

BGer 4A 257/2016 vom 22. Juni 2016

Bundesgericht, 2016-06-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_257_2016

FR: TF 4A 257/2016 du 22 juin 2016

IT: TF 4A 257/2016 del 22 giugno 2016

Regeste

locazione; risarcimento danni | Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

Il 29 gennaio 2013 è stato sottoscritto un contratto di locazione della durata determinata di due anni per una villetta a Ponte Tresa con una pigione mensile di fr. 3'000.--. Il contratto indicava quale locatrice la B. _____ SA e quale conduttrice la A. _____ GmbH. Il 19 aprile 2013 la locatrice ha disdetto in via straordinaria il contratto per il 31 maggio successivo.

E. 2

In parziale accoglimento della petizione inoltrata dalla B. _____ SA, il Pretore del distretto di Lugano ha condannato la A. _____ GmbH al pagamento di fr. 18'517.75, oltre interessi, a titolo di risarcimento delle spese per la riparazione dell'ente locato e della perdita della pigione per il mese di giugno 2013.

E. 3

Con sentenza 16 marzo 2016 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto l'appello presentato dalla A. _____ GmbH. La Corte cantonale ha ritenuto che a giusta ragione il Pretore aveva considerato il contratto, originariamente sottoscritto da un certo Luca, ratificato ex art. 38 CO dal socio e gerente con firma individuale della A. _____ GmbH C. _____. Ha poi respinto le censure proposte contro la condanna al risarcimento dei danni fatti valere dalla locatrice.

E. 4

La A. _____ GmbH è insorta al Tribunale federale con ricorso in materia civile del 30 aprile 2016 con cui postula l'accertamento della nullità del contratto di locazione "e pertanto la reiezione della condanna della qui ricorrente al pagamento della somma di CHF 18'517.75 ". Rimprovera alla Corte cantonale un accertamento manifestamente inesatto dei fatti per averle attribuito la paternità di determinati e-mail agli atti, nega che il pagamento di una prima mensilità possa essere considerato una ratifica del contratto di locazione, afferma che un teste avrebbe reso una falsa testimonianza e contesta di essere responsabile degli eventuali danni all'ente locato. Con scritto 23 maggio 2016 la ricorrente ha chiesto di essere posta al beneficio dell'assistenza giudiziaria. Non è stato ordinato uno scambio di scritti.

E. 5

Giusta l' art. 42 cpv. 2 LTF nei motivi di un ricorso al Tribunale federale occorre spiegare in modo conciso e confrontandosi con i considerandi della sentenza impugnata (DTF 140 III

86 consid. 2; 134 II 244 consid. 2.1) perché l'atto impugnato viola il diritto. Si osserva innanzi tutto che il ricorso contiene numerose digressioni, segnatamente riguardo alla professionalità dell'opponente. Qui di seguito verranno unicamente esaminate quelle critiche da cui può essere dedotta una pretesa violazione del diritto da parte della Corte cantonale, le rimanenti argomentazioni rivelandosi di primo acchito inammissibili.

E. 6

In linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sull'accertamento dei fatti svolto dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarlo solo se è stato effettuato 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. Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - che significa arbitrario (DTF 137 III 226 consid. 4.2 con rinvii; 133 II 249 consid. 1.2.2) - il ricorrente deve sollevare la censura e motivarla in modo preciso, come esige l' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 136 II 304 consid. 2.5 pag. 314; 134 II 244 consid. 2.2); deve inoltre dimostrare che l'eliminazione dell'asserito vizio può influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF).

E. 7

Giusta l' art. 38 cpv. 1 CO , ove il contratto sia stato concluso in qualità di rappresentante da chi non vi era autorizzato, il rappresentato diventa creditore o debitore solo quando ratifichi il contratto. La ratifica non è legata a requisiti di forma e può anche avvenire con atti concludenti o tacitamente. Il Tribunale federale ha già avuto modo di indicare che il pagamento di una rata può costituire una ratifica nel senso della citata norma (DTF 43 II 293 consid. 3). Inoltre anche il fatto di tacere può costituire una ratifica, se una contestazione era possibile e ragionevolmente esigibile. Ciò è il caso quando il partner contrattuale poteva in buona fede partire dal presupposto che il rappresentato avrebbe, in caso di disaccordo con l'agire del rappresentante, manifestato il suo dissenso e che quindi il suo silenzio andava interpretato quale ratifica (DTF 124 III 355 consid. 5a).

