

## **BGer 4C.304/2001 vom 22. Januar 2002**

Bundesgericht, 2002-01-22, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_4C.304\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.304_2001)

FR: TF 4C.304/2001 du 22 janvier 2002

IT: TF 4C.304/2001 del 22 gennaio 2002

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

In data odierna il parallelo ricorso di diritto pubblico è stato dichiarato inammissibile. Nulla osta, pertanto, all'esame del presente gravame.

#### **E. 2**

La controversia in rassegna concerne la validità della disdetta di un contratto di locazione con relativa domanda di protrazione, rispettivamente istanza di sfratto. Si tratta dunque di una causa civile di carattere pecuniario ( art. 44 OG ) suscettiva di ricorso per riforma per violazione del diritto federale (cfr. anche 119 II 241 consid. 5 a pag. 247 seg.), posto che il valore litigioso raggiunga il limite di fr. 8'000.-- fissato dall' art. 46 OG (per il calcolo del valore litigioso nell'ambito dei procedimenti relativi alla protrazione della locazione cfr. DTF 113 II 407 consid. 1). In concreto questo limite risulta ampiamente superato, sicché il ricorso per riforma è ricevibile.

#### **E. 3**

L'attrice contesta la tesi esposta nella sentenza impugnata, secondo cui le parti non hanno voluto stabilire nulla in merito alle modalità di versamento della pigione. A suo modo di vedere, l'autorità ha a torto omesso di procedere ad un'interpretazione normativa del contratto, giusta l' art. 18 CO , rispettivamente l'ha interpretato nel modo sbagliato. Un'interpretazione corretta avrebbe infatti portato i giudici cantonali a concludere - come già la prima istanza - che non compilando integralmente il testo prestampato, i contraenti hanno unicamente rinunciato a definire se la pigione dovesse essere pagata in rate mensili, trimestrali o semestrali. Omettendo di cancellare chiaramente - come fatto ai precedenti art. 2 e 3 del contratto - la parte relativa al pagamento anticipato delle rate, essi hanno per contro manifestato la volontà di aderire a questa forma di pagamento.

a) Il contenuto di un contratto viene determinato in primo luogo mediante l'interpretazione soggettiva, ovvero sulla base della vera e concorde volontà dei contraenti ( art. 18 cpv. 1 CO ). Solamente quando non esistono degli accertamenti di fatto sulla reale concordanza della volontà delle parti o se il giudice constata che una parte non ha compreso la volontà dell'altra, la loro (presunta) volontà viene accertata interpretando le loro dichiarazioni secondo il principio dell'affidamento, ovvero secondo il senso che ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente attribuire alle dichiarazioni di volontà dell'altro nella situazione concreta ( DTF 125 III 305 consid. 2b con rinvii). A questo scopo non vanno considerati solamente il testo e il contesto delle dichiarazioni, ma bensì anche le circostanze che hanno preceduto o accompagnato la stipulazione del contratto ( DTF 126 III 119 consid. 2a con rinvii).

L'interpretazione del contratto giusta il principio dell'affidamento è una questione concernente l'applicazione del diritto, che può essere esaminata liberamente nella

giurisdizione per riforma ( DTF 125 III 435 consid. 2a/aa, 263 consid. 4a con rinvii).

b) Nel caso di specie il Tribunale d'appello, preso atto del fatto che nel 1994 le parti si sono servite di un contratto di locazione prestampato edito dalla CATEF, ha rilevato come l'articolo 4 dello stesso, riferito al pagamento delle pigioni, sia stato compilato in modo parziale, con la sola indicazione dell'ammontare della pigione annuale.

Le parti non hanno per contro completato lo spazio puntinato concernente l'ammontare delle rate, né optato per una delle tre rateizzazioni possibili ("rate mensili/trimestrali/semestrali").

Ciò significa che quest'ultima parte dell'accordo, anche se formalmente non interlineata, non le interessava, rispettivamente non era da loro voluta. L'uso dell'aggettivo "anticipate", coniugato al plurale e riferito alle "rate", esclude infine, sempre secondo la Corte cantonale, la volontà di pattuire una pigione pagabile una volta l'anno.

aa) È vero che i giudici ticinesi non hanno precisato il tipo d'interpretazione da loro eseguito. La tesi dell'attrice, la quale assevera un'interpretazione soggettiva, non può comunque trovare accoglimento.

