

TI_GERICHTE 12.2023.88 vom 25. Oktober 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-10-25, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.88

FR: TI_GERICHTE 12.2023.88 du 25 octobre 2023

IT: TI_GERICHTE 12.2023.88 del 25 ottobre 2023

Regeste

Indebito arricchimento - pagamento dell'indebito - onere della prova

Erwägungen

E. 1

AO 1 è una società fondata nel novembre 2014 da _____, _____ e _____, che ha in particolare per scopo la gestione di un centro di riciclaggio (con impianto di trattamento e lavaggio suoli) e di deposito e trasbordo di materiale, come pure il commercio di materiali inerti. Al momento dei fatti qui in discussione, nel suo consiglio d'amministrazione sedevano, con diritto di firma a due, C _____, K _____ (fino al maggio 2020) e R _____ (fino al maggio 2019), il quale svolgeva pure il ruolo di direttore (fino all'agosto 2018) (cfr. ispezione a RC).

E. 2

Da fine novembre 2017 a fine luglio 2018, AO 1, grazie all'intervento di R _____, che nella sua qualità di unico italofono e ticinese nel consiglio d'amministrazione e nella direzione era stato incaricato di risolvere il problema dell'insufficiente estensione delle superfici necessarie a svolgere l'attività industriale prevista a _____, ha per finire potuto stoccare del materiale anche sui fondi n. _____5 e _____6 RFD _____ di proprietà di _____ B _____. Il 1° giugno 2018 (doc. C) AP 1, società fondata a fine dicembre 2017 di cui R _____ era pacificamente l'azionista e il presidente con diritto di firma individuale (cfr. ispezione a RC), ha fatturato a AO 1 un importo di fr. 64'620.- (fr. 10'000.- mensili, oltre IVA al 7.7%) per la " messa a disposizione superficie _____5 e _____6 RFD _____ per deposito materiale AO 1 cantiere _____ e diversi - primo semestre 2018 ". La fattura è stata saldata il 5 settembre 2018.

E. 3

Con petizione 29 settembre 2021 AO 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire, ha convenuto in giudizio AP 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2, per ottenerne la condanna al pagamento di fr. 64'620.- oltre interessi al 5% dal 5 settembre 2018 . Essa, in estrema sintesi, ha sostenuto di aver a suo tempo saldato la fattura di cui al doc. C in virtù dell'assicurazione di R _____, poi rivelatasi errata, di aver già anticipato a _____ B _____ quell'importo a nome e per conto della convenuta. La convenuta si è opposta alla petizione, rilevando tra l'altro di essere stata autorizzata da _____ B _____ ad utilizzare i due fondi in questione, che essa ha poi dato in locazione all'attrice.

E. 4

Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, il Pretore, con decisione 9 giugno 2023, ha accolto la petizione tranne per quanto riguardava la decorrenza degli interessi, da lui riconosciuta solo dal 23 aprile 2021, ponendo le spese processuali di fr. 6'000.- (comprehensive di fr. 1'000.- per la procedura di conciliazione) per 1/10 a carico dell'attrice e per 9/10 a carico della convenuta, tenuta altresì a rifondere alla controparte fr. 4'000.- per ripetibili parziali. Egli ha ritenuto che la tesi della convenuta relativa all'esistenza di un contratto di locazione tra le parti avente per oggetto i due fondi non fosse stata sufficientemente provata e che per l'attrice risultasse semmai più verosimile, anche se la questione poteva in definitiva rimanere aperta, che il proprio partner contrattuale fosse _____ B _____ - quale proprietario delle superfici e beneficiario finale dell'importo - e che la convenuta potesse tutt'al più aver agito in rappresentanza o per conto di quest'ultimo. Ed ha aggiunto che la convenuta, la quale aveva chiesto all'attrice il pagamento del canone locativo del primo semestre 2018 facendole credere di averlo anticipato a _____ B _____, non aveva però dimostrato di averlo effettivamente fatto, né lo aveva preteso. In conclusione, l'avvenuto pagamento di quell'importo da parte dell'attrice era avvenuto nell'erronea convinzione di essere obbligata a tener indenne la convenuta, che lo aveva anticipato, il che giustificava la ripetizione dell'indebito ai sensi dell'art. 63 cpv. 1 CO.

