

BGer 4A 33/2012 vom 2. Juli 2012

Bundesgericht, 2012-07-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_33_2012

FR: TF 4A 33/2012 du 2 juillet 2012

IT: TF 4A 33/2012 del 2 luglio 2012

Regeste

locazione | Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

Il tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF combinato con l'art. 46 cpv. 1 lett. c LTF) ricorso in materia civile è diretto contro una decisione finale emanata su ricorso dal Tribunale di ultima istanza del Cantone Ticino in una controversia in materia di diritto di locazione con un valore di lite manifestamente superiore a fr. 15'000.-- e si rivela ammissibile dal profilo degli art. 72 cpv. 1, 74 cpv. 1 lett. a e 75 LTF.

E. 2

Il Tribunale federale esamina d'ufficio l'applicazione del diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame (art. 108 cpv. 1 lett. b LTF), considera di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 134 III 102 consid. 1.1). L' art. 42 cpv. 2 LTF esige che il ricorrente si confronti almeno concisamente con i considerandi del giudizio impugnato (DTF 134 II 244 consid. 2.1). Le esigenze sono più severe quando è fatta valere la violazione di diritti fondamentali: in questo caso l' art. 106 cpv. 2 LTF esige una motivazione puntuale e precisa (DTF 136 I 65 consid. 1.3.1; 134 II 244 consid. 2.2). Qualora la decisione impugnata si fondi su due motivazioni alternative e indipendenti, occorre confrontarsi con entrambe, sotto pena d'inammissibilità, e il ricorso può essere accolto soltanto se risultano fondate le critiche volte contro le due motivazioni (DTF 133 IV 119 consid. 6.3 e rif.).

E. 3.1

La ricorrente si prevale di una violazione dell' art. 29 Cost. e afferma che la Corte cantonale ha omesso di pronunciarsi sulla censura formulata nel punto 8.4 del suo appello, concernente il rifiuto del Pretore di concedere una riduzione della pigione in seguito alla pretesa privazione dell'area di posteggio vicino alla piscina.

E. 3.2

Dal diritto di essere sentito garantito dall' art. 29 cpv. 2 Cost. discende pure l'obbligo dell'autorità di esaminare seriamente le allegazioni di una parte e di considerarle in maniera adeguata nella sua decisione (DTF 136 I 184 consid. 2.2.1). Ora, nella pronuncia d'appello si cerca invano una motivazione riferita alla lamentata impossibilità di utilizzare la menzionata area di parcheggio. La sentenza impugnata si occupa unicamente della rimostranza attinente alla privazione di un'altra area di parcheggio, di cui si dirà al consid. 7 di questa sentenza. Trattandosi di due - pretesi - motivi di riduzione della pigione distinti,

che in base alle allegazioni ricorsuali poggiano su fattispecie diverse, la Corte cantonale non poteva esimersi dal considerarli - o spiegare perché non venivano considerati - entrambi nel suo giudizio. La censura concernente una violazione della menzionata garanzia costituzionale risulta pertanto fondata. Contrariamente a quanto ritiene la ricorrente il Tribunale federale non può però procedere all'accertamento dei fatti su cui essa basa la domanda di diminuzione della pigione, che deve invece aver esaurito il corso delle istanze cantonali, e decidere esso stesso in questa sentenza la fondatezza della richiesta riduzione. Per tale ragione l'incarto va rinviato alla Corte cantonale per nuovo giudizio.

