

## **TI\_GERICHTE 12.1997.145 vom 26. August 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-08-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1997.145](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.145)

FR: TI\_GERICHTE 12.1997.145 du 26 août 1997

IT: TI\_GERICHTE 12.1997.145 del 26 agosto 1997

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Giusta l'art. 340 lett. a CPC è dato un motivo di revisione della sentenza se il giudice ha pronunciato su domande non formulate oppure se ha ommesso di pronunciare su domande formulate ( IICCA 11 giugno 1996 in re P./B.). Nel caso di specie, è ben vero che nel dispositivo di primo grado -ed in particolare al punto 1- il Pretore non ha espressamente indicato se la domanda di accertamento della nullità della clausola aggiunta al punto N. 5 del contratto, formulata dall'istante negli allegati preliminari, fosse stata accolta o meno. Nondimeno, dal particolare tenore del dispositivo 1 ("L'istanza ... è parzialmente accolta ai sensi dei considerandi e, di conseguenza, \_\_\_\_\_... è condannata a versare a \_\_\_\_\_ somma di fr. ...") si evince tuttavia in maniera chiara che il parziale accoglimento dell'istanza concerneva unicamente parte delle richieste creditorie: in tali circostanze, il fatto che il giudice non avesse espressamente indicato l'esito delle altre questioni litigiose altro non poteva significare che le stesse erano state respinte. Tale conclusione si imponeva a maggior ragione nella misura in cui, sempre nel dispositivo 1, l'accoglimento -solo parziale- dell'istanza era avvenuto "ai sensi dei considerandi": ebbene, nelle motivazioni della sentenza (ad. 7 p. 5) il Pretore, chinatosi sulla questione della nullità o meno della clausola contrattuale, era dapprima giunto alla conclusione che tutto sommato la stessa fosse valida, mentre nel considerando relativo alle spese ed alle ripetibili aveva ancor più chiaramente (ad. 10 p. 7) specificato che le stesse venivano assegnate tenendo conto che sulla questione della nullità della clausola l'istante era risultata soccombente. Atteso perciò che il giudice di prime cure si era già pronunciato -per la negativa- sulla particolare domanda formulata dall'istante, l'istanza di revisione della sentenza pretorile deve senz'altro essere respinta.

#### **E. 2**

Con l'appello l'istante chiede nuovamente che sia accertata la nullità della clausola aggiunta al punto N. 5 del contratto, clausola in base alla quale tutte le manutenzioni, le pulizie interne ed esterne sarebbero state a carico ed eseguite dal conduttore, ad eccezione del tetto e delle facciate (doc. B).

#### **E. 2.1**

A ragione, il Pretore ha innanzitutto indicato che nella misura in cui tale pattuizione era stata inserita nella regolamentazione delle spese accessorie la stessa era nulla. Per definizione, costituiscono spese accessorie soltanto quelle sopportate dal locatore per il fatto che egli o un terzo forniscono al conduttore delle prestazioni in rapporto con l'uso

della cosa locata (art. 257a cpv. 1 CO; FF 1985 I 1237; Richard , Le nouveau droit du bail à loyer - Les dispositions générales, in 6. Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 1990, p. 19; Guhl , Das Schweizerische Obligationenrecht, 8. ed., Zurigo 1991, p. 401; Lachat/Micheli , Le nouveau droit du bail, 2. ed., Losanna 1992, p. 167; Zihlmann , Das Mietrecht, 2. ed., Zurigo 1995, p. 55; SVIT , Schweizerisches Mietrecht, Zurigo 1991, N. 21 ad art. 257-257b CO; Higi , Commentario zurighese, 1994, N. 5 ad art. 257a-257b CO; Honsell/Vogt/Wiegand , Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, OR I, Basilea e Francoforte sul Meno 1992, N. 1 ad art. 257a CO; RJJ 1993 p. 173; IICCA 30 gennaio 1997 in re F./P. e C.), escluse però quelle finalizzate alla manutenzione ed al ripristino della cosa ( FF 1985 I 1237; FJS 359 p. 4; Richard , op. cit., ibidem; Guhl , op. cit., ibidem; Zihlmann , op. cit., p. 56; Higi , op. cit., N. 8 ad art. 257a-257b CO; Honsell/Vogt/Wiegand , op. cit., N.

