

TI_GERICHTE 12.2024.31 vom 8. August 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-08-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2024.31

FR: TI_GERICHTE 12.2024.31 du 8 août 2024

IT: TI_GERICHTE 12.2024.31 del 8 agosto 2024

Erwägungen

E. 8

marzo 2024 che qui ci occupa, avversato dagli attori con risposta 10 maggio 2024, la convenuta ha chiesto di riformare il querelato giudizio nel senso di respingere la petizione con protesta di spese e ripetibili.

E. 9

L'art. 308 CPC prevede tra le altre cose 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 di specie, 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.- (e meglio di fr. 221'566.65), è pertanto esperibile il rimedio dell'appello, che, essendo stato concretamente inoltrato dalla convenuta entro il termine di 30 giorni (art. 311 cpv. 1 CPC) dalla notificazione del giudizio, avvenuta il 9 febbraio 2024, è senz'altro tempestivo e, da questo punto di vista, ricevibile. Anche la risposta all'appello, inoltrata dagli attori entro il termine di 30 giorni dalla notificazione del gravame (art. 312 cpv. 2 CPC), avvenuta il 10 aprile 2024, è a sua volta tempestiva.

E. 10

Il Pretore ha ritenuto che la riduzione della pigione da fr. 270'000.- a fr. 220'000.- annuali (ossia a fr. 18'333.33 mensili), riconosciuta dagli attori il 26 gennaio 2017 (doc. F) con effetto dal 1° gennaio 2017 in considerazione della problematica derivante dalla mancata “ sublocazione ” - da loro non autorizzata - “ del primo piano dello stabile a favore di K_____ ”, fosse stata limitata nel tempo solo fino alla scadenza (decennale) del 31 agosto 2021. Ciò sarebbe stato in particolare provato dallo scambio di corrispondenza tra i legali delle parti all'epoca delle trattative (doc. G1 e G2), dal tenore dell'accordo di cui al doc. F, dalle puntualizzazioni degli attori contenute nello scritto 25 maggio 2020 (doc. L) e da quanto riferito dall'amministratore unico della convenuta (deposizione S_____ p. 3).

E. 10.1

Per la convenuta, lo scambio di corrispondenza tra i legali delle parti all'epoca delle trattative (doc. G1 e G2), il tenore dell'accordo di cui al doc. F e le puntualizzazioni degli attori contenute nello scritto 25 maggio 2020 (doc. L) non sarebbero invece tali da comprovare che la riduzione della pigione concordata il 26 gennaio 2017 fosse stata limitata fino alla scadenza del 31 agosto 2021.

E. 10.2

La censura dev'essere respinta nella misura in cui è ricevibile. Essa è innanzitutto irricevibile in ordine , per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC; TF 4A_704/2016 dell'11 aprile 2017 consid. 4, 4A_607/2019 del 22 aprile 2020 consid. 4.5 e 4.6), siccome la convenuta non si è confrontata criticamente con il rilievo pretorile secondo cui il fatto che la riduzione della pigione allora concordata fosse stata limitata fino al 31 agosto 2021 era stato tra le altre cose comprovato anche da quanto dichiarato da S_____ a p. 3 della sua deposizione. Essa sarebbe comunque stata da respingere anche nel merito. Da una parte in occasione dello scambio di corrispondenza intervenuto tra i legali delle parti tra il 26 e il 27 gennaio 2017 (doc. G1 e G2) era stato chiarito che la riduzione della pigione concordata a quel momento doveva appunto valere solo fino alla data del 31 agosto 2021, indicata nei doc. F e L. A fronte della richiesta del legale della convenuta “ di sapere se (...) vi è la disponibilità dei tuoi assistiti a ridurre l'attuale canone di locazione all'importo di fr. 220'000.- annui per un periodo più lungo rispetto alla scadenza dell'agosto 2021 ” (doc. G1), il legale degli attori aveva in effetti risposto che “ sulla questione ... del prolungamento della riduzione oltre il 2021, i miei clienti, interpellati, preferiscono evitare di assumere impegni che li vincolino sin da oggi oltre la scadenza contrattuale ” (doc. G2). Dall'altra la stessa convenuta, confermando di fatto quanto poi dichiarato da AO 2 (deposizione p. 2), aveva già pacificamente ammesso in causa che “ il 26 gennaio 2017 il canone di locazione ... è stato concordemente “ridotto” a fr. 220'000.- oltre le spese accessorie e la durata è stata fissata fino al 31 agosto 2021 (doc. F) ” (risposta p. 4).