E. 5

Con l'appello 12 luglio 2023 che qui ci occupa, avverso dall'attrice con risposta 14 settembre 2023, la convenuta ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi. Essa ha rimproverato al giudice di prime cure di aver invertito l'onere della prova e di aver erroneamente ritenuto, accertando per altro i fatti rilevanti in modo erroneo, che le condizioni per l'applicazione dell'art. 63 cpv. 1 CO fossero date. E ha ribadito di aver concluso un contratto di locazione con la controparte.

E. 6

L'art. 308 CPC prevede che sono impugnabili mediante appello le decisioni finali e incidentali di prima istanza (cpv. 1 lett. a), 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). Nel caso concreto, nei confronti della pronuncia pretorile in esame, che è una decisione finale di prima istanza resa in una controversia patrimoniale dal valore superiore a fr. 10'000.-, è così esperibile il rimedio dell'appello, che, essendo stato inoltrato il 12 luglio 2023, ossia entro il termine di 30 giorni dalla notificazione del giudizio (art. 311 cpv. 1 CPC), avvenuta il 12 giugno 2023, è tempestivo.

E. 7

Giusta l'art. 63 cpv. 1 CO chi ha pagato volontariamente un indebito può pretendere la restituzione, solo quando provi d'aver pagato perché erroneamente si credeva debitore. Il Tribunale federale ha già avuto modo di precisare che per chiedere la restituzione dell'indebito possono essere invocati errori di fatto e errori di diritto, scusabili e non scusabili, l'istituto dell'arricchimento indebito avendo infatti lo scopo di correggere un arricchimento avvenuto in contrasto con il diritto materiale e dunque "indebitamente", per cui a fondamento dell'obbligo di restituzione va posta la mancanza di una causa alla base della prestazione e non invece l'errore in quanto tale (DTF 129 III 646 consid. 3.2). L'errore

sussiste segnatamente qualora si possa escludere che l'autore del pagamento abbia agito con l'intenzione di effettuare una donazione, che per altro nei rapporti commerciali non è di regola data (TF 4D_13/2015 del 3 giugno 2015 consid. 4.1). L'errore non sussiste per contro se l'autore del pagamento sapeva - e non solo se avrebbe dovuto sapere dando prova della necessaria diligenza - di pagare un indebito (TF 4A_451/2017 del 22 febbraio 2018 consid. 5.3).