E. 7.1

Come già il Pretore, anche la Corte cantonale ha ritenuto che il contratto di locazione era stato ratificato dalla convenuta. Infatti questa aveva ammesso in causa che, dopo aver ricevuto dalla locatrice una prima lettera raccomandata datata 12 febbraio 2013, non si era opposta all'intenzione di un certo Luca di sublocare alcune camere della villetta a delle prostitute e che non aveva contestato la sottoscrizione del contratto in proprio nome. Agli atti vi sono inoltre, in risposta alla menzionata lettera raccomandata, pure due e-mail in cui veniva riconosciuta l'avvenuta locazione, confermato il pagamento della pigione e preavvisato l'invio della cauzione tramite D._____. I Giudici d'appello non hanno ritenuto provato che i messaggi elettronici non provenissero dalla convenuta e hanno aggiunto che, anche qualora la tesi di un'usurpazione d'identità fosse stata dimostrata, essa avrebbe dovuto tempestivamente informare la controparte di non ritenersi vincolata da quanto espressovi, atteso che il suo socio gerente aveva riconosciuto di essere venuto a conoscenza di tale comunicazione qualche giorno più tardi. Essi hanno inoltre considerato emblematico il fatto che, dopo aver ricevuto la citata raccomandata, la convenuta aveva corrisposto senza riserve la prima pigione e non credibile l'affermazione secondo cui il pagamento sarebbe avvenuto per evitare che la locatrice adisse le vie legali, facendole così

correre il rischio di perdere importanti affari con delle banche. L'autorità inferiore ha anche reputato significativo che il 27 febbraio 2013 C. _____ abbia incontrato la controparte allo scopo di modificare la durata del contratto rispettivamente prevedere la possibilità di una sublocazione senza aver preteso che il contratto non fosse vincolante.

E. 7.2

La ricorrente lamenta un accertamento manifestamente inesatto dei fatti, affermando che i messaggi di posta elettronica non sono stati inviati da una persona legittimata a rappresentarla. Sennonché alla luce della predetta motivazione della sentenza impugnata appare del tutto ininfluyente ai fini del presente giudizio sapere da chi provenissero i contestati messaggi, atteso che la Corte cantonale ha pure - a giusta ragione - desunto una ratifica dal fatto che la ricorrente non ha - tempestivamente - informato la locatrice di non essere la mittente delle comunicazioni. Altrettanto inconferente appare l'accusa di falsa testimonianza rivolta contro un teste, poiché la contestata deposizione non è stata posta a fondamento del giudizio impugnato. Pure l'aver dedotto la ratifica del contratto dal versamento della prima pigione senza riserva alcuna non viola il diritto federale: la ricorrente non spiega e nemmeno è ravvisabile perché, nell'ipotesi in cui tale pagamento fosse effettivamente stato dettato dal timore di ricevere un precetto esecutivo, essa non avrebbe potuto contestualmente al versamento contestare, come ha poi fatto una volta ricevuta la raccomandata 8 marzo 2013, il carattere vincolante del contratto. Ne segue che l'argomentazione ricorsuale si rivela infondata.

E. 8

Avendo ratificato il contratto di locazione, la ricorrente non può nemmeno essere seguita quando afferma di non essere responsabile dei danni riscontrati nell'ente locato, essendo a tal proposito completamente irrilevante che il suo socio gerente vi avrebbe "messo piede" una sola volta. Giova infine rilevare che l'esistenza di tali danni non è stata accertata, come pare ritenere la ricorrente, sulla base del protocollo d'entrata, ma in virtù della verifica effettuata dal perito comunale degli immobili.

E. 9

Da quanto precede discende che il ricorso, nella ridotta misura cui in si rivela ammissibile, si appalesa manifestamente infondato e come tale va respinto. In queste circostanze pure la domanda di assistenza giudiziaria dev'essere respinta, perché il ricorso era fin dall'inizio sprovvisto di possibilità di esito favorevole (art. 64 cpv. 1 LTF), senza che occorra esaminare se eccezionalmente le ulteriori restrittive condizioni ipotizzate dalla giurisprudenza (DTF 119 Ia 337 consid. 4e) per accordare tale beneficio ad una persona giuridica sarebbero in concreto adempiute. Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 LTF), mentre non si giustifica assegnare ripetibili all'opponente che, non essendo stata invitata a determinarsi, non è incorsa in spese per la procedura federale.

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