E. 11

Il Pretore ha ritenuto che le parti non si fossero accordate, né tra il maggio e il giugno 2020 né successivamente, su un'ulteriore eventuale riduzione della pigione da riconoscere alla convenuta questa volta in considerazione della particolare situazione venutasi a creare a seguito della pandemia di COVID-19. A suo giudizio, la convenuta, formulando il 9 giugno 2020 una propria controproposta (doc. M), poi mai accettata dagli attori , aveva di fatto rifiutato la proposta di riduzione della pigione formulata da costoro il 25 maggio 2020 (doc. L, che prevedeva “ per il periodo dal 1.3 - 30.6.2020 fr. 8'200.- [affitto fr. 5'500.- + fr. 2'700.- acconto spese omnicomprenditive] ” e “ dal 1.7.2020 il versamento di fr. 11'400.- mensili [fr. 9'150.- per l'affitto + fr. 2'250.- di acconto spese omnicomprenditive] fino a scadenza del contratto ”). Nei mesi successivi essa si era oltretutto limitata a versare un importo mensile, non meglio suddiviso, di fr. 10'000.-, come auspicato nella sua controproposta di cui al doc. M (che prevedeva l'allestimento di un “ riconoscimento del debito 1.3 / 30.6.2020 in questa misura: affitto mensile di fr. 5'500.- + spese accessorie di fr. 1'100.- ” e la “ sottoscrizione tra le parti per le superfici attualmente locate di un nuovo contratto di locazione a partire dal 1° luglio 2020 e fino al 30 giugno 2026 [rinnovabile poi x successivi 5 anni] per un nuovo affitto di fr. 9'000.- mensili + acconto spese di fr. 1'000.- ”). Poco importava invece se gli attori, in un conteggio da loro allestito l'8 giugno 2021 (doc. 10), avessero lasciato intendere che la loro proposta di riduzione della pigione del 25 maggio 2020 era stata accettata.

E. 11.1

Per la convenuta, nelle particolari circostanze, e specialmente alla luce del fatto che gli attori per oltre 14 mesi non avevano contestato i suoi pagamenti mensili di fr. 10'000.-, si doveva per contro ritenere che tra le parti fosse allora venuto in essere un ulteriore accordo di riduzione della pigione e meglio nel senso proposto dagli attori con il doc. L. La semplice “preghiera” di voler ascoltare la sua nuova proposta di cui al doc. M, poi mai accettata dagli

attori , non poteva in effetti essere intesa come un rifiuto della proposta di riduzione di cui al doc. L, tanto più che quest'ultima si scostava solo in minima parte da quanto auspicato nella sua nuova proposta (prevedendo una pigione di fr. 9'000.- anziché di fr. 9'150.-). Del resto gli stessi attori, nel conteggio da loro allestito nel giugno 2021 (doc. 10), avevano chiaramente lasciato intendere che la loro proposta di riduzione della pigione di cui al doc. L era in realtà stata accettata.

E. 11.2

Nel caso di specie la convenuta può senz'altro essere seguita laddove ha sostenuto che tra le parti era effettivamente venuto in essere un ulteriore accordo di riduzione della pigione, nel senso di quanto era stato prospettato dagli attori con il doc. L. La dottrina e la giurisprudenza hanno in effetti già avuto modo di stabilire che l'annuncio di una riduzione della pigione formulato dal locatore all'indirizzo del conduttore costituisce in diritto un'offerta oggettivamente vantaggiosa per il destinatario, che dev'essere considerata accettata ai sensi dell'art. 6 CO se non è stata espressamente rifiutata (Müller , Berner Kommentar, n. 48 ad art. 6 CO; DTF 124 III 67 consid. 3a). Ed è per l'appunto ciò che è avvenuto nella presente fattispecie, ritenuto che la convenuta, redigendo lo scritto 9 giugno 2020 (doc. M), non ha in realtà espressamente rifiutato l'offerta di riduzione della pigione che gli attori le avevano indirizzato il 25 maggio 2020 (doc. L), che è così stata tacitamente accettata siccome per lei oggettivamente favorevole, ma, dopo aver per così dire "portato a casa" quella riduzione della pigione, ha semplicemente provveduto a "rilanciare" l'entità della riduzione della pigione con una nuova proposta al ribasso, sulla quale in seguito la controparte non si è tuttavia mai pronunciata (deposizione AO 2 p. 2), di fatto quindi rifiutandola . Gli attori, che per altro nel conteggio da loro allestito nel giugno 2021 (doc. 10) avevano ritenuto che la loro proposta di riduzione della pigione di cui al doc. L era stata accettata, sono pertanto malvenuti a contestare ora la venuta in essere di un accordo nei termini da loro prospettati in quest'ultimo documento .