E. 7.1

Per sgombrare il campo da ogni eventuale equivoco, va sin d'ora evidenziato che con la fattura 1° giugno 2018 (doc. C) la convenuta aveva chiesto all'attrice il pagamento della somma di fr. 64'620.- (fr. 60'000.- oltre IVA al 7.7%) per l'avvenuta " messa a disposizione", cioè per l'avvenuta locazione, della " superficie _____ 5 e _____ 6 RFD _____ " durante il " primo semestre 2018 ", ossia dal 1° gennaio al 30 giugno 2018 e per complessivi sei mesi (per un importo di fr. 10'000.- mensili). Nei tre successivi messaggi e-mail all'attrice datati 2 luglio, 27 luglio e 17 agosto 2018 (doc. D, E e F), tutti facenti riferimento a quella locazione (" Miete AP 1 "), R _____, oltre ad aver sollecitato il pagamento a favore della convenuta, aveva fatto notare che " das Rechnung AP 1 ist noch nicht bezahlt ... Wann wird diese Rechnung bezahlt? ... Ende Monate Juli macht Firma AP 1 eine zusätzliche Rechnung ... Das Geld an Firma B _____ für AO 1 habe ich persönlich bezahlt um AO 1 zu helfen " (doc. D), che " die Rechnung für Miete (Fr. 60'000.- + MWST) ist noch nicht bezahlt ... Wie seit Lange gesagt, habe ich persönlich bezahlt (Fr. 60'000.-) " (doc. E) e che " alle von uns wissen dass habe ich mit meine persönliche Geld die Miete bezahlt, und AO 1 hat mir nicht bezahlt " (doc. F). In altre parole, come rilevato anche dal Pretore, a quel momento l'attrice era stata resa edotta che i fr. 60'000.- le erano stati fatturati per il fatto che la convenuta, per aiutarla, aveva in precedenza provveduto ad anticiparli a _____ B _____ (così pure teste K _____ p. 3 e interrogatorio C _____ p. 1 seg.), per cui, in definitiva, il loro pagamento s'imponeva per tenerla indenne (cfr. teste K _____ p. 3 e interrogatorio C _____ p. 1 seg.). In questa sede la convenuta non ha del resto più riproposto la sua obiezione secondo cui i tre messaggi e-mail in questione, a suo dire formulati da una persona, R _____, che non padroneggerebbe la lingua tedesca e si sarebbe espresso in modo improprio, non si riferirebbero alla locazione di quelle superfici ma piuttosto al "diritto di compera" (doc. 5, di cui si dirà più oltre), che il 12 aprile 2018 _____ B _____ le aveva concesso sui due fondi in questione. A ragione. Il fatto che R _____ non padroneggiasse la lingua tedesca, già irricevibile siccome non sostenuto negli allegati preliminari (art. 229 CPC e contrario), era in effetti stato attestato solo da costui, sentito in sede di interrogatorio (p. 4; sulla limitata forza probatoria della deposizione dell'organo di una parte nel caso in cui la stessa non sia confermata da altre risultanze istruttorie, cfr. TF 4A_669/2020 del 1° giugno 2021 consid. 6.2, 4A_261/2022 dell'8 giugno 2023 consid. 5.2), e oltretutto era stato smentito dal fatto che egli aveva in precedenza partecipato a lunghe e complesse sedute del consiglio d'amministrazione dell'attrice svoltesi in quella lingua (doc. 4 e I) ed era stato il destinatario di diverse altre comunicazioni (doc. 9) e prese di posizione (doc. 11), sempre in quella medesima lingua. E comunque in quei tre messaggi e-mail non vi era alcun accenno al "diritto di compera": come detto, essi facevano invece riferimento solo alla locazione (" Miete AP 1 "); oltretutto l'importo di fr. 60'000.- menzionato nel doc. E, che a detta del solo R _____ sarebbe stato da mettere in relazione al "diritto di compera" (interrogatorio p.

4), in realtà nulla aveva a che vedere con quest'ultimo, atteso che la controprestazione versata dalla convenuta a _____ B _____ per la concessione di quel diritto (che si estendeva dal 12 aprile 2018 al 30 aprile 2019 e oltretutto si riferiva anche ad altre superfici, assai più importanti, segnatamente ai fondi n. _____ 2 e _____ 0 RFD _____), ivi compresa la possibilità di utilizzare i fondi n. _____ 5 e _____ 6 RFD _____ durante il periodo di validità di quel diritto, ammontava a fr. 50'000.- (cfr. doc. 5, punti V.3a e VI.5).

E. 7.2

La convenuta ha rimproverato al giudice di prime cure di aver erroneamente posto a suo carico, anziché a carico dell'attrice, l'onere della prova delle circostanze alla base della pretesa di ripetizione dell'indebito di cui all'art. 63 cpv. 1 CO, aggiungendo che comunque le stesse nemmeno erano state adempiute. Il rilievo è infondato. La convenuta ha di per sé ragione laddove ha evidenziato che incombeva all'attrice provare le circostanze alla base della pretesa di cui all'art. 63 cpv. 1 CO, cioè che il pagamento era stato da lei effettuato volontariamente per estinguere un impegno, che quell'impegno in realtà non sussisteva e che l'esistenza dell'impegno in questione era stata da lei ammessa erroneamente (DTF 64 II 121 consid. 1). Sennonché non risulta che l'accoglimento (pressoché integrale) della petizione sia stato deciso dal Pretore in conseguenza del fatto che la parte gravata dell'onere della prova non avesse adempiuto a quella sua incombenza, ma al contrario proprio per il fatto che era stato accertato che il pagamento a favore della convenuta era stato a suo tempo effettuato dall'attrice nell'erronea convinzione di essere obbligata a tenerla indenne. E in ogni caso, come si dirà qui di seguito, l'attrice aveva effettivamente adempiuto all'onere della prova a suo carico.

