

TI_GERICHTE 12.1996.34 vom 24. Juli 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-07-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1996.34

FR: TI_GERICHTE 12.1996.34 du 24 juillet 1996

IT: TI_GERICHTE 12.1996.34 del 24 luglio 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'appellante ripropone anche in questa sede la tesi secondo cui l'aumento della pigione sarebbe stato subordinato all'effettuazione da parte della locatrice di determinati lavori di ristrutturazione e di ampliamento nell'ente locato. La censura è del tutto infondata.

E. 1.1

Per l'art. 1 CO un contratto non è perfetto se non quando i contraenti abbiano concordemente manifestato, in modo espresso oppure tacito, la loro reciproca volontà; mentre, secondo l'art. 18 cpv. 1 CO, un contratto va interpretato, sia per la forma che per il contenuto, indagando sulla vera e concorde volontà dei contraenti. Quando la concordanza delle volontà delle parti non è evidente, le disposizioni contrattuali sono da interpretare in base al principio dell'affidamento, per il quale è determinante il senso che, secondo le regole della buona fede, ogni contraente poteva e doveva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altro (DTF 119 II 451, 118 II 132). Ne consegue, in particolare, che se il destinatario di una dichiarazione scritta la interpreta erroneamente perché non la esamina nel dovuto modo o omette di considerare particolari che non avrebbero dovuto sfuggirgli, egli non può avvalersi di tale negligenza e la dichiarazione vale per come avrebbe dovuto essere ragionevolmente intesa (DTF 111 II 457; Von Thur/Peter , Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts,

E. 1.2

Nel caso di specie il tenore letterale della clausola 23.4 del nuovo contratto (doc. A) secondo cui "la _____ si riserva il diritto di eseguire lavori di riattazione, ampliamento, modifica ed abbellimento della terrazza e del bar e di sostituzione dei serramenti esterni, nonché di eseguire ogni e qualsiasi altro lavoro connesso a tale sistemazione, previo accordo con il conduttore sulla partecipazione alla spese o sull'adeguamento del canone" è del tutto chiaro e altro non fa che introdurre il diritto (ma non l'obbligo) della locatrice ad effettuare determinati lavori di miglioria nell'ente locato; il fatto che la locataria dichiari "già sin d'ora di acconsentire a tali interventi, rinunciando a qualsiasi risarcimento, o indennità per i conseguenti disagi e inconvenienti riguardanti la gestione dell'esercizio pubblico" non comporta in alcun modo che il diritto della locatrice ad eseguire tali opere si sia automaticamente trasformato in un obbligo. Ne discende, già per questo motivo, che l'aumento della pigione concordato al punto 23.3 del contratto non era in alcun modo condizionato all'effettuazione di lavori di miglioria.

