

BGer 4A_373/2020 vom 11. Februar 2022

Bundesgericht, 2022-02-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_373_2020

FR: TF 4A_373/2020 du 11 février 2022

IT: TF 4A_373/2020 del 11 febbraio 2022

Erwägungen

E. 1

Il ricorso in materia civile è presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), è tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) ed è volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile (art. 72 cpv. 1 LTF) con un valore litigioso che supera la soglia fissata dall' art. 74 cpv. 1 lett. b LTF .

E. 2.1

Il Tribunale federale applica d'ufficio il 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 , di regola considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 143 I 1 consid. 1.4; 140 III 86 consid. 2; 134 III 102 consid. 1.1). Per soddisfare l'obbligo di motivazione, il ricorrente deve discutere le considerazioni della decisione impugnata e indicare con chiarezza in che consiste la violazione del diritto (DTF 140 III 86 consid. 2).

Il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti di fatto svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF), che sono vincolanti. 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). Il ricorrente può censurare l'accertamento dei fatti 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 - 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 145 I 26 consid. 1.3; 144 III 264 consid. 6.2.3; 140 III 264 consid. 2.3).

E. 2.2

Nella fattispecie la ricorrente misconosce i predetti principi quando lamenta degli accertamenti di fatto errati. Ella pare in particolare dimenticare che l'eliminazione del preteso vizio deve poter influire sull'esito del giudizio, requisito che non viene soddisfatto

in concreto. Ciò vale segnatamente sia per la lamentela secondo cui il messaggio di posta elettronica in cui il marito della ricorrente ha dato il suo consenso alla firma del contratto di locazione era stato inviato il 22 luglio 2014 e non, come indicato nella sentenza impugnata, il 24 luglio 2014 sia per il rimprovero mosso alla Corte cantonale di non aver accertato che la bozza del contratto di locazione non era stata sottoposta al marito della ricorrente o che quest'ultima si era attivata per ridurre il danno. Altrettanto inconferente appare la lamentela secondo cui la Corte cantonale avrebbe a torto negato che il Pretore abbia considerato il contratto di locazione annullato per errore essenziale, atteso che i Giudici di appello concordano con la ricorrente che la conduttrice non poteva in concreto validamente liberarsi dai suoi obblighi prevalendosi di un errore nel senso dell' art. 24 cpv. 1 CO . Pure inammissibile, perché meramente appellatoria, si rivela infine la doglianza concernente la ricostruzione dei fatti del 29 luglio 2014, che secondo la ricorrente avrebbe dovuto essere effettuata sulla base di un'altra testimonianza rispetto a quella citata nella sentenza impugnata. In conclusione, vista l'assenza di una qualsiasi valida censura contro gli accertamenti di fatto operati dalla Corte cantonale, la presente sentenza sarà basata sulle constatazioni contenute nelgiudizio impugnato.

E. 3.1

Dopo aver rimproverato all'attrice di non essersi puntualmente confrontata con la motivazione della decisione di primo grado, la Corte cantonale ha nondimeno esaminato le argomentazioni contenute nell'appello. Essa ha ritenuto che la conduttrice non aveva validamente annullato il contratto di locazione, già per il motivo che la sua dichiarazione di recesso era contraria alla buona fede (art. 25 cpv. 2 CO), atteso che la locatrice, due giorni dopo aver recepito l'importanza attribuita ai due parcheggi, aveva acconsentito alla richiesta di usufruirne continuamente. Ha poi considerato che quanto dichiarato dalla conduttrice non era una proposta di annullamento del contratto nel senso dell' art. 115 CO , ma una rescissione unilaterale della locazione. Ne ha quindi dedotto che il comportamento della convenuta non ha causato la fine del rapporto di locazione e che la conduttrice non poteva ravvisare nella restituzione della caparra l'accettazione di una proposta di risoluzione consensuale del contratto. Ha inoltre rilevato che la riconsegna del deposito alla conduttrice avrebbe potuto assumere una rilevanza nella presente causa solo nell'eventualità, non verificatasi, che l'attrice avesse chiesto un risarcimento danni alla conduttrice. Ha aggiunto che eventuali mancanze della mandataria derivano dal comportamento non trasparente e contrario alla buona fede dell'attrice e del di lei marito, che hanno omesso di informarla di avere concesso l'uso dei due parcheggi ad altri. Omettendo di formulare richieste di indennizzo nei confronti della conduttrice - soggiunge la Corte cantonale - è stata piuttosto la locatrice medesima ad avere ratificato la rescissione contrattuale. A titolo abbondanziale ha infine reputato che la mandataria poteva pensare che per la conduttrice la mancata libera fruibilità dei due posti auto costituisse un errore essenziale.

E. 3.2

La ricorrente contesta di aver avuto un comportamento contrario alla buona fede nei confronti dell'opponente e di aver ratificato la rescissione del contratto di locazione. Sostiene che il contratto non è stato sciolto a causa di un errore essenziale della conduttrice, ma che le dichiarazioni di quest'ultima dovevano essere interpretate come una proposta di annullamento nel senso dell' art. 115 CO , che l'opponente aveva accettato per atti concludenti, prendendo in consegna le chiavi e restituendo la garanzia. Afferma che con tale iniziativa, presa senza consultarla, l'opponente aveva violato il mandato di gestione

immobiliare, segnatamente il suo obbligo di fedeltà, e provocato l'impossibilità di chiedere alla conduttrice il rispetto del contratto di locazione con il conseguente pagamento delle pigioni. Contesta infine pure la motivazione abbondanziale della Corte cantonale sulla percezione del comportamento della conduttrice da parte dell'opponente.