E. 7.2.1

Nel caso di specie è innanzitutto incontestabile, e per altro è incontestato, che il 5 settembre 2018 l'attrice aveva pagato volontariamente alla convenuta l'importo di fr. 64'620.- allo scopo di estinguere un proprio impegno (che, come detto, era quello di tener indenne la controparte, la quale, per aiutarla, aveva anticipato quella somma a _____ B _____) e non certo per farle una donazione, tanto più che, come si è accennato, nei rapporti commerciali l'intenzione di effettuare una donazione deve di regola essere esclusa. Si aggiunga che quella somma le era stata richiesta mediante una vera e propria fattura, quella datata 1° giugno 2018 (doc. C), con cui la convenuta aveva manifestato inequivocabilmente di ritenersi sua creditrice, e il suo pagamento le era poi stato sollecitato a più riprese, con i tre messaggi e-mail 2 luglio, 27 luglio e 17 agosto 2018 (doc. D, E e F) come pure con l'ultimo richiamo di pagamento 24 agosto 2018 (doc. J).

E. 7.2.2

Nella fattispecie è pure evidente che l'impegno dell'attrice estinto mediante quel pagamento (che, come si è visto, era quello di tenere indenne la controparte, la quale, per aiutarla, aveva anticipato quella somma a _____ B _____) in realtà non sussisteva, e ciò già per il semplice fatto che l'istruttoria ha chiaramente permesso di escludere, come per altro ammesso anche dalla stessa convenuta (conclusioni p. 14, appello p. 11), che quest'ultima avesse provveduto ad anticipare fr. 60'000.- a _____ B _____ (così pure il teste D _____ p. 2, il quale aveva tra l'altro confermato la dichiarazione 24 novembre 2020 in tal senso di _____ B _____ [doc. G], che era poi deceduto prima di poter essere sentito in qualità di testimone). In tali circostanze

poco importa sapere se la convenuta potesse eventualmente aver anticipato quella somma in virtù di un contratto di locazione concluso tra lei e _____ B _____ oppure ancora nell'ambito di un contratto di locazione concluso tra l'attrice e quest'ultimo. Si aggiunga, con particolare riferimento alla prima ipotesi, e meglio alla venuta in essere di un contratto di locazione tra la convenuta e _____ B _____, che fino al 12 aprile 2018, cioè fino alla sottoscrizione dell'atto di costituzione del "diritto di compera" di cui si è detto (doc. 5), a detta dello stesso R _____ la convenuta non aveva pagato nulla a _____ B _____ per l'utilizzo dei due fondi (interrogatorio p. 3); e che, per quanto riguardava il periodo successivo, dal 12 aprile al 30 giugno 2018, la convenuta, pur avendo certo provveduto a pagare fr. 50'000.- a _____ B _____ per la concessione del "diritto di compera" (doc. 5, che si estendeva però dal 12 aprile 2018 al 30 aprile 2019 e oltretutto si riferiva anche ad altre superfici, assai più importanti, segnatamente ai fondi n. _____ 2 e _____ 0 RFD _____), non gli aveva tuttavia pagato nulla in più per l'utilizzo dei due fondi in questione, parimenti concessole con quell'accordo (cfr. il punto V.3a, secondo cui l'importo di " fr. 50'000.- ... versati dalla beneficiaria sul conto deposito-clienti del notaio rogante entro il 20 aprile 2018 ... viene pagato a titolo di controprestazione per la concessione del diritto di compera pattuito con il presente contratto ... ", e il punto VI.5, che " per tutta la durata del diritto di compera, alla beneficiaria sarà garantita la facoltà di utilizzare (in proprio o a favore di terzi), ... la superficie delle particelle n. _____ 5 ... e _____ 6 ... oggetto del presente contratto; le parti non pattuiscono alcuna ulteriore controprestazione (oltre a quanto previsto al punto V.3a che precede) "; cfr. pure teste avv. M _____ p. 4), tant'è che la convenuta ha ammesso che, per la possibilità di utilizzare i due fondi, nel contratto di "diritto di compera" non era stata pattuita alcuna ulteriore controprestazione (cfr. duplica p. 4).

