

## **BGer 4A\_134/2018 vom 1. Juni 2018**

Bundesgericht, 2018-06-01, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_134\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_134_2018)

FR: TF 4A\_134/2018 du 1 juin 2018

IT: TF 4A\_134/2018 del 1 giugno 2018

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il ricorso in materia civile, presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale ( art. 76 cpv. 1 lett. a LTF ), tempestivo ( art. 100 cpv. 1 LTF ) e volto contro una sentenza finale ( art. 90 LTF ) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza ( art. 75 LTF ) in una causa civile in materia di locazione ( art. 72 cpv. 1 LTF ) con valore litigioso superiore a fr. 15'000.-- ( art. 74 cpv. 1 lett. a LTF ), è di per sé ammissibile.

#### **E. 2**

La violazione del diritto federale è motivo di ricorso secondo l' art. 95 lett. a LTF . Il Tribunale federale lo applica d'ufficio ( art. 106 cpv. 1 LTF ). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , di regola esso considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso ( DTF 140 III 86 consid. 2).

Quanto ai fatti, in linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti svolti dall'autorità inferiore ( art. 105 cpv. 1 LTF ). Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell' art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto ( art. 105 cpv. 2 LTF ). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa ( art. 97 cpv. 1 LTF ).

Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario ( art. 9 Cost. ) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze rigorose poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF . Deve indicare chiaramente i diritti costituzionali che si pretendono violati e precisare in cosa consiste la violazione. Non basta opporre il proprio punto di vista alle conclusioni del giudizio impugnato; il Tribunale federale non esamina le critiche di carattere appellatorio. Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile ( DTF 140 III 264 consid. 2.3 pag. 266; 140 III 16 consid. 1.3.1).

#### **E. 3**

La controversia verte sul consumo di gas metano utilizzato per l'impianto di climatizzazione durante il periodo estivo negli anni 2008-2011.

##### **E. 3.1**

La Corte d'appello ha stabilito che a norma di contratto l'attrice doveva prendere a proprio carico unicamente le spese dell'energia impiegata per il riscaldamento dell'ente locato, mentre quelle per l'impianto di condizionamento dovevano essere pagate dalla convenuta. Fondandosi sulla perizia giudiziaria essa ha accertato che al più tardi nel corso del 2008 la convenuta aveva installato tre macchine nuove, le quali, contrariamente a quelle originarie sostituite, non permettevano "il recupero dell'energia termica, di modo che il riscaldamento delle batterie di deumidificazione, ossia il post-riscaldamento dell'aria a seguito del suo raffreddamento nel processo di deumidificazione, era ora possibile unicamente tramite le caldaie a gas metano dell'attrice". In tali circostanze, ha concluso, "è incontestabile che il consumo di gas metano nel periodo estivo (produzione di acqua calda a parte) non era riconducibile al riscaldamento dell'ente locato, il cui costo era per contratto a carico dell'attrice, bensì al raffreddamento dell'aria ed alla ventilazione dello stesso". I giudici ticinesi hanno precisato, sempre basandosi sulla perizia, che il maggior consumo di gas metano misurato dai contatori calorici era dovuto "nella sua totalità (...) all'esigenza di raffreddamento e di ventilazione dell'ente locato nel periodo estivo a seguito dell'installazione delle nuove macchine da parte della convenuta", mentre l'impianto vecchio non richiedeva un "apporto calorico, tramite le caldaie a gas metano".

Le considerazioni della sentenza concernenti l'origine e la natura del consumo di gas metano durante il periodo estivo sono accertamenti di fatto; l'attribuzione dei costi alla convenuta attiene invece all'applicazione del diritto.

### **E. 3.2**

Contro gli accertamenti di fatto la ricorrente formula numerose critiche, disseminate lungo tutto l'atto di ricorso. Afferma ripetutamente che la sentenza impugnata, attribuendo alla sostituzione delle macchine il consumo di energia litigioso, contrasta con i risultati dell'istruttoria e che l'opponente non ha fatto fronte al proprio obbligo di provare tali fatti; evidenzia anche la divergenza tra gli accertamenti dell'autorità cantonale e quelli del Pretore aggiunto a tale riguardo.