E. 1.3

Abbondanzialmente, va rilevato che la sola teste _____ ha sostenuto l'esistenza di un eventuale accordo orale nel senso che l'aumento sarebbe stato condizionato all'esecuzione dei lavori ("raggiungemmo un accordo orale nel senso che a carico della _____. sarebbero andati i lavori di rifacimento dell'impianto elettrico fino al bar, di ampliamento del locale, di rifacimento dei servizi e del riscaldamento"), testimonianza che però è stata smentita sia dal teste _____ ("il problema dei lavori era superato ... rinunciammo ad eseguire i lavori oggetto delle precedenti trattative" e ancora "escludo che il sottoscritto e/o mio cugino _____ in mia presenza ci siamo mai impegnati ad eseguire i lavori di ampliamento così come richiesti dalla signora _____"), sia dal teste _____ ("ricordo che in una bozza vi era pure la premessa che le trattative per l'esecuzione di lavori di miglioria a carico della proprietaria erano decadute ; ciò significava non tanto che i lavori non sarebbero mai stati fatti, ma che a quel momento le trattative erano finite. La clausola n. 4 di cui al doc. A sta proprio a significare quello: 55 mila franchi erano il canone base senza i lavori e che se si fossero fatti, l'inquilina non si sarebbe opposta e non avrebbe avanzato pretese per il disturbo e quindi dovevano essere rinegoziate le condizioni contrattuali"): ora, per costante giurisprudenza di questa Camera, la presenza di deposizioni così discordanti impone nella loro valutazione la loro reciproca elisione, con la conseguenza di non poter dare per provato il fatto che si voleva accertare (Cocchi/Trezzini , CPC, N. 7 ad art. 90; IICCA 10 febbraio 1994 in re S./I. & Co, 12 aprile 1994 in re S./ Z. V., 9 maggio 1995 in re S./M. SA), cioè l'esistenza di tale accordo. 2. L'appellante afferma in via subordinata di aver aderito alla proposta di aumento della pigione solo nella misura in cui lo stesso era condizionato all'esecuzione degli interventi di cui al considerando precedente: non avendo però le parti inserito tale condizione nel contratto, ritiene che il suo accordo all'aumento fosse viziato da errore e quindi non vincolante. 2.1 Giusta l'art. 23 CO il contratto non obbliga colui che vi fu indotto da errore essenziale. L'errore è in particolare essenziale anche quando concerne una determinata condizione di fatto che la parte in errore soggettivamente considerava come necessario elemento del contratto secondo la buona fede nei rapporti in affari, e la cui importanza è riconoscibile anche dal profilo oggettivo (art. 24 cpv. 1 cifra 4 CO; DTF 118 II 62, 114 II 139; IICCA 20 marzo 1995 in re I. SA/E. SA, 26 marzo 1996 in re E. SA/S. AG, 23 aprile 1996 in re C.V. SA/G., 17 giugno 1996 in re A./T. SA; Von Thur/Peter , op. cit., p. 308 e 309; Guhl , Das Schweizerische Obligationenrecht, 8. edizione, p. 131 e segg.; Honsell/Vogt/Wiegand , Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, OR I, Basilea 1992, N. 20-23 ad art. 24 CO), ritenuto però che il contratto viziato da errore si considera ratificato, se, nel termine di un anno dal momento della scoperta dell'errore, la parte per la quale non è obbligatorio non abbia notificato all'altra che essa non intende mantenerlo o non abbia chiesto la restituzione della fatta prestazione (art. 31 cpv. 1 e 2 CO). 2.2 Nel caso di specie il termine annuale per chiedere l'annullamento del contratto per errore non è assolutamente stato ossequiato: mentre la convenuta già in data 25 ottobre 1993 era venuta a conoscenza della circostanza che l'aumento non era subordinato all'esecuzione di lavori di ristrutturazione ("vi sottolineiamo che né nel contratto di locazione né in un accordo separato la _____ ha assunto l'obbligo di ristrutturazione del _____ ", doc. N), con le contestazioni di data 20 aprile 1994 (doc. B), 9 maggio 1994 (inc. UC doc. B),

E. 3

ed., Zurigo 1974, vol. 1, p. 290). Se applicando questo principio il giudice può dare un senso chiaro e conferire un effetto giuridico alle dichiarazioni di volontà, un'interpretazione più approfondita è superflua (DTF 119 II 372, 111 II 287; ICCA

E. 3.1

Il nuovo diritto della locazione, entrato in vigore il 1° luglio 1990, esclude che si possa cumulare in un unico contratto un canone scalare ed uno indicizzato (SVIT, Schweizerisches Mietrecht, Zurigo 1991, N. 14 ad art. 269c CO; Honsell/Vogt/Wiegand , op. cit., N. 4 ad art. 269c CO; Lachat/Micheli , Le nouveau droit du bail, Losanna 1992 , p. 253; ICCA 26 febbraio 1996 in re M.-F./M.).

E. 3.2

Nel caso concreto sembrerebbe effettivamente che ci si trovi confrontati con un contratto nel quale sono stati combinati sia un canone indicizzato sia un canone scalare, con la conseguenza che il contratto sarebbe nullo (art. 20 CO). Ma non è così. Va infatti rilevato che il contratto 29 aprile 1992 ne sostituiva un altro già precedentemente in vigore tra le parti e che sarebbe giunto a scadenza il 29 marzo 1994 (doc. 1). Ora, dato che la pigione di partenza del nuovo contratto (fr. 35'592.-) corrispondeva in pratica alla pigione a quel momento dovuta in base al precedente accordo (cfr. la precisazione di cui alla clausola 23.2, doc. A) e che la stessa -come già in precedenza- era indicizzata, ne risultava che fino al 29 marzo 1994 le condizioni contrattuali rimanevano del tutto immutate (si pensi anche alla clausola 23.5 doc. A, in merito al deposito di garanzia di fr. 7'000.- inerente il vecchio contratto, che, in base ai nuovi accordi, andava restituita il 31 marzo 1994), ritenuto quindi che l'accordo precedentemente in vigore continuava in pratica ad esplicare i suoi effetti fino alla sua normale scadenza del 29 marzo 1994 (teste _____ il quale precisa che "il contratto doc. A presupponeva la volontà di entrambe le parti di mantenere quello precedente fino alla sua scadenza, 29.3.1994"); e ciò quantunque al punto 23.1 dello stesso si dicesse esplicitamente che "il presente contratto annulla e sostituisce ogni precedente contratto". Dovendosi pertanto ammettere che il nuovo contratto di locazione della durata di complessivi 12 anni in realtà altro non era che un contratto di 10 anni con una pigione aumentata a fr. 55'000.- indicizzati, e di cui si erano previste le condizioni d'applicazione 2 anni prima della sua effettiva entrata in vigore, non ci si trova di fronte ad un contratto con pigione scalare e indicizzata, bensì (come prima) di fronte ad un nuovo contratto indicizzato. La pattuizione non è pertanto contraria all'ordinamento giuridico vigente. 4. Atteso che nel caso di specie l'appellante contesta l'ammontare della nuova pigione di fr. 55'000.-, si tratta di stabilire se una tale contestazione sia possibile, rispettivamente a quali condizioni e secondo quali formalità.