E. 7.2.3

Nel caso concreto è infine incontestabile che l'esistenza dell'impegno in questione era stata a suo tempo ammessa dall'attrice in modo erroneo, segnatamente perché aveva creduto, sulla base delle assicurazioni poi rivelatesi non corrette ricevute da R _____, di cui non aveva allora motivo di dubitare (cfr. teste K _____ p. 3 e interrogatorio C _____ p. 1 seg.), di essere effettivamente tenuta a farlo.

E. 8

Accertato con ciò che il pagamento effettuato dall'attrice a favore della convenuta allo scopo di tenerla indenne per aver anticipato quella somma a _____ B _____ risultava effettivamente indebito e con ciò da rifondere, resta da esaminare se, come preteso dalla convenuta, quell'importo non fosse stato comunque da pagare in virtù della venuta in essere di un valido contratto di locazione tra lei e l'attrice nell'ambito del quale sarebbe stato pattuito un canone locativo di fr. 10'000.- mensili. Come si dirà, non è così.

E. 8.1

Con messaggio e-mail 27 novembre 2017 (versato agli atti da K _____, che ne aveva confermato il tenore, al termine della sua audizione testimoniale) R _____ aveva comunicato agli altri due membri del consiglio d'amministrazione dell'attrice, C _____ e K _____, di aver nel frattempo reperito le superfici n. _____ 5 e _____ 6 RFD _____

di proprietà di _____ B _____ per un corrispettivo di fr. 10'000.- mensili, perché “purtroppo in Ticino è così!”, e aveva chiesto loro se desideravano un contratto di locazione fino all’ottenimento della licenza edilizia per il deposito di materiale o se era sufficiente che egli allestisse ogni mese “solo” una fattura (“ wie von mir informiert, habe ich ein Teil von Fläche B _____ genommen (Fr. 10'000.- pro Monat “Leider in Tessin ist so!”). Hat AO 1 ein Wunsch für ein Mietvertrag bis Erhalt der Baubewilligung, oder mache ich jede Monate “nur” eine Rechnung? Danke für ihr Antwort ”). Con messaggio e-mail di pari data (sempre versato agli atti da K _____, che nuovamente ne aveva confermato il tenore, al termine della sua audizione testimoniale) K _____ gli aveva risposto che, in base a quanto era stato discusso, non era necessario sottoscrivere alcun contratto e che egli poteva limitarsi ad allestire mensilmente una fattura (“ du schreibst monatlich eine Rechnung. Gemäss Besprechung brauchen wir keinen Vertrag ”). Ora, ammesso, ma non concesso, che questi scritti, che attesterebbero delle circostanze mai addotte negli allegati preliminari, siano ricevibili (TF 4A_237/2021 del 1° dicembre 2022 consid. 4.3), si osserva che dagli stessi risulta solo che l’attrice era d’accordo di pagare fr. 10'000.- mensili per l’utilizzo dei due fondi e che essa non necessitava di alcun contratto, bastandole una fattura mensile. Ma nulla di più. Nonostante a quel momento non fosse stato minimamente esplicitato chi sarebbe dovuta essere la sua controparte in quell’eventuale accordo, dal fatto che R _____ avesse fatto notare che il corrispettivo mensile sarebbe stato di fr. 10'000.- perché “purtroppo in Ticino è così!” essa in buona fede poteva e doveva ritenere che quella somma fosse stata imposta da _____ B _____ e che la sua controparte fosse semmai stata quest’ultimo. Nelle particolari circostanze non si poteva dunque ritenere, nonostante la diversa opinione resa da R _____ (interrogatorio p. 4) e da K _____ (testimonianza p. 3), smentita invero da C _____ (interrogatorio p. 1), che l’eventuale controparte dell’attrice potesse invece essere la convenuta, la quale per altro a quel momento nemmeno era stata ancora costituita (sic!), oppure lo stesso R _____, il quale sembrerebbe anzi essere intervenuto a nome e per conto dell’attrice (cfr. per esempio la lettera 12 dicembre 2017 al Municipio di _____ di cui al doc. 8). A parte il fatto che non risulta che a quel momento la convenuta (se fosse già esistita) o R _____ fossero stati autorizzati a utilizzare quei fondi da _____ B _____, l’esistenza di una tale autorizzazione essendo stata attestata solo da R _____ (interrogatorio p. 3 seg.), resterebbe comunque il fatto che un eventuale contratto di locazione tra l’attrice da una parte e la convenuta (se fosse già esistita) o R _____ dall’altra non sarebbe stato valido, essendo stato concluso in una situazione di conflitto d’interessi, non riconosciuta come tale dall’attrice, risultante dal doppio ruolo svolto in tale ipotesi da R _____ nell’affare (DTF 126 III 361 consid. 3a, 127 III 332 consid. 2a; TF 5C.261/2001 del 4 dicembre 2001 consid. 6c, 4A_228/2008 del 27 marzo 2009 consid. 4.1.1, secondo cui il fatto di contrarre con sé stesso [" Selbstkontrahieren " o " Selbsteintritt "] o di contrarre contemporaneamente quale rappresentante o organo di due persone diverse [" Doppelvertretung " rispettivamente " Doppelorganschaft "] non è di principio lecito, a meno che, sempre che la natura dell’atto non escluda una possibilità di pregiudizio del rappresentato, tale modo di procedere sia stato esplicitamente autorizzato o ratificato da quest’ultimo). È in effetti evidente che l’attrice, che non aveva mai autorizzato R _____ a intervenire nell’affare (nel senso di potervi “lucrare”) a titolo personale o quale organo di una propria società né aveva poi ratificato il suo agire in tal