Contestazioni così generiche sono inammissibili. Essendo in discussione gli accertamenti di fatto dell'autorità cantonale, poco importa se uguali o diversi da quelli del giudizio di primo grado, alla ricorrente incombeva l'obbligo di motivare in modo preciso l'arbitrio (cfr. consid. 2).

Le censure sono inammissibili anche nella misura in cui la ricorrente si prevale dell' art. 8 CC , poiché questa norma stabilisce quale parte debba sopportare le conseguenze della mancata prova di un fatto rilevante, ma non si applica quando il fatto è accertato dall'autorità cantonale per apprezzamento delle prove ( DTF 138 III 359 consid. 6.3).

### **E. 3.3**

Il Tribunale ticinese ha dichiarato irricevibili diverse censure poiché la convenuta ne aveva proposte alcune per la prima volta con le conclusioni di prima istanza ( art. 229 CPC ), altre solo con l'appello ( art. 317 cpv. 1 CPC ) : si tratta delle obiezioni della convenuta secondo cui le macchine di raffreddamento sarebbero state sostituite solo alla fine del mese di ottobre 2008, l'uso del riscaldamento s'imponesse talvolta anche nel periodo estivo, le spese per il metano fossero state conteggiate a partire dal mese di aprile sebbene il contratto di locazione fosse entrato in vigore solo il 1° maggio 2008, il perito avrebbe errato nello stabilire la durata del periodo estivo e nel ritenere attendibili i consumi calcolati col metodo proporzionale.

La ricorrente sostiene che le predette contestazioni si sarebbero rese necessarie soltanto una volta conosciuti i risultati dell'istruttoria, rispettivamente la motivazione del giudizio di prima istanza. Si limita però ad affermarlo, genericamente, senza nessuna spiegazione. Anche queste critiche immotivate non sono ammissibili. Sarebbero comunque infondate, perché i fatti in questione - l'origine dei consumi supplementari di gas metano, le date e i parametri di calcolo considerati - erano stati allegati dall'attrice fin dalla petizione, per cui la convenuta poteva contestarli per tempo.

Il Tribunale cantonale ha dichiarato irricevibile in applicazione dell' art. 229 CPC anche la censura d'appello secondo cui il Pretore aggiunto non avrebbe tenuto conto che il processo di deumidificazione non interessava tutta l'area locata. La ricorrente accenna alla questione, ma non prende posizione sull'aspetto formale del rimprovero.

### **E. 3.4**

In merito all'accensione del riscaldamento durante il periodo estivo, la sentenza cantonale accenna anche ai documenti che la convenuta ha chiesto di acquisire con scritto del 21 settembre 2017, durante la procedura d'appello, per dimostrare che tra l'11 e il 21 settembre 2017 si era verificato a Mendrisio un repentino calo della temperatura. La Corte ticinese ha considerato la circostanza "del tutto priva di rilevanza, in quanto non riferita agli anni oggetto della lite" e ha riassunto gli accertamenti peritali secondo i quali durante i periodi estivi degli anni 2008-2011 le condizioni climatiche non erano state tali da rendere necessario il riscaldamento.

La ricorrente rimprovera ai giudici ticinesi di non avere "deciso formalmente" l'acquisizione dei documenti e di non averli presi in considerazione. Definisce "per nulla convincente" il giudizio d'irrelevanza del Tribunale di appello e "di natura puramente teorica e non reale" le conclusioni del perito.

Non è chiaro se la Corte cantonale abbia acquisito o meno i documenti nuovi. Ritenendoli irrilevanti e in contrasto con gli accertamenti del perito, li ha comunque valutati, se del caso per apprezzamento anticipato. Nell'una e nell'altra ipotesi la ricorrente doveva pertanto censurare e dimostrare l'arbitrarietà di tali apprezzamenti. Di nuovo le sue argomentazioni non adempiono manifestamente i requisiti di motivazione imposti dagli art. 105 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF (cfr. consid. 2).

