione n. 1298 del Consiglio di Stato [nel plico doc. F] e art. 6 cpv. 3 lett. b Ordinanza 2 COVID-19) - poteva essere riconosciuta una redditività tutt'al più complementare, con un “peso” pari solo al 10% rispetto al totale. Nel caso concreto è in effetti incontestabile che il “peso” da attribuire all'attività ricettiva, compresa quella di ristorazione per gli ospiti che potevano essere alloggiati (del tutto ignorata nella decisione pretorile), possa essere considerato di gran lunga maggiore. Dalla polizza assicurativa relativa all'esercizio pubblico in questione (doc. H, nella parte “descrizione del rischio”), rilasciata agli attori nel 2016 - e dunque in tempi non sospetti - sulla base di accertamenti svolti dalla loro compagnia d'assicurazione per l'anno solare precedente, si è potuto evincere che lo stesso disponeva di più di 10 letti (il che tra l'altro significava che le 8 camere esistenti non erano singole ma disponevano di più posti letto) ed aveva una cifra d'affari annuale di circa fr. 1'500'000.-. Ora, è vero che dalle 8 camere presenti nell'esercizio pubblico in esame, ragionevolmente locabili, vista la sua particolare

ubicazione (in una posizione di tutto rispetto sul lungolago di _____, con vista lago, e a pochi passi dal centro), per fr. 100/170.- al giorno, sarebbe stato teoricamente possibile ottenere un ricavo annuale medio di circa fr. 388'800.- (8 camere x fr. 135.- x 360 giorni), mentre che dall'attività di ristorazione (pranzo e cena, per un prezzo medio di fr. 100.- giornalieri) per gli almeno 10 ospiti che potevano essere alloggiati nello stesso sarebbe stato teoricamente possibile ottenere un ulteriore ricavo annuale medio di circa fr. 360'000.- (10 ospiti x fr. 100.- x 360 giorni), con dunque un ricavo teorico annuale complessivo di circa fr. 748'800.-. È però altrettanto vero che questi dati sono in realtà solo teorici e devono essere relativizzati, le statistiche indicando che nella regione del Locarnese, negli anni tra il 2012 e il 2020, il tasso annuale di occupazione reale dei letti, rispettivamente delle camere, era stato pari al 46.2% circa rispettivamente al 52% circa (cfr. tasso di occupazione netto dei letti, rispettivamente delle camere, nel settore alberghiero, per mese, nella regione turistica Lago Maggiore e Valli, dal 2005, T_100301_07C e T_100301_14C, in: <https://www3.ti.ch/DFE/DR/USTAT/index.php?fuseaction=dati.home&tema=48>), di modo che, per l'esercizio pubblico in esame, sicuramente da collocare, per le ragioni già menzionate, tra quelli con un potenziale al di sopra della media, sarebbe stato ragionevolmente ipotizzabile un tasso di occupazione annuo del 60-70%, con dunque un ricavo effettivo annuale da quell'attività di circa fr. 486'700.- (fr. 748'800.- x 65%). In tali circostanze e in assenza di migliori elementi, che per altro sarebbero stati difficilmente esigibili dagli attori, questa Camera ritiene tutto sommato praticabile ed equilibrata, sulla base di un giudizio secondo equità riferito all'esperienza generale della vita e al buon senso, l'attribuzione di un "peso" del 30% all'attività in discussione. Contrariamente a quanto indicato nella decisione pretorile, poco importa invece sapere quale possa essere stata la rilevanza dei non meglio precisati "ostacoli concomitanti al turismo dettati dal confinamento", che, questi sì, rientrerebbero comunque nel rischio aziendale che rimaneva a carico dei conduttori (non costituendo a ben vedere un aspetto che avrebbe impedito o particolarmente ostacolato l'accessibilità dell'esercizio pubblico). 9.3.4. Alla luce di quanto precede, l'entità della riduzione della pigione da concedere agli attori, corrispondente in sostanza all'utilizzabilità residua dell'ente locato messo a disposizione dai convenuti, può in definitiva essere ammessa in equità in ragione del 50%: per le funzioni logistiche amministrative puramente residuali ancora esperibili, può in effetti essere confermato l'apprezzamento pretorile, non censurato in questa sede dai convenuti, per cui andava ritenuto consono un corrispettivo per l'uso del 10%, proposto a suo tempo dagli stessi attori; per l'attività ricettiva ancora esperibile di alloggio, compresa quella di ristorazione per gli ospiti che potevano essere alloggiati, è stato qui ritenuto consono, in parziale accoglimento delle obiezioni dei convenuti, un corrispettivo per l'uso del 30%; mentre che per l'attività ristorativa ancora esperibile, può essere confermato, le censure dei convenuti sul tema essendo state disattese, l'apprezzamento pretorile secondo cui andava ritenuto consono un corrispettivo per l'uso del 10%. 9.4. Di qui il riconoscimento di una riduzione della pigione, dal 15 marzo 2020 all'11 maggio 2020, di fr. 10'165.- arrotondati (fr. 10'850.- mensili x 12 mesi : 365 giorni x 57 giorni x 50%).