## **E. 2.2**

Non può tuttavia essere seguito il Pretore laddove ha concluso che, non prevedendo il CO norme imperative che vietassero alle parti di accordarsi su punti non espressamente stabiliti dalla legge, la clausola contestata rimaneva comunque certamente valida, anche se le sue conseguenze economiche non potevano essere considerate nell'ambito del calcolo delle spese accessorie. Mentre l'art. 256 cpv. 1 CO impone al locatore di mantenere la cosa locata in uno stato idoneo all'uso cui è destinata per l'intera durata della locazione, l'art. 259 CO completa tale norma obbligando il conduttore ad eliminare a proprie spese, secondo gli usi locali, i difetti rimediabili mediante piccoli lavori di pulitura e di riparazione necessari all'ordinaria manutenzione. Entrambe le disposizioni sono di carattere relativamente imperativo, nel senso che non è possibile derogarvi a sfavore del conduttore ( Richard , op. cit., p. 13; SVIT , op. cit., N. 6 e 7 ad art. 256 CO e N. 2 ad art. 259 CO; Higi , op. cit., N. 4 e 56 e segg. ad art. 256 CO e N. 4 ad art. 259 CO; MRA 1997 p. 20). La dottrina e la giurisprudenza sono tuttavia concordi nel ritenere che le parti possono eccezionalmente concordare una modifica del sistema legale a svantaggio del conduttore, segnatamente se ciò è compensato in altra maniera, ad esempio operando una riduzione sul canone di locazione o con altre controprestazioni, in maniera tale che sia comunque garantito l'equilibrio tra le prestazioni delle parti contrattuali ( SVIT , op. cit., N. 31 ad art. 256 CO e N. 7 ad art. 259 CO; Higi , op. cit., N. 67 e N. 70 e segg. ad art. 256 CO; Guhl , op. cit., p. 380; DTF 104 II 202). Nel caso di specie, è pacifico che la clausola contestata modifichi la regolamentazione prevista agli art. 256 e 259 CO. È d'altro canto indubbio che la pigione annuale corrisposta alla proprietaria (fr. 180'000.-, poi aumentata a fr. 188'500.- e infine a fr. 196'660.-) sia conforme al valore di mercato per oggetti analoghi; il locatore non ha inoltre mai affermato e tanto meno provato che il corrispettivo sia stato ridotto o che al conduttore siano state concesse altre agevolazioni o controprestazioni per il fatto che le parti avessero concordato la clausola aggiunta al punto N. 5 del contratto. Ne discende -né potrebbe essere altrimenti- che la clausola in questione viene a creare una manifesta sproporzione tra le prestazioni contrattuali ed in particolare proprio a sfavore del conduttore, per cui la stessa deve senz'altro essere considerata nulla ( SVIT , op. cit., N. 30 e 40 ad art. 256 CO; Higi , op. cit., N. 74 ad art. 256 CO). 3. L'appellante contesta inoltre la decorrenza degli interessi sulle somme a lei assegnate, chiedendo che gli stessi vengano riconosciuti a far tempo dal 1.1.1993 su fr. 437.10, dal 1.1.1994 su fr. 6'816.20, dal 1.1.1995 su fr. 3'261.50 o in subordine dal 11.12.1995 e non dal 27.2.1996, come invece accertato dal giudice di prime cure. La censura non può essere accolta. L'appellante ritiene che il fatto che essa abbia a più riprese chiesto alla controparte l'allestimento dei conteggi sulle spese accessorie -dai quali, previa deduzione di alcune fatture che non potevano essere