### **E. 3.5**

Gli accertamenti della sentenza impugnata concernenti l'origine e la natura del consumo di gas metano nel periodo estivo sono pertanto vincolanti ( art. 105 cpv. 1 LTF ).

### **E. 4**

In diritto la ricorrente lamenta la violazione dell' art. 257a cpv. 2 CO . Dopo un'introduzione sulla portata della norma secondo dottrina e giurisprudenza, sostiene che nel suo caso le clausole n. 5 e 8 del contratto di locazione escludono esplicitamente la messa a carico della conduttrice dei costi dell'energia del riscaldamento, a prescindere dallo scopo per il quale è utilizzata. Non essendo stato pattuito nulla in merito a tali costi durante il periodo estivo, essi non possono esserle addebitati, poiché il silenzio del contratto è qualificato. La soluzione contraria adottata dai giudici cantonali equivarrebbe inoltre a una modifica unilaterale ingiustificata del contratto.

### **E. 4.1**

Le spiegazioni della ricorrente concernenti la portata dell' art. 257a cpv. 2 CO sono giuste. Le spese accessorie sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito, sennò sono incluse nella pigione. Il contratto deve descriverle in modo chiaro, preciso e dettagliato, in modo che il conduttore capisca facilmente quali oneri andranno a suo carico ( DTF 135 III 591 consid. 4.3.1; sentenze 4A\_25/2012 del 2 luglio 2012 consid. 3 e 4C.190/2001 del 16 novembre 2001 consid. 2c).

I costi d'esercizio degli impianti di climatizzazione sono spese accessorie nel senso dell' art. 257b cpv. 1 CO (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, ed. 2008, pag. 332; ROGER WEBER, in: *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 6aed. 2015, n. 2 ad art. 257a CO ).

#### **E. 4.2**

Le clausole contrattuali prese in considerazione dalla Corte ticinese sono la n. 5 e la n. 8. La prima stabilisce che "La A.\_\_\_\_\_SA usufruirà unicamente del riscaldamento del X.\_\_\_\_\_ mentre i seguenti impianti della parte locata sono di utilizzo esclusivo e verranno gestiti e pagati direttamente da A.\_\_\_\_\_SA: impianto di raffreddamento dell'aria, ventilazione, elettricità, impianto sprinkler, gestione allarmi"; la seconda precisa che "Ogni spesa per il consumo di luce, di forza elettrica, nonché di ogni altra energia (escluso il riscaldamento) nell'oggetto locato, sono a carico del conduttore".

Pertanto, contrariamente a quanto sostiene la ricorrente, il contratto non è affatto lacunoso quanto alla ripartizione delle spese accessorie litigiose: stabilisce in modo chiaro che tra gli impianti che la conduttrice deve gestire "direttamente" e per i quali essa deve pagare l'energia necessaria per farli funzionare vi è quello di "raffreddamento dell'aria, ventilazione"; le spese di riscaldamento sono invece a carico della locatrice.

#### **E. 4.3**

S'è detto che, secondo gli accertamenti della sentenza impugnata, vincolanti, le spese litigiose non riguardano il riscaldamento dell'ente locato; sono riconducibili al consumo di gas metano necessario per il funzionamento dell'impianto di climatizzazione durante il periodo estivo (consid. 3.1). È perciò con ragione che l'autorità cantonale ha deciso che la conduttrice deve assumersene l'onere. Nulla muta la circostanza che gli apparecchi di climatizzazione utilizzino il calore prodotto dalle caldaie a gas metano dell'impianto di riscaldamento, dal momento che, sempre secondo gli accertamenti della sentenza, il maggior consumo oggetto di contestazione serve interamente all'impianto di climatizzazione ed è stato causato dalla sostituzione delle macchine effettuata dalla conduttrice stessa.

Ne viene che la sentenza impugnata applica correttamente il diritto federale, ossia gli art. 257a cpv. 2 e 257b cpv. 1 CO.

#### **E. 5**

In conclusione, il ricorso, per quanto ammissibile, è infondato. Le spese seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

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