Accertata l'assenza di un accordo chiaro ed esplicito circa le modalità di pagamento della pigione nel contratto sottoscritto nel 1994, la Corte cantonale ha cercato di stabilire la volontà presunta delle parti, interpretando secondo il principio dell'affidamento la decisione di completare parzialmente l'art. 4, senza tuttavia cancellare la parte lasciata in bianco. Essa ne ha dedotto che i contraenti avevano inteso, da un lato, fissare l'importo annuale della pigione e, dall'altro, lasciare aperta la questione delle modalità di versamento della stessa, fermo restando che si sarebbe in ogni caso trattato di rate periodiche, visto che il testo concernente le rate - seppur non completato - non era stato chiaramente cancellato.

bb) La soluzione presentata nella sentenza impugnata appare sensata ed è conforme al diritto federale. La dottrina concede infatti alle parti di un contratto di locazione la possibilità di pattuire l'obbligo di pagamento periodico della pigione - ed eventualmente anche l'ammontare delle singole rate - senza definirne, contestualmente, le modalità (Higi in: Zürcher Kommentar, n. 9 e 12 ad art. 257c CO ). L'accordo concernente i termini di versamento non soggiace infatti ad alcun requisito di forma e può essere stipulato, rispettivamente modificato, in ogni momento (Higi, op. cit. , n. 13 ad art. 257c CO ).

L'esistenza, nel caso concreto, di una volontà di lasciare aperta la questione relativa alle modalità di pagamento, appare assai verosimile anche tenuto conto della particolare situazione in cui il contratto è venuto in essere, avendo A.\_\_\_\_\_ sottoscritto l'accordo sia quale rappresentante della società anonima locatrice - della quale era l'amministratore unico - sia quale conduttore. Si può dunque ben immaginare che la volontà delle parti non fosse quella di formalizzare rigidamente i termini di pagamento delle rate bensì piuttosto quella di riservarsi la facoltà di adeguarli di volta in volta alle circostanze concrete.

c) Discende da quanto appena esposto la reiezione della censura concernente la violazione dell' art. 18 CO .

L'interpretazione del contratto contenuta nella sentenza impugnata non risulta in contrasto con il diritto federale e, pur senza averlo menzionato esplicitamente, appare chiaro che la Corte cantonale - contrariamente a quanto asserito nel gravame - ha considerato anche il contesto nel quale tale accordo si inserisce.

In queste circostanze non v'è, infine, spazio per un'interpretazione dell'art. 4 secondo il principio "in dubio contra stipulatorem", che ha luogo solo quando gli altri strumenti di interpretazione non danno alcun esito ( DTF 123 III 35 consid. 2c/bb a pag. 44 e 122 III 118 consid. 2d a pag. 124). Ciò che, come si è visto, non si verifica nel caso concreto.

#### **E. 4**

Oltre all'interpretazione del contratto, l'attrice rimprovera ai giudici ticinesi di non aver tenuto nella debita considerazione l'atteggiamento assunto dal convenuto, il quale mai ha reagito agli scritti con cui la nuova proprietaria indicava le modalità di pagamento. Tale silenzio poteva, in buona fede, da lei venire interpretato quale conferma del contenuto dei citati documenti. Questa conclusione appare tanto più giustificata se si tiene conto del fatto ch'essa è subentrata in un rapporto contrattuale venuto in essere fra altre parti.

a) Il Tribunale d'appello ha esaminato questi argomenti dal profilo dell' art. 6 CO , che regola la conclusione di un contratto mediante accettazione tacita. Gli scritti dell'attrice, volti ad ottenere il versamento anticipato del canone di locazione mensile, configurano secondo i giudici ticinesi una proposta contrattuale, che il convenuto non ha sicuramente inteso accettare tacitamente, dato ch'essa comportava un chiaro peggioramento della sua posizione e che il rapporto di locazione fra le nuove parti era recente e non ancora consolidato.

b) Ritenuto che l'interpretazione del contratto di locazione quo ai termini di pagamento della pigione asseverata dall'attrice non può venire condivisa, non è possibile affermare ch'essa, con lo scritto del 19 dicembre 2000, ha semplicemente ribadito le modalità di versamento delle rate.

Come rettamente stabilito nella decisione impugnata, con le sue lettere l'attrice ha formulato una vera e propria offerta (cfr. Higi, op. cit. , n. 22 ad art. 257c CO ) che per essere vincolante necessita dell'accordo della controparte.

