

## **BGer 4A\_268/2009 vom 4. Februar 2010**

Bundesgericht, 2010-02-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4A\\_268\\_2009](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_268_2009)

FR: TF 4A\_268/2009 du 4 février 2010

IT: TF 4A\_268/2009 del 4 febbraio 2010

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sulla propria competenza e sull'ammissibilità del rimedio esperito ( art. 29 cpv. 1 LTF ; DTF 135 III 1 consid. 1.1 pag. 3 ).

Nelle cause di carattere pecuniario che vertono su controversie in materia di locazione, il ricorso in materia civile è ammissibile soltanto se il valore litigioso ammonta almeno a fr. 15'000.-- ( art. 74 cpv. 1 lett. a LTF ). In caso di ricorso contro una decisione finale il valore litigioso è determinato dalle conclusioni rimaste controverse dinanzi all'autorità inferiore ( art. 51 cpv. 1 lett. a LTF ). Se nelle conclusioni non è chiesto il pagamento di una somma di denaro determinata, il Tribunale federale stabilisce il valore litigioso secondo il suo apprezzamento ( art. 51 cpv. 2 LTF ).

In concreto, la decisione pretorile, della quale i ricorrenti chiedono la riconferma, ordina una modifica del contratto che influisce indirettamente sui conguagli relativi ai periodi successivi a quello del 2001-2002; risulta pertanto difficile stimare se l'interesse alla riconferma valga più o meno di fr. 15'000.--.

Ove il valore litigioso non raggiunga l'importo minimo, il ricorso in materia civile è comunque ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale ( art. 74 cpv. 2 lett. a LTF ). I ricorrenti si riferiscono a torto a questa regola perché, contrariamente a quanto da loro affermato, la lite può essere risolta mediante l'applicazione di principi giurisprudenziali già noti ( DTF 135 III 1 consid. 1.3 pag. 4; 135 III 397 consid. 1.2 pag. 399).

La questione della ricevibilità del gravame sotto questo profilo non necessita di essere ulteriormente approfondita, giacché il ricorso - la cui ammissibilità non pone per il resto problemi - è in ogni caso destinato all'insuccesso per i motivi esposti qui di seguito.

#### **E. 2**

I ricorrenti rimproverano all'opponente di non aver specificato loro, prima della sottoscrizione del contratto, che gli acconti sarebbero stati ampiamente superati dalle spese accessorie effettive, al punto da non bastare a coprirne neppure la metà. In queste circostanze, sostengono i ricorrenti, essi sono stati indotti alla stipulazione dell'accordo per dolo della controparte, ai sensi dell' art. 28 CO . Ciò comporta la nullità parziale del contratto di locazione - così come previsto dall' art. 20 cpv. 2 CO - limitatamente all'accordo relativo alle spese accessorie.

Un comportamento doloso ai sensi dell' art. 28 CO viene ammesso quando a una parte sono state intenzionalmente fatte credere rispettivamente sottaciute circostanze senza le quali essa non avrebbe stipulato il contratto, rispettivamente non lo avrebbe stipulato con il

medesimo contenuto. Non è necessario che l'errore in cui è venuta a trovarsi la vittima del dolo sia essenziale; basta ch'esso sia stato causale per la conclusione del contratto ( DTF 132 II 161 consid. 4.1 pag. 165; 129 III 320 consid. 6.3 pag. 326; 116 II 431 consid. 3a pag. 434).

Il silenzio è doloso quando vengono sottaciuti fatti che la parte era obbligata a segnalare. Tale obbligo può risultare dalla legge, da un contratto o dalle regole della buona fede ( DTF 116 II 431 consid. 3a pag. 434). Nel quadro delle trattative contrattuali, esiste fra le parti una relazione di fiducia che le costringe a fornirsi reciprocamente informazioni sui fatti suscettibili d'influenzare la decisione di stipulare il contratto o di inserirvi alcune clausole ( DTF 105 II 75 consid. 2a pag. 79 seg.). La portata di questo dovere d'informazione non può essere definita in modo generale; essa dipende dalle circostanze del caso concreto così come dalla natura del contratto, dal modo in cui si svolgono le trattative nonché dalle intenzioni e dalle conoscenze dei partecipanti a tali trattative ( DTF 116 II 431 consid. 3a pag. 434; 105 II 75 consid. 2a pag. 79-80).

Nella fattispecie, le parti hanno pattuito che i conduttori (qui) ricorrenti avrebbero rimborsato le spese accessorie separatamente dalla pigione, come consentito dall' art. 257a CO ; hanno anche convenuto che i conduttori avrebbero pagato un acconto di fr. 125.-- mensile "con conguaglio al termine del relativo esercizio". Secondo la giurisprudenza, la locatrice non è tenuta a comunicare di propria iniziativa - durante le trattative - il presumibile importo delle spese accessorie, nemmeno qualora sia verosimile ch'esse supereranno gli acconti ( DTF 132 III 24 consid. 5.1.1 pag. 29 e 6.1.2 pag. 31). Dall'accertamento dei fatti vincolante per il Tribunale federale ( art. 105 al. 1 LTF ) non emerge che in concreto la locatrice (qui opponente) si sia ciononostante spontaneamente - o su richiesta dei ricorrenti - espressa sull'entità delle spese né tantomeno risulta ch'essa abbia intenzionalmente fornito una falsa indicazione a questo riguardo. Di conseguenza i ricorrenti non possono trarre alcun diritto dall' art. 28 CO e il rimedio risulta infondato.

### **E. 3**

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso deve pertanto venire respinto.

Le spese giudiziarie e le ripetibili della sede federale seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 5 nonché 68 cpv. 1, 2 e 4 LTF).

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