E. 4.1

Con riferimento all'umidità negli spogliatoi, all'isolazione insufficiente nello spogliatoio delle donne e alla ventilazione inadeguata nel locale solarium, i Giudici cantonali hanno ritenuto che la conduttrice non ha preteso che tali difetti si siano inaspriti rispetto al 1999, quando questa si era fatta controfirmare una lettera che li concerne. Essi hanno poi indicato che il 28 settembre 2000 innanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione la qui ricorrente ha rinunciato, al punto 5 dell'accordo riportato nel relativo verbale, "integralmente ad ogni e qualsiasi richiesta di riduzione del canone di locazione per difetti, rispettivamente di risarcimento danni (escluse eventuali pendenze relative al punto 4 di cui qui sopra e al vetro fitness)" e che il punto 4 concerne un difetto diverso da quelli summenzionati. La Corte cantonale ha infine considerato che nemmeno l'impegno - riportato al punto 6 dell'accordo - di discutere in separata sede diverse pendenze fra cui "l'impianto di deumidificazione e la ventilazione del solarium e degli spogliatoi insufficiente" inficia la rinuncia della conduttrice ad ogni richiesta di riduzione del canone di locazione.

E. 4.2

Secondo la ricorrente l'interpretazione data dalla Corte cantonale a tale accordo viola l' art. 18 CO , perché la procedura di conciliazione concerneva unicamente altre pretese (riparazione dei bagni turchi il cui tetto era crollato), motivo per cui la rinuncia poteva solo riferirsi a tale difetto. Ciò verrebbe anche confermato - soggiunge la ricorrente - dal fatto che nel punto 6 del verbale, e quindi dopo la citata rinuncia, le parti hanno convenuto di discutere in altra sede le altre pendenze fra cui si annoverano anche i summenzionati difetti.

E. 4.3

Dichiarazioni contrattuali devono - quando come nella fattispecie non esistono accertamenti di fatto sulla reale concordanza della volontà delle parti - essere interpretate, secondo il principio dell'affidamento, come il destinatario poteva e doveva in buona fede capirle nella situazione concreta (DTF 135 III 295 consid. 5.2). Il senso di un testo, apparentemente chiaro, non è necessariamente determinante, motivo per cui un'interpretazione meramente letterale è proibita. Anche se il tenore di una clausola contrattuale appare a prima vista limpido, può risultare da altre condizioni contrattuali, dallo scopo previsto dalle parti o da altre circostanze che la lettera di tale clausola non restituisca esattamente il senso dell'accordo. Non ci si allontana invece dal senso letterale del testo adottato dagli interessati se non vi è alcuna ragione seria per ritenere che esso non corrisponda alla loro volontà. L'interpretazione del contratto giusta il principio dell'affidamento è una questione concernente l'applicazione del diritto, che può essere esaminata liberamente dal Tribunale federale (DTF 136 III 186 consid. 3.2.1, con rinvii). La valutazione delle manifestazioni di volontà delle parti alla luce dei principi appena enunciati porta alla conclusione indicata

nella sentenza impugnata. Ciò risulta in particolare dal fatto che nell'accordo vengono pure menzionati i difetti in discussione, senza includerli nella riserva esplicitamente fatta all'integrale rinuncia "ad ogni e qualsiasi richiesta di riduzione del canone di locazione per difetti". Vista la citata rinuncia a chiedere una riduzione della pigione, le argomentazioni ricorsuali con cui la ricorrente tenta di dimostrare che le menzionate carenze costituiscano dei difetti nel senso dell' art. 259d CO risultano irrilevanti ai fini del presente giudizio.