E. 4

maggio 1994 in re B./Q., 20 marzo 1995 in re R./W.). In caso contrario, occorre esaminare, sempre alla luce del medesimo principio, tutte le circostanze relative alla conclusione del contratto (DTF 113 II 51). In quest'ambito, sono in particolare da considerare lo scopo del contratto, avuto riguardo agli interessi delle parti al momento della stipula (DTF 100 II 155; Jäggi/Gauch , Zürcher Kommentar, n. 362, 363, 370 e segg. ad art. 18 CO; Kramer/Schmidlin , Berner Kommentar, n. 35 ad art. 18 CO), le loro condizioni personali, specie l'attività professionale, le conoscenze e l'esperienza (DTF 118 Ia 297; Jäggi/Gauch , op. cit., n. 364 ad art. 18 CO e rif.), se del caso i preliminari della contrattazione e anche il comportamento successivo dei contraenti (ICCA 22 giugno 1988 in re H. e Ilcc./B.;

Jäggi/Gauch , op. cit., n. 357 e segg. ad art. 18 CO) ed in particolare il tipo di adempimento effettuato (ICCA 29 settembre 1993 in re F.M./S. SA; Kramer/Schmidlin , op. cit., n. 28 ad art. 18 CO), il quale permette di risalire alla reale volontà delle parti al momento della stipulazione (DTF 107 II 417; ICCA 20 marzo 1995 in re R./W.).

E. 4.1

L'art. 270 CO permette al conduttore, a determinate condizioni, di contestare innanzi all'autorità di conciliazione entro 30 giorni dalla consegna della cosa la liceità della pigione iniziale ai sensi degli art. 269 e 269a CO. Per costante dottrina e giurisprudenza questa norma si applica tuttavia solo in caso di nuova locazione, ritenuto che per "nuova locazione" si deve qui intendere un contratto stipulato tra due parti che in precedenza non erano ancora legate contrattualmente (Schweizerischer Mietverband , Mietrecht für die Praxis, Basilea 1983, p. 104; Tercier , Les contrats spéciaux, Zurigo 1995, N. 2035; Lachat/Micheli , op. cit., p. 194; DTF 99 II 297): la stessa è perciò inapplicabile in caso di rinnovo del contratto tra le medesime parti (Barbey , L'arrêté fédéral instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif, Losanna 1984, p. 25; Gmür/Caviezel , Mietrecht - Mieterschutz, Zurigo 1980, p. 96; Schweizerischer Mietverband , op. cit., ibidem), indipendentemente dal fatto se la pigione sia rimasta immutata oppure se ha subito un aumento. In quest'ultima evenienza -che è quella che ci interessa- è comunque principio assodato che ci si trovi tecnicamente in presenza di un aumento della pigione, il quale deve pertanto sottostare alle regole di cui agli art. 269d e 270b CO (norme che riprendono sostanzialmente l'abrogato art. 18 DAL; Lachat/Micheli , op. cit., ibidem; Barbey , op. cit., ibidem; Schweizerischer Mietverband , op. cit., ibidem; Tercier , op. cit., ibidem; Gmür/Caviezel , op. cit., p. 97).

E. 4.2

Giusta l'art. 269d cpv. 1 CO il locatore può aumentare in qualsiasi momento la pigione per la prossima scadenza di disdetta; egli deve comunicare al conduttore l'aumento, motivandolo, almeno dieci giorni prima dell'inizio del termine di preavviso su un formulario approvato dal Cantone, ritenuto che l'aumento sarà nullo se tra gli altri casi non viene utilizzato il modulo prescritto (cpv. 2 lett. a).