senso, se fosse stata esplicitamente informata di quel suo doppio ruolo, avrebbe quanto meno potuto contrattare sul corrispettivo e non si sarebbe certo accontentata di pagare fr. 10'000.- mensili a fronte della semplicistica giustificazione che “purtroppo in Ticino è così!”, specie poi se, contrariamente a quanto le era stato fatto intendere, nell’occasione il proprietario dei fondi non aveva né ricevuto né tanto meno preteso alcun corrispettivo. Come R_____ possa aver affermato già allora che l’importo di fr. 10'000.- mensili sarebbe stato da lui definito in funzione delle spese di gestione dei fondi e delle somme spese per l’ottenimento del diritto di compera (interrogatorio p. 4), che in realtà è stato concesso solo in epoca ben successiva, e meglio il 12 aprile 2018 (doc. 5), costituisce poi un vero e proprio mistero.

E. 8.2

Nei mesi successivi, dal 1° gennaio al 12 aprile 2018, la situazione appena descritta non è sostanzialmente mutata, se non nella misura in cui la convenuta è stata nel frattempo costituita (a fine dicembre 2017), anche se poi non risulta se e quando R_____ abbia comunicato all’attrice di aver nell’occasione agito in rappresentanza di quella società. Come già per il periodo precedente, non è per altro stato accertato sufficientemente che l’attrice avesse concluso un contratto di locazione, segnatamente con la convenuta o R_____. Nel corso delle sedute del suo consiglio d’amministrazione, quella del 15 gennaio 2018 (doc. 4) e quella del 12 febbraio 2018 (doc. I), a cui aveva partecipato anche R_____, che nulla aveva ritenuto di ridire, l’attrice aveva in effetti dato atto, nella prima riunione, che la superficie di _____ B_____ da locare di circa 3'000 mq circa costava fr. 10'000.- mensili e che la stessa le sarebbe stata necessaria presumibilmente per circa 6 mesi, al più tardi fino all’ottenimento della licenza edilizia (“ Mietfläche bei B_____ kostet pro Monat Fr. 10'000.- für ca. 3'000 m². Es wird voraussichtlich für ca. 6 Monate gebraucht, spätestens bis zum Erhalt der Baubewilligung ”) come pure che le sarebbe stato possibile farsi dare in locazione circa 3'000 mq e che R_____ avrebbe nuovamente esaminato se l’acquisto dei 3'000 mq sarebbe stato sempre e ancora possibile, fermo restando che la società era interessata almeno a una locazione (“ Miete von ca. 3'000 m² für die AO 1 wäre möglich. R_____ prüft nochmals ob ein Kauf der 3'000 m² durch die AO 1 immer noch möglich wäre. Die AO 1 ist mindestens an einer Miete interessiert! ”), rispettivamente, nella seconda riunione, che l’investimento relativo alla locazione “B_____” non era stato attivato (“ Miete B_____ nicht aktiviert ”), di essere interessata a lungo termine ad acquistare almeno 2'500 mq del terreno di _____ B_____ e di essere almeno interessata a una locazione, che R_____ aveva invece chiarito le ragioni di un acquisto, che anche il contratto di locazione e di acquisto come pure un eventuale contratto di diritto di compera sarebbe stato allestito