E. 11.3

Quanto alla durata di questa ulteriore riduzione della pigione, la stessa può e deve essere ammessa in buona fede unicamente fino alla scadenza (decennale) del 31 agosto 2021. Nello scritto di cui al doc. L, che per altro era stato allestito dagli attori in considerazione del fatto che " nella lettera del 13.5.2020 [doc. H] si dichiara la volontà di lasciare i locali al 31.12.2020, quindi prima della scadenza contrattuale ", essi avevano in effetti indicato espressamente che la pigione così ridotta sarebbe stata dovuta " fino a scadenza del contratto ", cioè, come poi sostenuto da uno degli attori, " fino al 31 agosto 2021 " (deposizione AO 2 p. 2). Nelle particolari circostanze, visto poi che questa ulteriore riduzione della pigione era stata concessa soprattutto in considerazione della particolare e straordinaria situazione venutasi a creare a seguito della pandemia di COVID-19, che certamente non induceva le parti a voler assumere impegni a lungo termine, è del tutto inverosimile ritenere che gli attori, che - come detto - non intendevano vincolarsi "sin da oggi oltre la scadenza contrattuale " del 31 agosto 2021 già per quanto riguardava la riduzione della pigione concessa nel gennaio 2017 (cfr. doc. G2), fossero al contrario disposti a vincolarsi oltre quella stessa scadenza per quanto riguardava questa ulteriore (e straordinaria) riduzione della pigione.

E. 12

Il Pretore ha ritenuto che la convenuta, sulla base degli scritti del 12 febbraio 2021 da lei indirizzati separatamente a ciascun attore (doc. O), non avesse validamente esercitato il diritto di opzione concessole nel contratto di locazione e con ciò non fosse più autorizzata a rimanere nell'ente locato dopo il 31 agosto 2021. In quelle missive essa, pur avendo certo accennato al rinnovo di quel contratto, aveva in effetti fatto riferimento a proposte e discussioni che senza dubbio erano estranee allo stesso, e in particolare, come poi puntualizzato il 19 agosto (doc. AG) e il 9 settembre 2021 (doc. S), aveva preteso, ma a torto, che il rinnovo contrattuale si era concretizzato alle condizioni previste con lo scritto degli attori del 25 maggio 2020 (doc. L), ossia per una pigione di fr. 9'150.- mensili e un acconto per spese accessorie di fr. 2'250.- mensili. Ciò posto, ha concluso che gli attori, a titolo di indennità per illecita occupazione dal 1° settembre al 30 novembre 2021, potessero pretendere un importo pari all' (ultima) pigione e all' (ultimo) acconto per spese accessorie dovuti al 31 agosto 2021, quello cioè di fr. 18'333.33, rispettivamente fr. 833.33 mensili.

E. 12.1

La convenuta ha invece ribadito di aver allora validamente esercitato il diritto di opzione e che il contratto di locazione era così stato da lei rinnovato per altri 10 anni alle condizioni previste con lo scritto del 25 maggio 2020 (doc. L), tanto da aver ricevuto delle assicurazioni dalla controparte nel senso della sua disponibilità a sottoscrivere un accordo che formalizzasse le condizioni in essere a quel momento (deposizione S _____ _____ p. 4, testimonianza D _____ _____ p. 3). Essa ha pertanto escluso che gli attori potessero pretendere un qualsiasi importo a titolo di indennità per illecita occupazione dal 1° settembre al 30 novembre 2021. E ha evidenziato che in ogni caso gli attori non avevano allegato e provato di poter ottenere da terze persone, a far tempo dal 1° settembre 2021, un importo equivalente o superiore alla pigione e all'acconto per spese accessorie da lei dovuti fino al 31 agosto 2021 (di fr. 9'150.- mensili, rispettivamente di fr. 2'250.- mensili), che costituiva quindi un'adeguata indennità per occupazione (conclusioni p. 15), aggiungendo poi che, se così non fosse stato, la somma da pagare avrebbe dovuto essere determinata sulla base della perizia giudiziaria sul valore di mercato da lei già richiesta in prima istanza, ora riproposta in seconda sede.