E. 4.2.1

Nella fattispecie va dapprima esaminato se l'istante fosse o meno tenuta ad utilizzare il formulario ufficiale per comunicare l'aumento a fr. 55'000.- e ciò, come accertato in precedenza, anche se in realtà si trattava di un aumento a suo tempo concordato con la controparte e conseguente all'introduzione di un nuovo regime contrattuale. Il quesito è stato chiaramente risolto per l'affermativa dalla dottrina (Gmür/Thanei , Rechtsprechung des Bundesgerichtes zur Mietzinserhöhung, Zurigo 1993, p. 9; Müller , Der Bundesbeschluss über Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen vom 30. Juni 1972, Zurigo 1976, p. 113, 126 e in particolare p. 134; Gmür/Caviezel , op. cit., ibidem).

E. 4.2.2

Atteso che il contratto che legava le parti era stato concluso a tempo determinato, non appare per contro necessario che la notifica dell'aumento sia comunicata 10 giorni prima dell'inizio del termine di preavviso (art. 269d cpv. 1 CO; DTF 113 II 304, Müller , op. cit., p. 112 e seg. e 134): il Tribunale federale ha infatti stabilito che in caso di locazione a tempo determinato, cioè senza che il contratto possa essere disdetto anticipatamente, il conduttore non ha possibilità di difendersi da un aumento previsto contrattualmente con

un'eventuale disdetta, con il che non avrebbe senso che l'aumento venga notificato 10 giorni prima di un termine di disdetta, per altro inesistente (Müller , op. cit., p. 134; DTF 113 II 304, 108 II 323).

E. 4.2.3

Ricapitolando, nel caso concreto l'aumento poteva essere efficace solo se notificato su formulario ufficiale, mentre non era necessario osservare alcun termine particolare: ciò significa che solo la notifica dell'8 novembre 1994 (doc. E) poteva essere considerata valida.

E. 4.3

L'art. 270b cpv. 1 CO permette al conduttore di contestare innanzi all'autorità di conciliazione entro 30 giorni dalla comunicazione la liceità dell'aumento della pigione ai sensi degli art. 269 e 269a CO. L'onere della prova circa l'abusività della pigione incombe al conduttore, che si avvale della normativa (Barbey , op. cit., p. 143; Gmür/Caviezel , op. cit., ibidem; SVIT , op. cit., N. 20 ad art. 269aCO). Nel caso di specie l'istruttoria di causa non ha assolutamente permesso di stabilire se ed eventualmente in quale misura la pigione di fr. 55'000.- fosse eccessiva, sproporzionata per raffronto alle pigioni del mercato o del quartiere, o comunque abusiva: in mancanza di qualsiasi elemento concreto, non si può pertanto che decidere a sfavore della parte cui incombeva l'onere della prova, negando così il carattere abusivo della pigione a suo tempo concordata.

E. 4.4

Accertata la sostanziale validità della notifica 8 novembre 1994 e dell'aumento della pigione che ne è conseguito, resta ora da esaminare da che momento lo stesso possa entrare in vigore. Evidentemente nella fattispecie l'aumento entrerà in vigore a far tempo dal 1° dicembre 1994, come indicato nel formulario ufficiale utilizzato (doc. E), alla cui motivazione il locatore è senz'altro vincolato. Un'entrata in vigore retroattivamente al 1° luglio -come stabilito dal Pretore- non entra per contro in linea di conto: dottrina e giurisprudenza negano in effetti la possibilità di un effetto retroattivo dell'aumento della pigione, se il locatore ha atteso a lungo o comunque insolitamente prima di notificare l'aumento stesso (il che è solitamente il caso se l'aumento viene fatto decorrere ad oltre 2 mesi prima della sua notifica; ZR 1977 Nr. 51; Rep . 1993 p. 192; Gmür/Caviezel , op. cit., p. 93 e seg.; Zihlmann , Das Mietrecht, Zurigo 1995, p. 198; DTF 110 II 496; contra: Raissig/Schwander , Massnahmen gegen Missbräuche im Mietwesen, 4. ed., p. 94; SVIT , op. cit., N. 21 ad art. 269b CO e N. 12 ad art. 269c CO; Honsell/Vogt/Wiegand , op. cit., N. 11 ad art. 269b CO; ICCA 26 febbraio 1996 in re M.-F./M.): ciò potrebbe infatti portare ad una certa insicurezza tra le parti, il che deve essere evitato, nel limite del possibile, durante un rapporto di locazione (DTF 102 II 17, 110 II 497; Rep . 1993 p. 192; Gmür/Caviezel , op. cit., p. 94; ICCA 26 febbraio 1996 in re M.-F./M.). Nel caso di specie, il postulato effetto retroattivo di ben 5 mesi non può pertanto essere ammesso. Ne discende, in parziale accoglimento del gravame, che l'aumento sarà efficace solo a far tempo dal 1° dicembre 1994. 5. L'appello è pertanto parzialmente accolto ai sensi dei considerandi. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di primo e di secondo grado seguono la pressoché totale soccombenza della conduttrice ed appellante (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 31 gennaio 1996 della _____ è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 19 gennaio 1996 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente

