

BGer 4C.5/2001 vom 16. März 2001

Bundesgericht, 2001-03-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4C.5_2001

FR: TF 4C.5/2001 du 16 mars 2001

IT: TF 4C.5/2001 del 16 marzo 2001

Regeste

Diritto contrattuale

Erwägungen

E. 1

Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sull'ammissibilità del rimedio esperito (DTF 126 I 81 consid. 1 e 207 consid. 1, 126 III 274 consid. 1). Giusta l' art. 55 cpv. 1 lett. b OG con il ricorso per riforma non possono essere presentate conclusioni nuove. Ciò comporta l'inammissibilità della domanda volta al pagamento di fr. 16'786.--, ritenuto che tale importo supera quello richiesto dinanzi alle autorità cantonali.

E. 2

Nel suo allegato il conduttore ribadisce la tesi per cui, secondo la generale esperienza negli affari e in particolare nella locazione di locali commerciali, il rapporto superficie/canone di locazione (ovvero il costo al metro quadrato) assume un'importanza fondamentale, di modo che un errore a tal riguardo configura un "errore essenziale" ai sensi della legge, suscettibile di invalidare il contratto di locazione.

E. 3

Giusta l' art. 23 CO un contratto non vincola chi l'ha sottoscritto per errore, purché questo sia "essenziale". Tale è il caso, ad esempio, quando esso concerne una determinata condizione di fatto che la parte in errore considerava soggettivamente come un elemento necessario del contratto secondo la buona fede nei rapporti d'affari e la cui importanza è riconoscibile anche dal profilo oggettivo (art. 24 cpv. 1 n. 4 CO , errore qualificato sui motivi). a) In materia di contratto di locazione la comune esperienza ammette che la pigione di un appartamento dipende dalla sua grandezza, in particolare dal numero di locali e dalla superficie abitabile, sicché i dati relativi sono suscettibili di influire sulla conclusione del contratto e sulle sue condizioni. Dato che le dimensioni dell'ente ne determinano il valore di mercato, colui che è interessato a prenderlo in locazione può legittimamente - secondo la buona fede nei rapporti d'affari - considerare il rapporto fra superficie e pigione un elemento necessario del contratto (DTF 113 II 25 consid. 1b pag. 28 seg. con rinvii). Va pure rammentato che, a differenza del compratore, il conduttore non è tenuto a verificare lo stato dell'oggetto consegnatogli, bensì può, di regola, fare affidamento sulle indicazioni del locatore; salvo circostanze particolari egli non è quindi tenuto a controllare l'esattezza dei dati in suo possesso circa le dimensioni dell'appartamento (DTF citato consid. 2a pag. 29 seg.). Nel caso in rassegna il contratto di locazione fa stato di una superficie di 100 mq. L'autorità giudiziaria cantonale ha invece accertato - in maniera vincolante (art. 55 cpv. 1 lett. c OG) - che l'appartamento misura 87.7 mq, ovverosia 12.3 mq in meno, ciò che corrisponde - come già esposto nella DTF citata consid. 1b pag. 28 - alle dimensioni di una

piccola stanza. Si tratta di una differenza superiore al 10% e per questo certamente non trascurabile. Non si può inoltre sostenere, come fatto dai giudici ticinesi, che una simile divergenza è facilmente riscontrabile ad occhio nudo e che pertanto, una volta terminata la visita dei luoghi, la reale estensione dell'ente è da ritenere conosciuta e accettata. Al contrario. Secondo la comune esperienza, l'impressione complessiva non può sostituirsi all'indicazione precisa della superficie di un appartamento - sia esso destinato all'abitazione o all'esercizio di un'attività commerciale - né tantomeno la rende superflua: il numero e la grandezza dei locali determinano infatti, da un canto, le possibilità di utilizzo dell'appartamento e, dall'altro, influiscono sul suo valore di mercato. All'attore non può dunque essere opposta la visita dei luoghi; a maggior ragione se si considera che dalla querelata sentenza non emergono circostanze particolari che avrebbero dovuto indurlo a verificare l'esattezza delle indicazioni fornitegli circa la superficie. b) Sennonché l'invalidazione del contratto giusta l'art. 23 segg. CO presuppone che l'errore sia anche soggettivamente rilevante. A questo proposito occorre precisare che, diversamente da quanto asserito nel ricorso, la componente soggettiva dell'errore essenziale ha una portata propria e non discende automaticamente dal riconoscimento del carattere essenziale dell'errore dal profilo oggettivo (Schwenzer, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, 2a ed., 2000, n. 37.02 pag. 226; Gauch/Schluep/ Schmid/Rey, *Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, 7a ed., 1998, n. 778; Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, 2a ed., 1997, pag. 328). Un errore risulta soggettivamente essenziale quando concerne una circostanza di fatto decisiva, senza la quale la parte in errore non avrebbe concluso l'accordo o, perlomeno, non alle stesse condizioni. In altre parole, fra l'errore e la pattuizione dev'esserci un nesso di causalità (Schmidlin in: *Berner Kommentar*, n. 40-43 ad art. 23/24 CO; Bucher, *Obligationenrecht Allgemeiner Teil*, 2a ed. 1988, pag. 206; Engel, op. cit. , pag. 329; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, op. cit. , n. 779; Schwenzer, op. cit. , n. 37.25 a pag. 232). In concreto, l'autorità ticinese ha stabilito che la superficie dell'ente locato non costituiva per l'attore un elemento soggettivamente essenziale ai fini della stipulazione del contratto. Essa è pervenuta a tale conclusione sulla scorta degli elementi di prova agli atti e delle dichiarazioni rilasciate dal conduttore stesso; ha pure considerato il fatto ch'egli ha invocato l'errore essenziale dopo tre anni e undici mesi di occupazione dei locali, a meno di tre mesi dall'inoltro della disdetta ordinaria e, infine, a solo una settimana di distanza dalla lettera con cui proponeva un eventuale subentrante e offriva fr. 10'000.-- per potersi liberare anzitempo del contratto. Nel ricorso il conduttore sostiene che l'essentialità dell'errore dal profilo oggettivo comporta automaticamente quella dal profilo soggettivo, ciò che - come appena esposto - non corrisponde al vero. Egli tenta inoltre di dimostrare che la Corte cantonale ha interpretato male sia le sue dichiarazioni che il suo comportamento, dimenticando che la decisione circa l' assenza di un nesso di causalità fra la grandezza dell'appartamento e la sottoscrizione del contratto di locazione e delle sue condizioni poggia sui fatti e sull'apprezzamento probatorio; essa configura pertanto un accertamento di fatto che - a prescindere da circostanze eccezionali che in concreto non sono realizzate - non può venire ridiscusso nel quadro di un ricorso per riforma (art. 43 cpv. 3, art. 55 cpv. 1 lett. c e 63 cpv. 2 OG).

E. 4

In conclusione, il ricorso per riforma va respinto e il giudizio impugnato confermato nell'esito. Gli oneri processuali e le spese ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 e 2 OG).

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