E. 12.2

Il giudizio con cui il Pretore ha concluso che la convenuta non avesse validamente esercitato il diritto di opzione concessole nel contratto di locazione può essere confermato. È innanzitutto evidente che mediante gli scritti del 12 febbraio 2021 (doc. O) - gli unici che, anche a detta del giudice di prime cure, sembravano rispettare le formalità contrattualmente previste per l'esercizio di quel diritto (secondo cui la conduttrice doveva procedere "tramite avviso scritto da inviare ad ambedue i locatori entro il 28 febbraio 2021") - la convenuta non ha in realtà espresso chiaramente la volontà di esercitare il diritto d'opzione (TF 4C.17/2004 del 2 giugno 2004 consid. 6.2.1), essendosi a quel momento limitata a "ricordare" agli attori "il necessario rinnovo contrattuale" da lei già "richiesto" verbalmente. E in ogni caso è incontestabile che la convenuta, venendo meno a quanto era stato a suo tempo concordato (cfr. pure TF 4C.17/2004 del 2 giugno 2004 consid. 6.2.2, secondo cui l'esercizio del diritto di opzione deve avvenire senza condizioni), non ha in realtà accettato che il rinnovo contrattuale avvenisse alle condizioni previste nel contratto di locazione originario (doc. E), cioè per una pigione trimestrale di fr. 67'500.- e un acconto trimestrale per spese accessorie di fr. 2'500.-, ma solo per una pigione di fr. 9'150.- mensili e un acconto per spese accessorie di fr. 2'250.- mensili (doc. AG e S, deposizione

S_____ p. 4), che - come si è visto - erano però dovuti in quella misura unicamente fino al 31 agosto 2021 (cfr. consid. 10 e 11). Quanto poi alle presunte assicurazioni che la convenuta ha sostenuto di aver a suo tempo ricevuto dalla controparte in merito all'accettazione del rinnovo contrattuale e alla disponibilità a sottoscrivere un accordo che formalizzasse le condizioni allora in essere, le stesse, per altro da lei evocate per la prima volta e con ciò irritualmente (art. 229 e contrario CPC) solo in sede conclusionale, non sono state sufficientemente provate. Il fatto che nel giugno 2021 l'amministratore unico della convenuta avesse " pure incontrato di persona il signor AO 2 il quale mi aveva detto di stare tranquillo " non è in effetti stato confermato dalla teste D_____ ed è così stato attestato unicamente da S_____ (deposizione p. 4), sentito in sede di interrogatorio (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 non è dato di sapere, e comunque non risulta, se quel passaggio fosse effettivamente da mettere in relazione con la questione del rinnovo contrattuale e soprattutto della formalizzazione di un eventuale accordo tra le parti, e meglio di quello auspicato dalla convenuta.

E. 12.3

La giurisprudenza ha già avuto modo di stabilire che l' indennità per illecita occupazione dovuta dal conduttore che non riconsegna l'ente locato alla fine del contratto di locazione corrisponde di principio alla pigione convenuta, e ciò senza che il locatore sia di principio tenuto a dimostrare di aver subito un danno e in particolare di aver potuto rilocare l'ente locato per quelle identiche somme . Questa giurisprudenza non impedisce al locatore di far valere un danno supplementare e di provare, per esempio, che egli aveva la possibilità di rilocare l'ente locato per una pigione più elevata. D'altro canto nemmeno è però escluso che l'indennità per illecita occupazione possa essere inferiore alla pigione concordata, specialmente se il conduttore ottiene dai locali non liberati un beneficio minore di quello che è stato concordato e che giustifica la pigione prevista, ciò che per esempio è il caso se l'ente locato presenta dei difetti (TF 4A_276/2018 del 22 luglio 2019 consid. 3.1). Alla luce di questa giurisprudenza, la convenuta non può di per sé trarre alcun vantaggio dal fatto che gli attori non abbiano allegato o provato di poter rilocare l'ente locato dopo il 1° settembre 2021 almeno per le somme dovute fino ad allora. Essa ha tuttavia ragione, almeno parzialmente, laddove ha evidenziato che dal 1° settembre 2021, quando cioè le due riduzioni delle pigioni a lei concesse erano ormai giunte a scadenza (cfr. consid. 10 e 11), avrebbe però potuto ottenere dai locali non liberati un beneficio minore di quello che era stato a suo tempo concordato e che giustificava la pigione prevista: in effetti gli attori avrebbero verosimilmente continuato anche allora - essendo intenzionati a vendere l'ente locato e volendo con ciò evitare problematiche con eventuali subconduttori - a non permetterle la sublocazione del primo piano dello stabile (che, trattandosi di una limitazione dell'uso contrattualmente pattuito, aveva comportato la prima riduzione della pigione a fr. 18'333.33, rispettivamente fr. 833.33 mensili); quanto alle presunte difficoltà economiche venutesi a creare a seguito della pandemia di COVID-19 (che avevano comportato, ma solo a seguito della benevolenza della controparte, la seconda riduzione della pigione), le stesse, laddove fossero proseguite anche allora, non erano invece tali da giustificare un'ulteriore riduzione della pigione, non essendo state causate dalla difettosità dell'ente locato o da altre inadempienze dei locatori (cfr. Appellationsgericht Basel-Stadt ZB.2022.6 dell'8 agosto 2022; ZMP 2022 Nr. 11; Cour de Justice de Genève ACJC/501/2024 del 16 aprile 2024; cfr.