accolta. Di conseguenza la pigione annuale relativa al contratto di locazione stipulata tra la _____ e la _____ in data 29 aprile 1992 ammonta a fr. 55'000.- a far tempo dal 1. dicembre 1994. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 1'800.- da anticipare dall'istante, restano a suo carico per 1/20 e per 19/20 sono poste a carico della _____, che rifonderà alla _____ fr. 3'150.- a titolo di ripetibili parziali. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in a) tassa di giustizia fr. 1'950.- b) spese fr. 50.- Totale fr. 2'000.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico nella misura di 19/20 e per 1/20 vanno caricate alla parte appellata. A quest'ultima l'appellante rifonderà fr. 1'500.- per parti di ripetibili di appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

E. 7

giugno 1994 (doc. D) e 26 agosto 1994 (inc. UC doc. E) la stessa aveva unicamente eccepito da un lato che l'aumento non era avvenuto su formulario ufficiale (doc. B, in. UC doc. B, doc. D) e dall'altro che la disdetta nei suoi confronti -poi rientrata- era contraria al principio della buona fede (inc. UC doc. E). L'errore è stato per contro eccepito per la prima volta, tardivamente, solo il 10 aprile 1995 innanzi al Pretore. 2.3 In via abbondanziale, l'eventuale esistenza di un errore della convenuta al momento della conclusione del contratto, che sembrerebbe risultare dalla testimonianza _____ ("la pigione per me, nonostante l'impegno ad eseguire i lavori, era troppo cara" e ancora "ero convinta che la riserva di cui al punto 4 del contratto, in realtà era un impegno, ritenendo si trattasse unicamente di una riserva di tempo tra l'estate e l'inverno"; anche se la stessa sembra smentirsi in un secondo momento "non ho mai ricevuto una lettera di conferma da parte della _____ della sua disponibilità ad eseguire i lavori, però dalle trattative potevo ritenere in buona fede che vi fosse disponibilità ad eseguire perlomeno alcuni lavori"), è stata chiaramente contraddetta dal teste _____ ("in una riunione del 16.1.1992 presenti la signora _____ e l'architetto _____, dissi chiaramente che l'affitto ... senza lavori era di fr. 55'000.-"; e ancora "ricordo che in quell'occasione á

E. 8

aprile 1992 ñ fu detto chiaro e tondo anche alla signora _____ che l'importo di fr. 55'000.- era da intendere siccome adeguato alle condizioni di mercato, esclusi i lavori in un primo tempo pretesi dagli inquilini") e _____ ("ribadisco che i lavori non sono stati eseguiti poiché il canone di fr. 55'000.- doveva essere un canone senza l'esecuzione dei lavori"), mentre il teste _____ (pur riferendo di non aver "mai ricevuto né da _____ né dai proprietari dello stabile l'impegno preciso a eseguire i lavori così richiesti dalla _____") riferisce solo di "pourparler" tra le parti in merito a tale questione, ma non era presente alla conclusione del contratto: anche in questo caso, però, la presenza di deposizioni così discordanti non può che comportare nella loro valutazione la loro reciproca elisione, con la conseguenza che il fatto che si voleva accertare, cioè questa volta l'esistenza di un errore essenziale da parte della convenuta, non può essere considerato come provato (Cocchi/Trezzini, CPC, N. 7 ad art. 90; ICCA

E. 10

febbraio 1994 in re S./I. & Co, 12 aprile 1994 in re S./Z. V., 9 maggio 1995 in re S./M. SA); tanto più che la stessa teste _____ indipendentemente dalla questione dei lavori

di miglioria, non ha nascosto il fatto di essere stata comunque interessata ad un accordo di lunga durata (cfr. teste _____ e _____). 3. Esaurite le due precedenti censure, che di fatto mettevano in discussione l'accordo sul nuovo contratto, si tratta ora di esaminare se la pattuizione di una pigione come quella che qui ci occupa -i primi due anni un canone di fr. 35'592.- indicizzati, poi e per 10 anni fr. 55'000.- indicizzati- fosse o meno permessa dalla legge.

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