Giusta l' art. 1 cpv. 2 CO la volontà di stipulare un contratto può essere manifestata espressamente o tacitamente.

Una manifestazione di volontà tacita può tuttavia essere ammessa solo in presenza di un atteggiamento assolutamente inequivocabile; di principio, al semplice silenzio non può dunque essere attribuito il valore di un'accettazione ( DTF 123 III 53 consid. 5a pag. 59; Gauch/Schluep/ Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, vol. I, 7a ed. Zurigo 1998, n. 451). Fa eccezione l'eventualità contemplata dall' art. 6 CO , esaminata dalla Corte cantonale. Giusta questa norma, qualora la natura particolare del negozio o le circostanze non implicino un'accettazione espressa, il contratto si considera concluso se entro un congruo termine la proposta non è respinta.

Nella fattispecie in esame - nonostante il fatto che l'accordo relativo alle modalità di versamento delle pigioni non necessita di una forma particolare - i presupposti per ammettere tale eccezione non sono dati (sui criteri di valutazione cfr.

Gauch/Schluep/Schmid/Rey, op. cit. , n. 453 segg.). Come rettamente rilevato nella sentenza impugnata, la proposta dell'attrice configurava un peggioramento della situazione del conduttore, ciò che depone chiaramente a sfavore di un'accettazione tacita da parte di quest'ultimo (Gauch/Schluep/Schmid/Rey, op. cit. , n. 456). Per il resto, è vero che il rapporto fra le parti qui in causa era di origine assai recente e non è emerso dagli atti che il conduttore abbia mai consentito, prima, eventualmente con atti concludenti, al versamento

anticipato della pigione né che il tema fosse già stato oggetto di una seria discussione, tale da permettere all'attrice, in buona fede, di confidare nel consenso della controparte.

Anche su questo punto il giudizio cantonale si avvera dunque conforme al diritto federale.

c) Nulla muta il richiamo alla prassi cantonale secondo la quale eventuali modifiche in punto ai termini di pagamento devono essere segnalate entro 30 giorni, così come previsto dall' art. 257d CO . Nel caso in esame si è infatti già detto che, contestando l'obbligo di pagamento anticipato, il conduttore non ha fatto valere una modifica del contratto.

d) Nemmeno l'ultimo argomento sollevato dall'attrice configura una valida censura. Emanando il loro giudizio sette mesi dopo la disdetta, i giudici ticinesi avrebbero infatti dovuto, a suo dire, tenere conto del fatto che durante questo periodo il conduttore non ha mai versato alcuna pigione. Omettendo di considerare questa circostanza essi hanno in sostanza tutelato il comportamento abusivo del convenuto. Si tratta di una tesi inaccettabile. Chiamato a pronunciarsi sulla legittimità della disdetta del 22 gennaio 2001, il Tribunale d'appello ha evidentemente avuto ragione di limitare il suo esame alla situazione al 19 dicembre 2000, senza considerare il successivo comportamento del conduttore. Se, per contro, con le sue parole l'attrice intendeva dolersi della durata del procedimento in sede cantonale, essa avrebbe dovuto invocare un diniego di giustizia formale nel quadro del parallelo ricorso di diritto pubblico.

## **E. 5**

Discende da tutto quanto esposto che il convenuto non si è obbligato al pagamento anticipato della pigione né all'epoca della sottoscrizione del contratto né, successivamente, con il silenzio agli scritti inviatigli dalla nuova proprietaria.

In assenza di un accordo specifico o di un uso locale particolare - peraltro nemmeno allegato dall'attrice - la Corte cantonale ha quindi, a ragione, giudicato la fattispecie secondo il diritto dispositivo stabilito dall' art. 257c CO , giusta il quale il pagamento della pigione va eseguito alla fine di ogni mese (cfr. Higi, op. cit. , n. 21 ad art. 257c CO ; SVIT-Kommentar, 2a ed., Zurigo 1998, n. 3 ad art. 257 CO ). In applicazione di questa norma la conclusione per cui, il 19 dicembre 2000, il convenuto non si trovava ancora in mora con il pagamento della pigione merita senz'altro di essere condivisa, sicché la disdetta del 22 gennaio 2001 risulta inefficace siccome prematura.

## **E. 6**

In conclusione, il ricorso per riforma deve essere respinto e la decisione cantonale confermata.

Gli oneri processuali e le spese ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. e e 159 cpv. 1 e 2 OG).

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