E. 5

Giusta l' art. 256 cpv. 1 CO il locatore deve consegnare la cosa in uno stato idoneo all'uso cui è destinata e mantenerla tale per la durata della locazione. Il conduttore può esigere dal locatore una riduzione proporzionale del corrispettivo (art. 259a cpv. 1 lett. b CO), se sopravvengono difetti della cosa che non gli sono imputabili né sono a suo carico, oppure se è turbato nell'uso pattuito della cosa. Per ottenere una riduzione proporzionale della pigione dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo, occorre che questo pregiudichi o diminuisca l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata (art. 259d CO). La nozione di difetto - che attiene al diritto federale - si riferisce allo stato appropriato all'uso per cui la cosa è stata locata e presuppone un paragone fra lo stato reale della cosa e quello che era stato pattuito. Vi è quindi un difetto se la cosa non presenta una qualità che il locatore aveva promesso o se essa non ha una caratteristica su cui il conduttore poteva legittimamente contare considerando lo stato appropriato all'uso pattuito (DTF 135 III 345 consid. 3.2). Un difetto è di importanza media, e raggiunge quindi la soglia minima che permette di ottenere una riduzione della pigione (sentenza 4C.97/2003 del 28 ottobre 2003 consid. 3), quando limita l'uso per cui la cosa è stata locata, senza però escluderlo né ostacolarlo considerevolmente, e il conduttore subisce di principio unicamente un decremento del comfort. È inoltre necessario che il difetto causi una diminuzione qualitativa che può essere quantificata in denaro (sentenza 4C.387/2004 del 17 marzo 2005 consid. 2.1). Per giustificare una riduzione della pigione, l'uso della cosa dev'essere in linea di principio ridotto di almeno il 5 %, percentuale che può scendere al 2 % quando si tratta di una limitazione permanente (DTF 135 III 345 consid. 3.2). Non essendo il predetto calcolo proporzionale sempre di agevole applicazione, la giurisprudenza ammette che un giudizio secondo equità, che si riferisce all'esperienza generale della vita, al buon senso e alla casistica non è contrario al diritto federale (DTF 130 III 504 consid. 4.1). Ogni volta che un'autorità procede secondo l'equità (art. 4 CC) il Tribunale federale non sostituisce il proprio apprezzamento a quello dell'autorità inferiore: esso interviene unicamente se questa ha abusato del suo potere di apprezzamento, vale a dire se si è basata su criteri inappropriati, se la decisione porta a un risultato manifestamente ingiusto o a un'iniquità scioccante (DTF 136 III 278 consid. 2.2.1, con rinvii).

E. 6.1

La Corte cantonale ha indicato che il soffitto dello spogliatoio riservato alle donne ha subito una flessione di circa 4-5 cm in corrispondenza degli armadietti posti a destra e probabilmente appoggia sugli stessi, ma ha ritenuto che ciò non assurge a un difetto che giustifica una riduzione della pigione in virtù dell' art. 259d CO . Questo perché dall'istruttoria non è risultato che l'abbassamento abbia pregiudicato o diminuito l'idoneità all'uso del locale o avuto ripercussioni sulla sua estetica.

E. 6.2

Secondo la ricorrente si tratta di un cedimento che costituisce - come riconosciuto dalla stessa Corte cantonale - un difetto, motivo per cui andrebbe accordata una riduzione della pigione.

E. 6.3

Nella fattispecie la ricorrente pare dimenticare che, per giustificare una riduzione della pigione, un difetto deve raggiungere una soglia minima. Dagli - incontestati - accertamenti di fatto della sentenza impugnata non emerge che la Corte cantonale abbia violato il diritto federale, negando che la flessione in questione sia già un difetto di gravità media. La censura si rivela pertanto infondata.

E. 7.1

Con riferimento alla lamentata privazione del posteggio sopra la grande sala di aerobica lato "E. _____", la Corte cantonale ha ritenuto l'appello irricevibile perché insufficientemente motivato (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC/TI), l'appellante limitandosi a ricopiare l'allegato conclusionale presentato al Pretore. I Giudici cantonali hanno inoltre aggiunto che in ogni caso il rimedio sarebbe pure infondato nel merito.

E. 7.2

La ricorrente reputa ingiustificato il rimprovero mosso di non essersi confrontata con le motivazioni pretorili e afferma di aver "messo in luce" sia la - pretesa - contraddittorietà del giudizio di primo grado con un'altra decisione emanata dal medesimo giudice in una causa parallela fra le medesime parti sia le prove ritenute idonee a dimostrare l'impossibilità di posteggiare. Essa afferma inoltre che la Corte cantonale sarebbe pure caduta nell'arbitrio e avrebbe violato il diritto federale, negando una riduzione della pigione per l'asserito difetto.

