

TI_GERICHTE 12.2023.11 vom 24. Mai 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-05-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.11

FR: TI_GERICHTE 12.2023.11 du 24 mai 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.11 del 24 maggio 2023

Erwägungen

E. 1

L'art. 308 cpv. 1 lett. a CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali di prima istanza, posto che in caso di controversie patrimoniali il valore litigioso secondo l'ultima conclusione riconosciuta nella decisione sia di almeno fr. 10'000.- (cpv. 2). Nella fattispecie tale valore supera pacificamente la soglia testé menzionata. I termini di impugnazione e risposta sono di 30 giorni (art. 311 e 312 CPC). L'appello 16 gennaio 2023 contro la decisione 29 novembre 2022 (recapitata agli appellanti il giorno successivo) è tempestivo (tenuto conto delle ferie giudiziarie), così come sono tempestive la risposta 20 aprile 2023 di LI 1 e l a risposta 21 aprile 2023 di AO 1.

E. 2

L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). La parte appellante deve spiegare non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore. Essa non può dunque limitarsi a proporre una propria tesi e una propria lettura dei fatti, bensì deve offrire critiche puntuali, esplicite e circostanziate, poiché l'autorità di appello deve essere messa nella misura di comprendere agevolmente le censure ricorsuali, pena l'irricevibilità delle medesime. In presenza di una decisione pretorile fondata su più motivazioni indipendenti, la parte appellante è tenuta a dimostrare, pena l'irricevibilità, che ciascuna di esse è contraria al diritto. Difatti, se anche una sola di esse reggesse, le contestazioni delle altre si ridurrebbero a semplici e inammissibili critiche dei motivi della decisione dell'autorità inferiore (IICCA del 3 aprile 2019, inc. 12.2018.6, consid. 6; DTF 142 III 364 consid. 2.4).

E. 3

Con la decisione impugnata il Pretore si è dapprima espresso sul tema della legittimazione attiva, stabilendo che AP 2 dev'essere considerato quale co-conduttore a fianco di AP 1 e che entrambi sono legittimati ad avanzare le pretese in esame, derivanti dal diritto della locazione. Il giudice di primo grado ha poi accertato che l'istruttoria (testimonianze e documenti) ha confermato l'esistenza di disagi causati dai lavori di rifacimento/trattamento del parquet al terzo e quarto piano e di tinteggio al secondo piano del civico n. 9 (propagatisi anche al civico n. 9a per il tramite di una condotta di aerazione) nel mese di settembre 2016 (14-25 settembre 2016) e durante alcuni giorni dei mesi di ottobre-novembre 2016 (25-26 ottobre 2016 e 29 novembre 2016), che hanno comportato l'inagibilità/inabitabilità del centro estetico. Il Pretore li ha quindi qualificati quali difetti dell'ente locato che conferiscono alla parte conduttrice il diritto a una riduzione integrale della pigione (100%) per il periodo summenzionato (15 giorni complessivi). Per l'ulteriore lasso di tempo rivendicato dagli attori, il primo giudice non ha concesso riduzioni, tenuto

conto che il centro aveva potuto svolgere la sua attività. Quanto alla pretesa di risarcimento, il Pretore ha accertato che gli attori (i quali hanno rinunciato all'esperienza di una perizia) non hanno minimamente comprovato l'asserita perdita di cifra d'affari. In primo luogo, il doc. S attesta unicamente i ricavi di AP 2 nel mese di aprile 2016 e non è sufficiente per permettere una stima degli incassi medi del centro estetico fra settembre e novembre (ritenuto che a dipendenza dei periodi, tali incassi possono variare notevolmente e che un serio raffronto avrebbe richiesto la produzione della documentazione contabile di due o tre anni relativa a quei mesi), mentre il doc. W è un plico di fotocopie parzialmente illeggibili di ricevute di pagamento emesse fra aprile 2016 e settembre 2016, senza indicazione del destinatario degli importi ricevuti. In secondo luogo, la cifra d'affari non costituisce ancora il danno risarcibile, da quest'ultima dovendosi ancora dedurre proporzionalmente le spese (variabili) che la parte attrice avrebbe sostenuto qualora avesse effettivamente avuto questi asseriti maggiori incassi per trattamenti estetici, e che non sono nel caso concreto verificabili. Infine, il primo giudice ha osservato che la parte attrice non ha sufficientemente sostanziato e dimostrato l'allegazione riferita al suo asserito "grosso investimento pubblicitario" e che in ogni caso, secondo quanto emerge dagli atti, essa ha potuto recuperare tutti gli appuntamenti mancati, trattandosi di pacchetti già pagati in anticipo. Di qui la reiezione integrale della pretesa di risarcimento, senza necessità di esaminare gli ulteriori presupposti dell'art. 259e CO.