per analogia, sia pure in materia di diritto del lavoro, DTF 150 III 22; contra: II CCA 4 novembre 2021 inc. n. 12.2021.41). Stando così le cose, il giudizio con cui il Pretore ha stabilito in fr. 18'333.33, rispettivamente fr. 833.33 mensili, l'indennità per illecita occupazione dovuta dalla convenuta dal 1° settembre al 30 novembre 2021, può essere confermato, sia pure per altri motivi, senza che sia necessario esperire la perizia giudiziaria sul valore di mercato dell'ente locato la cui assunzione è stata nuovamente richiesta in questa sede.

E. 13

In definitiva, nel caso di specie i rapporti di dare - avere tra le parti possono essere liquidati nel modo seguente. Per acconti spese accessorie del 2018, gli attori, non avendo incassato nulla (doc. L), vantano un credito di fr. 10'000.-. Per acconti spese accessorie del 2019 gli attori, avendo già incassato fr. 5'000.- (doc. L), vantano un saldo di fr. 5'000.-. Per il periodo che va dal 1° gennaio 2020 al 31 dicembre 2021, gli attori vantano invece un credito residuo di fr. 41'266.66. A fronte di crediti complessivi di fr. 288'033.32 (pigioni e acconti spese accessorie dal 1° gennaio 2020 al 31 agosto 2021: fr. 230'733.32 [= 2 x fr. 19'166.66 + 4 x fr. 8'200.- + 14 x fr. 11'400.-]; indennità per illecita occupazione dal 1° settembre al 30 novembre 2021: fr. 57'300.- [= 3 x fr. 19'166.66]), essi risultano infatti aver già incassato complessivi fr. 246'766.66 (pigioni e acconti spese accessorie dal 1° gennaio 2020 al 31 agosto 2021: fr. 183'766.66 [= fr. 18'333.33 + fr. 13'333.33 + fr. 3'100 + 3 x fr. 3'000.- + 14 x fr. 10'000.-, cfr. doc. T]; indennità per illecita occupazione dal 1° settembre al 31 dicembre 2021: fr. 40'000.- [= 4 x fr. 10'000.-, cfr. doc. T]; pagamenti per pigioni e spese accessorie arretrate: fr. 23'000.- cfr. doc. T).

E. 14

Ne discende, in parziale accoglimento dell'appello, che la petizione dev'essere ammessa per fr. 56'266.66 oltre interessi (che per comodità di calcolo vengono qui fatti decorrere dalla data media del 16 ottobre 2021) e accessori. Le spese giudiziarie di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC), ritenuto che quelle della procedura di secondo grado sono state calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di fr. 209'066.65. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 8 marzo 2024 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 8 febbraio 2024 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. 1.1 AP 1 è condannata a pagare a AO 1 e AO 2 fr. 56'266.66 oltre interessi al 5% dal 16 ottobre 2021. 1.2 Limitatamente alla somma di fr. 56'166.66 oltre interessi al 5% dal 16 ottobre 2021 è data facoltà agli attori di rivalersi sulla garanzia bancaria n. _____ di _____. 1.3 (invariato) 2. La tassa di giustizia di fr. 7'500.- e le spese di fr. 300.- sono poste per 1/4 a carico della convenuta e per 3/4 a carico degli attori, che verseranno alla controparte fr. 8'500.- per ripetibili. II. Le spese processuali della procedura d'appello di fr. 8'500.- sono poste per 1/4 a carico dell'appellante e per 3/4 a carico degli appellati, che rifonderanno alla controparte fr. 4'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - / - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II presidente Il cancelliere 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. 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.