addebitate e la riduzione della percentuale per le spese amministrative, si è infine potuto evincere il maggior importo che le andava restituito- potesse essere considerato come una valida messa in mora, di modo che gli interessi dovrebbero decorrere dalla data in cui i conteggi stessi avrebbero dovuto essere allestiti (ma in realtà non lo sono stati); proprio il ritardo della controparte nella presentazione dei conteggi avrebbe inoltre indotto l'istante ad introdurre l'11 dicembre 1995 una prima istanza davanti all'UC al fine di ottenerne l'allestimento (doc. C), da cui la richiesta in via subordinata che gli interessi decorrano da quella data. È vero che gli interessi sulle spese accessorie decorrono automaticamente, fatti salvi patti o usi contrari, alla fine di ogni mese o al più tardi alla fine della locazione (art. 257c CO); per la restituzione delle somme pagate in eccesso non vi è tuttavia una norma analoga, ma valgono le regole normali circa la messa in mora di cui all'art. 102 CO, ritenuto tuttavia che nel caso in cui i maggiori anticipi risultino -senza particolari contestazioni- già dal conteggio gli interessi possono decorrere a far tempo dalla data di emanazione del conteggio stesso, previa assegnazione del normale termine di pagamento di 30 giorni (SVIT, op. cit., N. 4 ad art. 257c CO). Ciò significa che nel caso di specie, in cui la restituzione è stata in gran parte dovuta alla contestazione di alcune fatture computate, gli interessi sull'importo da restituire saranno invece dovuti al momento in cui vi è stata una valida interpellazione, cioè al momento in cui il conduttore ha reso noto al locatore che aspettava la restituzione di quegli importi: il fatto che il conduttore abbia pertanto chiesto a più riprese l'allestimento dei conteggi non vale evidentemente quale formale messa in mora, non potendosi ancora evincere da tale comunicazione che quest'ultimo pretendesse una restituzione, ma semmai che attendeva di disporre dei conteggi e dei giustificativi per verificare la posizione di dare - avere; parimenti irrilevante è il fatto che la presentazione dei conteggi sia stata in seguito pretesa davanti all'UC (doc. C). In definitiva, come correttamente rilevato dal Pretore, è soltanto con l'istanza presentata davanti all'UC il 27 febbraio 1996 (doc. E) che il conduttore ha per la prima volta chiesto la restituzione di determinate somme ed è perciò da quel momento che possono essere pretesi gli interessi moratori; tanto più che i conteggi sono stati allestiti solo il 2 febbraio 1996 (cfr. doc. D e doc. 11 inc. UC) e consegnati all'inquilino solo l'8 febbraio (doc. 3 inc. UC), per cui a quel momento nemmeno era ancora scaduto il termine di 30 giorni indicato sopra per poterne eventualmente pretendere, senza interpellazione, il pagamento.

#### **E. 4**

Il parziale accoglimento del gravame, che così ne discende, implica parimenti di modificare il dispositivo sulle spese e sulle ripetibili di prima istanza, senza tuttavia che sia possibile -come invece postulato dall'appellante- caricare tutti gli oneri processuali alla controparte.

#### **E. 5**

La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di secondo grado seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. La domanda di revisione 15 maggio 1997 di \_\_\_\_\_ è respinta. II. Gli oneri processuali relativi alla domanda di revisione in complessivi fr. 100.- (con una tassa di giustizia di fr. 90.- e spese di fr. 10.-) sono posti a carico dell'istante. III. L'appello 15 maggio 1997 di \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 2 maggio 1997 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza 12/16 dicembre 1996 di \_\_\_\_\_, è parzialmente accolta e, di conseguenza, § \_\_\_\_\_, è condannata a versare a \_\_\_\_\_, la somma di fr. 10'514.80 oltre interessi al 5% dal 27 febbraio 1996. §§ È accertata la nullità della clausola aggiunta al punto N. 5 del contratto di

locazione 21 marzo 1991. 2. La tassa di giustizia in fr. 700.- e le spese, da anticipare dall'istante, restano a suo carico per 1/10 e per 9/10 sono poste a carico della convenuta, la quale rifonderà alla controparte fr. 1'000.- a titolo di ripetibili parziali. IV. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 380.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 400.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 1/5 e per 4/5 sono poste a carico dell'appellata, che rifonderà alla controparte fr. 250.- per parti di ripetibili di appello. V. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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