E. 4

Con una prima censura, gli appellanti rimproverano al Pretore una carente motivazione in relazione alla pretesa di riduzione della pigione: a loro modo di vedere, il primo giudice non avrebbe difatti spiegato perché, pur essendo i lavori di ristrutturazione perdurati sull'arco di tre mesi, non ha accordato una riduzione parziale (oscillante fra l'8% e il 60%) anche per quei giorni in cui lo studio, pur non essendo chiuso, aveva comunque subito dei disagi.

E. 5

Il diritto di essere sentito garantito dall'art. 29 cpv. 2 Cost. impone all'autorità giudicante di motivare la sua decisione. Secondo la costante giurisprudenza, essa non è tenuta a pronunciarsi su ogni singolo fatto, mezzo di prova o censura; è piuttosto sufficiente che menzioni, almeno brevemente, quelli che ritiene rilevanti, ovvero le ragioni che l'hanno guidata e sulle quali ha basato la sua decisione, affinché l'interessato possa apprezzarne la portata e contestarla con piena cognizione di causa. Se le ragioni che hanno guidato il giudice possono essere individuate, il diritto a una decisione motivata è rispettato, anche se la motivazione è errata (STF 4A_145/2021 del 27 ottobre 2021 consid. 4.1). Nel caso concreto, come evidenziato al precedente consid. 3, il primo giudice ha indicato i giorni in cui, sulla base delle testimonianze e della documentazione agli atti, i lavori di rifacimento del parquet e di tinteggio hanno causato i principali disagi, accordando in equità una riduzione della pigione del 100% per 15 giorni, ivi compresi alcuni giorni in cui i locali erano formalmente abitabili ma ancora recavano tracce (seppur sotto i valori minimi) di sostanze nocive (v. impugnato giudizio, p. 9). E contrario, il primo giudice ha ritenuto ingiustificata una riduzione, anche solo parziale, per altri periodi. Trattasi di una motivazione sufficiente, ritenuto che gli appellanti erano in grado di contestarla, indicando se e perché una riduzione in ulteriori periodi fosse giustificata, e in particolare segnalando, sulla base delle risultanze istruttorie, in quali altri giorni si erano eventualmente verificati disturbi, e di quale intensità. Sul tema, il gravame non contiene tuttavia alcuna considerazione specifica, sicché la questione non dev'essere ulteriormente approfondita.