E. 10

In un ultimo capitolo il giudice di prime cure si è espresso sul destino delle pigioni ancora depositate presso l'Ufficio di conciliazione. Pur avendo rilevato che i convenuti avevano da subito e a ragione contestato l'ammissibilità dell'iniziativa degli attori a fronte di un difetto, come quello in discussione, non riparabile (cfr. art. 259g CO), egli ha fatto notare che un deposito delle pigioni manteneva tuttavia la sua legittimità anche quando il conduttore,

dopo la riparazione del difetto, aveva persistito in rivendicazioni squisitamente pecuniarie, come la riduzione del canone o il risarcimento del danno (SVIT-Kommentar n. 5 ad art. 259h CO). Ciò premesso e preso atto che la legittimità del deposito di due delle sei pigioni inizialmente versate all'Ufficio di conciliazione era surrogata dall'accordo operativo raggiunto dalle parti durante l'udienza dell'8 settembre 2020, ha concluso che respingere la domanda attorea di attribuzione (anche solo parziale) del deposito avrebbe in definitiva significato ledere il principio della buona fede processuale. Di qui l'accoglimento, per l'importo per cui aveva ammesso la riduzione della pigione nel periodo litigioso, della domanda degli attori volta al riversamento delle pigioni ancora depositate, ritenuto che la rimanenza doveva specularmente essere attribuita ai convenuti. Non avendo in questa sede le parti avuto da ridire al proposito, la questione non necessita di essere approfondita.

E. 11

Ne discende che l'appello dei convenuti dev'essere parzialmente accolto nel senso che, in parziale accoglimento della petizione, la pigione dev'essere ridotta del 50% dal 15 marzo 2020 all'11 maggio 2020 con conseguente liberazione delle pigioni ancora depositate per fr. 10'165.- a favore degli attori e per la rimanenza (ossia in ragione di fr. 11'955.-) a favore dei convenuti. Le spese giudiziarie delle procedure di primo e di secondo grado seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC), ritenuto che per la procedura d'appello esse sono state calcolate sulla base del valore ancora litigioso di fr. 14'230.-. Per questi motivi, richiamati gli art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 10 marzo 2021 di AP 1 e AP 2 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 5 febbraio 2021 della giurisdizione di Locarno-Città è così riformata: 1. (invariato) 2. È accordata una riduzione del 50% della pigione dovuta dagli attori ai convenuti per il periodo compreso fra il 15 marzo 2020 e l'11 maggio 2020. 3. Le pigioni depositate presso l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____ sono liberate a favore degli attori nella misura di fr. 10'165.-. 3.1 (invariato) 4. Le spese processuali di fr. 200.-, già anticipate, sono poste a carico dei convenuti per 1/3 e per 2/3 sono poste a carico degli attori, che rifonderanno ai convenuti fr. 1'000.- per ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 200.- sono poste per 2/7 a carico degli appellati e per 5/7 sono poste a carico degli appellanti, che rifonderanno agli appellati fr. 600.- per ripetibili. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente
Il vicecancelliere Rimedi

giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso inferiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione della decisione, se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale. Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale. 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.

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