dall’avv. M_____ e che al momento attuale si poteva però discutere solo in merito a una locazione (“die AO 1 ist langfristig daran interessiert das Teilstück von “B_____ land” zu kaufen ... Grundstückfläche mindestens ca 2'500 m².. Die AO 1 ist mindestens an einer Miete interessiert. R_____ klärt aber einen Kauf ab. Ebenfalls werden Miet- und Kaufvertrag sowie allfällig ein Kaufrechtsvertrag mit RA _____ ausarbeitet. Im Moment (heutige Situation) kann aber nur über eine Miete diskutiert werden ”). Insomma non sembrava che allora fossero già state prese decisioni definitive in merito a quel contratto.

E. 8.3

La situazione non è sostanzialmente mutata nemmeno successivamente al 12 aprile 2018, se non nella misura in cui la convenuta, a far tempo da quella data, risultava ora essere stata formalmente autorizzata a utilizzare quei fondi (“ in proprio o a favore di terzi ”) da _____ B _____ (cfr. doc. 5, punto VI.5). Anche in questo caso non risulta però se e quando R _____, nel periodo intercorso tra il 12 aprile e il 1° giugno 2018, data d’invio della fattura di cui al doc. C, abbia comunicato all’attrice di aver nell’occasione agito in rappresentanza di quella società.

E. 8.4

Contrariamente a quanto preteso dalla convenuta, neanche il rapporto finale della revisione interna allestito dall’attrice nel marzo 2019 (doc. 6) ha infine permesso di confermare il buon fondamento della sua tesi. In quel rapporto, con riferimento al presunto contratto di locazione relativo al deposito del materiale, i revisori _____ avevano dapprima evidenziato, a p. 19, che lo stesso, non concretizzato in un documento contrattuale (“ kein Vertrag ”), avrebbe avuto come controparte la convenuta (“ Gegenpartei: AP 1 ”), avrebbe comportato una pigione di fr. 10'000.- mensili (“ Miete (exkl. NBK): Fr. 10'000.- monatlich ”), sarebbe stato un contratto “secondo le necessità” (“ nur nach Bedarf ”) e avrebbe dovuto preventivamente essere ratificato dal consiglio d’amministrazione (“ muss vorgängig vom VR genehmigt werden ”). Sennonché, a p. 21, essi avevano per finire concluso che non era chiaro se il contratto in questione esistesse effettivamente (“AP 1 - Vermietung Grundstück & Gebäude: Unklar, ob Verträge bestehen ”).

E. 9

Ne discende che l’appello della convenuta dev’essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 64’620.- , seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l’art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L’appello 12 luglio 2023 di AP 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 5’000.- sono a carico dell’appellante, che rifonderà alla controparte fr. 4’000.- a titolo di ripetibili. III. Notificazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 2. Per la seconda Camera civile del Tribunale d’appello Il presidente _____ Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario con un valore litigioso superiore a fr. 30'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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