E. 6

In merito alla richiesta di risarcimento danni, gli appellanti premettono che il primo giudice ha sia accertato l'esistenza di difetti dell'ente locato, sia riconosciuto che tali difetti hanno ostacolato l'attività del centro estetico e causato la sua chiusura per almeno 15 giorni, ciò che ha evidentemente comportato una perdita di incassi. Nel seguito, essi criticano il Pretore per avere misconosciuto l'efficacia della cifra d'affari quale parametro di valutazione del danno, per avere ritenuto di non poterlo quantificare e per non avere applicato l'art. 42 cpv. 2 CO. A loro modo di vedere, le informazioni da loro fornite, e nello specifico la testimonianza resa dal fiduciario T_____ e la documentazione prodotta (doc. S e W) sarebbero invece state sufficienti. In particolare, gli appellanti ritengono che le ricevute di pagamento (plico doc. W) non fossero illeggibili e potessero essere verificate, precisando che i nominativi dei pazienti sono stati anonimizzati onde rispettare il segreto professionale. Inoltre, sottolineano che il teste T_____ ha dichiarato che " Il ricavo dello studio medico è calcolato sulla base di tutte le ricevute di pagamento dei pazienti ", che il doc. W riguarda tali ricevute, che sulla base di tale documento egli ha allestito il doc. S, che lo studio medico non ha altri introiti, che nel 2016 (grazie agli investimenti fatti) la cifra d'affari era aumentata da fr. 256'000.- a fr. 499'000.- (sicché la documentazione contabile degli anni precedenti non poteva essere significativa), che la media dei ricavi mensili nel periodo gennaio-luglio 2016 era di fr. 55'300.-, come pure che i ricavi di settembre 2016 ammontavano a soli fr. 14'600.-, mentre quelli di ottobre 2016 a fr. 61'350.-. Gli appellanti ne derivano che il danno può essere quantificato nella diminuzione della cifra d'affari nel mese di settembre 2016, pari a fr. 40'700.- (fr. 55'300.- / fr. 14'600.-), oppure nell'ipotetica perdita d'incasso per 15 giorni di chiusura (metà mese), pari a fr. 27'650.- (fr. 55'300.- : 2). Gli appellanti aggiungono che essi non erano in grado di fornire ulteriori elementi e che non vi sono vantaggi da imputare, ritenuto che il risparmio ottenuto a seguito della forzata chiusura dell'attività è stato minimo e avrebbe se del caso potuto essere stimato dal primo giudice. Precisano inoltre che nel centro estetico lavorano unicamente il dr. med. AP 2 e sua moglie A_____ (pure amministratrice unica della società), le cui spettanze erano coperte dalla cifra di affari realizzata dai medesimi, e chiedono l'assunzione agli atti, quale nuovo documento, della decisione di tassazione 16 settembre 2020 a loro riferita (doc. B annesso all'appello). Infine, gli appellanti sostengono che, visto il costo della campagna pubblicitaria da loro promossa fra il 5 settembre 2016 e il 1° gennaio 2017 (fr. 450.-/settimana, v. doc. H), il Pretore avrebbe dovuto riconoscere, quale danno, perlomeno il costo di due settimane di pubblicità, ovvero fr. 900.-.

E. 7

Secondo la cosiddetta "teoria della differenza", il danno giuridicamente riconosciuto è la riduzione involontaria del patrimonio netto e corrisponde alla differenza tra l'importo attuale del patrimonio della parte danneggiata e l'importo che tale patrimonio avrebbe avuto se l'evento dannoso non si fosse verificato (DTF 147 III 463 consid. 4.2.1, STF 4A_431/2021 del 21 aprile 2022 consid. 6.1). Ai sensi dell'art. 42 cpv. 2 CO, se l'ammontare esatto del danno non può essere provato, il giudice lo determina secondo il suo prudente criterio avuto riguardo dell'ordinario andamento delle cose e delle misure prese dalla parte lesa. Tale norma instaura una prova facilitata in favore di quest'ultima, ma non la esonera dall'onere di fornire al giudice, nella misura in cui ciò è possibile o da lei esigibile, tutti gli elementi che costituiscono degli indizi per l'esistenza del pregiudizio e che permettono o facilitano la sua stima, non accordandole la facoltà di semplicemente

formulare delle imprecisate pretese di risarcimento. Di conseguenza, se essa non adempie interamente il suo dovere di fornire gli elementi utili alla stima, una delle condizioni da cui dipende l'applicazione dell'art. 42 cpv. 2 CO non è soddisfatta, e ciò anche nell'eventualità in cui l'esistenza di un danno sia certa (DTF 131 III 360 consid. 5.1, STF 4A_311/2020 del 17 maggio 2022 consid. 5.1.1 e 5.1.2, 4A_431/2015 del 19 aprile 2016 consid. 5.1.2; IICCA del 5 settembre 2018, inc. 12.2017.127).