E. 7.3

In concreto la ricorrente non contesta che i requisiti che il suo appello doveva adempiere sono disciplinati dal Codice di procedura civile ticinese. Essa omette però di allegare con un'argomentazione che soddisfa le esigenze di motivazione dell' art. 106 cpv. 2 LTF che tale diritto - nemmeno menzionato nel ricorso - sarebbe stato applicato in maniera arbitraria, ragione per cui la censura diretta contro la prima delle due motivazioni indipendenti della sentenza impugnata risulta inammissibile. In queste circostanze non occorre esaminare le censure riferite all'altra argomentazione della Corte d'appello concernente l'infondatezza del rimedio cantonale, perché in ogni caso tali critiche, anche qualora dovessero rivelarsi fondate, non potrebbero modificare l'esito del presente ricorso (sopra, consid. 2; DTF 133 IV 119 consid. 6.3, con rinvii).

E. 8.1

I Giudici cantonali hanno infine ritenuto che il Pretore ha rettamente adeguato la pigione sulla scorta delle tabelle edite dall'Ufficio federale di statistica. Hanno considerato infondata l'argomentazione della conduttrice secondo cui la pigione da indicizzare non sarebbe quella indicata nel contratto, ma quella di fr. 210'000.-- risultante dalle deduzioni da lei effettuate per i difetti dell'ente locato.

E. 8.2

La ricorrente afferma che il formulario ufficiale deve indicare l'ammontare attuale della pigione e sostiene che il diritto del conduttore alla riduzione della pigione per difetti è un diritto potestativo esercitabile con una semplice manifestazione di volontà che lei ha

espresso in un'altra causa prima che la locatrice le inviasse il modulo ufficiale.

E. 8.3

Nella fattispecie occorre osservare che giusta l' art. 270c CO , fatta salva la contestazione della pigione iniziale, nel caso di una pigione indicizzata ciascuna delle parti può unicamente contestare che l'aumento o la riduzione della pigione domandato dalla controparte sia fondato su una variazione dell'indice o corrisponda a tale variazione. Ora, la ricorrente, affermando che la pigione da indicizzare non è quella indicata nel contratto, ma quella da lei ritenuta giustificata in seguito ai lamentati difetti, non si prevale di uno dei due predetti motivi. Essa pare inoltre disconoscere che, nel caso in cui viene fatta valere una riduzione della pigione indicizzata in seguito a difetti, occorre dapprima stabilire l'ammontare della pigione, adeguando quella menzionata nel contratto all'indice (primo passo), e poi determinare la - percentuale di - riduzione (secondo passo). Giova infine rilevare che nel caso di specie, in cui le parti hanno convenuto che il canone di locazione può essere indicizzato solo una volta l'anno per il 1° gennaio, l'applicazione della tesi ricorsuale avrebbe per conseguenza che il corrispettivo ridotto a causa dei difetti continuerebbe a sussistere anche dopo l'eliminazione di questi fino alla prossima possibilità di adeguamento della pigione, ipotesi manifestamente in contraddizione con il tenore dell' art. 259d CO . Ne segue che pure questa censura si appalesa infondata.

E. 9

Da quanto precede discende che il ricorso si rivela unicamente fondato per quanto riguarda la censura di violazione del diritto di essere sentita della ricorrente con riferimento ad una sua allegazione ricorsuale (consid. 3) e dev'essere accolto in tale ridotta misura. Nel nuovo giudizio la Corte cantonale dovrà esaminare l'appello con riferimento alla lamentata privazione dell'area di posteggio vicino alla piscina e decidere se tale argomentazione giustifica un'ulteriore riduzione della pigione. In caso affermativo dovrà pure essere adeguato l'importo che la locatrice deve restituire alla conduttrice per le pigioni pagate in eccesso. Atteso che il ricorso in materia civile è stato accolto in maniera minima, si giustifica porre 9/10 delle spese giudiziarie a carico della ricorrente e mettere la rimanenza a carico dell'opponente (art. 66 cpv. 1 LTF) nonché ripartire le ripetibili nello stesso modo (68 cpv. 1 LTF).

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