E. 3.3.1

La responsabilità del mandatario è disciplinata dall' art. 398 cpv. 1 CO , che rimanda all' art. 321e cpv. 1 CO : questi è responsabile del danno che cagiona intenzionalmente o per negligenza al mandante. Essa presuppone cumulativamente una violazione di un obbligo contrattuale, in particolare dell'obbligo di fedeltà e di diligenza (art. 398 cpv. 2 CO), un danno, un nesso di causalità naturale e adeguato tra la violazione contrattuale e il danno, nonché la colpa, che - se i primi tre requisiti sono adempiuti - viene presunta (art. 97 cpv. 1 CO ; sentenza 4A_187/2021 del 22 settembre 2021 consid. 3.1.1, con rinvii).

L'annullamento mediante convenzione giusta l' art. 115 CO costituisce un contratto bilaterale non formale con cui il creditore e il debitore si accordano per estinguere un credito o un rapporto giuridico. Esso può risultare dall'offerta e dall'accettazione per atti concludenti o tacita, interpretata secondo il principio dell'affidamento. Il giudice riconoscerà con la più grande circospezione una tale convenzione d'annullamento (sentenza 4A_344/2018 / 4A_346/2018 del 27 febbraio 2019 consid. 2.2.1), la volontà di rinunciare in tutto o in parte a un credito dovendo risultare chiaramente (DTF 109 II 327 consid. 2b), ritenuto che in generale e salvo circostanze particolari nessuno rinuncia senza controprestazione a una prestazione (sentenza 4A_325/2007 del 15 novembre 2007 consid. 6.2).

Determinare se è stato concluso un annullamento mediante convenzione richiede, nel caso in cui uno dei contraenti è rappresentato, di chinarsi sui poteri del rappresentante. Occorre pertanto ricordare alcuni principi che reggono la rappresentanza in materia contrattuale. Il rappresentato è in particolare legato dall'agire in suo nome del rappresentante quando aveva conferito a questi nei rapporti interni i necessari poteri (art. 32 cpv. 1 CO ; procura interna) e in assenza dell'attribuzione di simili poteri interni, se il terzo poteva dedurre l'esistenza di una tale facoltà di rappresentanza dal comportamento del rappresentato e ha creduto in buona fede all'esistenza della necessaria autorizzazione (art. 33 cpv. 3 CO ; sentenza 4A_562/2019 del 10 luglio 2020 consid. 4.1.1 e 4.1.2; DTF 146 III 121 consid. 3.2.1 e 3.2.2).

E. 3.3.2

Nella fattispecie giova ricordare che sia la Corte cantonale sia la ricorrente concordano nel ritenere che la conduttrice non poteva validamente prevalersi di un errore essenziale per liberarsi dai suoi obblighi contrattuali, ragione per cui tale questione non merita disamina.

Decisivo è invece stabilire se, a causa dell'agire dell'opponente, la locatrice e la conduttrice hanno concluso un contratto di annullamento della locazione. Infatti, anche qualora un conduttore si prevalga, per rescindere il rapporto contrattuale, di un errore non essenziale o altrimenti irrilevante, il contratto di locazione va nondimeno considerato terminato se il locatore si è espressamente e incondizionatamente dichiarato d'accordo con una sua risoluzione (cfr. sentenza 4C.147/1994 del 16 novembre 1994 consid. 2a con riferimento a una disdetta anticipata). Occorre pertanto esaminare se il comportamento dell'opponente poteva essere interpretato dalla conduttrice, in base al principio dell'affidamento, come un consenso alla risoluzione del contratto di locazione da parte della locatrice. Quest'ultima dà

una risposta affermativa al quesito perché l'opponente ha accettato senza riserve la riconsegna delle chiavi e ha restituito alla conduttrice la garanzia versata. Sennonché alla luce di tutte le circostanze, tale tesi non può essere condivisa. Da queste non risultano solo i predetti atti dell'opponente, ma pure che la conduttrice ha avuto un insoddisfacente contatto telefonico con la proprietaria per quanto riguarda la possibilità di usufruire dei parcheggi e che essa ha voluto che si mettessero per iscritto innanzi all'amministratore dell'immobile le ragioni per cui si dipartiva dal contratto. Non vi sono per contro elementi che potevano lasciare credere in buona fede alla conduttrice che la locatrice avesse autorizzato la sua mandataria a procedere a una risoluzione consensuale del contratto di locazione senza controprestazione alcuna. Già questo motivo basta per escludere che, con il suo agire, l'opponente abbia precluso alla ricorrente la possibilità di chiedere alla conduttrice il rispetto del contratto di locazione. Il requisito del nesso di causalità fra le rimproverate violazioni del mandato e il danno di cui la ricorrente chiede il risarcimento non è pertanto adempiuto.

E. 4

Da quanto precede discende che il ricorso si palesa, nella misura in cui è ammissibile, infondato e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili 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.