E. 8

Nel caso concreto, va innanzitutto premesso che nei 15 giorni complessivamente riconosciuti dal Pretore nell'ambito della riduzione della pigione sono inclusi anche due sabati e due domeniche durante i quali il centro, verosimilmente, era comunque chiuso. Ma soprattutto, l'appello non menziona alcunché in relazione al numero e al tipo di appuntamenti e trattamenti definitivamente annullati o persi e ai derivanti costi/utili; in particolare, non censura la conclusione pretorile (basata sulle testimonianze di P_____ e D_____), secondo cui tutti gli appuntamenti persi dallo studio hanno potuto essere nel seguito recuperati. Non confrontandosi con questa motivazione indipendente del primo giudice, sul tema del mancato guadagno esso risulta di primo acchito irricevibile. Ciò è già sufficiente per confermare la decisione di primo grado. In ogni caso, anche in relazione alla cifra d'affari, i doc. S e W attestano unicamente gli incassi lordi realizzati in determinati mesi del 2016 (aprile-ottobre 2016). Gli appellanti non contestano l'assunto pretorile secondo cui detti ricavi sono fortemente variabili a dipendenza del periodo, rispettivamente secondo cui essi sono più alti nei mesi che precedono la stagione estiva e più bassi nel mese di settembre, né spiegano perché gli incassi generati nei mesi precedenti all'insorgere dei difetti potrebbero essere equiparati a quelli realizzabili nel mese di settembre 2016, o perché la media di gennaio-luglio 2016 indicata da T_____ potrebbe essere paragonata a quella ipotetica di settembre o del periodo settembre-novembre. In altre parole, anche su questo argomento l'impugnativa non si confronta sufficientemente con il giudizio di primo grado. Inoltre, pur volendo supporre, seguendo la tesi appellatoria, che la situazione del 2015 fosse diversa da quella del 2016 (alla luce degli investimenti nel frattempo effettuati), ciò ancora non significa che essa non avrebbe potuto fornire elementi utili alla quantificazione del danno, potendo la stessa perlomeno illustrare l'oscillazione degli affari a dipendenza della stagione. Gli appellanti non spiegano poi perché la produzione del doc. B solamente in questa sede sarebbe ammissibile alla luce dell'art. 317 CPC o cosa se ne dovrebbe dedurre. Anche con riguardo all'imputazione dei vantaggi, ovvero del risparmio dei costi derivante dai mancati appuntamenti (non solo dei costi del personale, che sono solitamente fissi, ma anche e soprattutto dei costi variabili, come quelli dei vari trattamenti), l'appello contiene unicamente delle considerazioni generiche e soggettive che non consentono alcuna stima. Aggiungasi che neppure il costo di due settimane di pubblicità (fr. 900.-) può essere qualificato come danno, non derivando esso dai difetti bensì essendo una spesa che il centro avrebbe in ogni caso sopportato (né l'appello sostiene il contrario). Il danno sarebbe casomai ancora una volta stato costituito dal mancato guadagno, da determinare raffrontando i ricavi netti ipotizzabili nel periodo in questione (anche grazie all'eventuale impatto della promozione pubblicitaria) e quelli che si sono effettivamente realizzati, e che nella fattispecie non può essere stabilito. Ne deriva che, pur comportando certamente la valutazione di scenari ipotetici delle difficoltà, nel caso concreto non vi era spazio per l'applicazione dell'art. 42 cpv. 2 CO. Per il resto, in merito alle spese peritali e di pulizia (fr. 669.60 rispettivamente fr. 602.25) il gravame non si pronuncia. Per tutti questi motivi, la

decisione del Pretore di respingere integralmente la pretesa di risarcimento dei danni resiste alla critica.

E. 9

Alla luce di tutto quanto precede, l'appello dev'essere respinto nella limitata misura della sua ricevibilità, con conseguente conferma della decisione di primo grado. Le spese giudiziarie di seconda sede, calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 41'600.- (fr. 40'700.- + fr. 900.-), determinante anche per un eventuale ricorso al Tribunale federale, seguono la soccombenza degli appellanti (art. 106 cpv. 1 CPC). Le spese processuali ammontano a fr. 3'500.- (art. 2, 7 e 13 LTG) e le ripetibili in favore di AO 1 a fr. 2'500.- (art. 11 cpv. 1, 2 lett. a e 5 RTar). Alla denunciata in lite LI 1 non vengono attribuite ripetibili, dal momento che non ha fornito alcuna motivazione per giustificarne l'ottenimento in via eccezionale (DTF 130 III 571 consid. 6, STF 4A_635/2018 del 27 maggio 2019 consid. 5.2). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar, decide: 1. L'appello 16 gennaio 2023 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura della sua ricevibilità. 2. Le spese processuali della procedura d'appello, pari a fr. 3'500.-, sono a carico di AP 1 e AP 2 in solido fra loro, che rifonderanno a AO 1, con uguale vincolo di solidarietà, fr. 2'500.- per ripetibili di seconda sede. 3. 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 (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).

E. 16

gennaio 2023 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura della sua ricevibilità.

-
-
-

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 (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.