

TI_GERICHTE 12.2003.4 vom 10. Juni 2003

TI Tribunale d'appello, 2003-06-10, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.4

FR: TI_GERICHTE 12.2003.4 du 10 juin 2003

IT: TI_GERICHTE 12.2003.4 del 10 giugno 2003

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 10.06.2003 12.2003.4

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2003.4 Lugano 10 giugno 2003 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Epiney-Colombo segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. LA.2001.98 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 promossa con istanza 8 novembre 2001 da _____ rappr. dall' _____ contro _____ patrocinata dallo studio legale _____ in materia di locazione (pigione, mancato sussidio) con la quale si chiede il disconoscimento del debito di Fr. 11'792.- di cui al PE _____ che il Pretore, con sentenza 10 dicembre 2002, ha accolto. Appellante la convenuta la quale, con atto d'appello 23 dicembre 2002, chiede la riforma del primo giudizio nel senso di respingere l'azione di disconoscimento del debito mentre l'istante, con osservazioni 31 gennaio 2003, postula la reiezione dell'appello. Letti ed esaminati gli atti ed i documenti di causa Considerato in fatto ed in diritto 1. _____ ha concesso in locazione a _____, a far tempo dal 1° aprile 1998, un appartamento di 3 ½ locali, in uno stabile sussidiato, quale abitazione familiare per due persone. Il relativo contratto è stato sottoscritto dalle parti il 24 dicembre 1997 ed indicava un canone di locazione di Fr. 659.- mensili rinviando altresì, in punto alla pigione, agli allegati al contratto 1 e 2. Il 9 febbraio 1998, la convenuta ha inviato a _____ gli allegati sopracitati contenenti le disposizioni supplementari relative alle condizioni personali e finanziarie che gli inquilini dovevano rispettare per beneficiare delle riduzioni suppletive federali e cantonali ed il sistema di calcolo della pigione dedotti i sussidi federali e cantonali. L'istante ha sottoscritto tali documenti. 2. Il 9 agosto 1999 l'Ufficio cantonale dell'abitazione ha comunicato alla conduttrice che le condizioni necessarie per ottenere il sussidio non erano rispettate poiché il figlio, con il quale conviveva nell'appartamento, aveva un reddito superiore a quello massimo previsto per l'ottenimento dell'aiuto. L'intero canone di locazione di fr. 1'396.- mensili era così a carico della conduttrice, per cui la locatrice le ha chiesto il pagamento dell'importo di fr. 11'792.-, pari al controvalore del mancato sussidio per il periodo dal 1° aprile 1998 al 31 luglio 1999, data per la quale il figlio ha lasciato l'appartamento. L'opposizione interposta dall'inquilina al precetto esecutivo fattole intimare per ottenere il pagamento di questo importo è stata respinta in via provvisoria. 3. _____, dopo che la questione portata avanti all'Ufficio di conciliazione non ha potuto essere conciliata, ha ricorso al Pretore, con istanza di disconoscimento del debito dell'8 novembre 2001. Sostiene che la convenuta, proponendole l'ente locato per fr. 659.- mensili senza informarla che la

presenza nell'appartamento del figlio, con reddito proprio, avrebbe potuto condurre alla perdita dei sussidi, l'ha indotta a stipulare un contratto che mai avrebbe sottoscritto se fosse stata al corrente della reale situazione. Addebita a controparte una culpa in contrahendo con la conseguenza che, mancando la concorde volontà di contrarre, il contratto non si è mai perfezionato, rispettivamente si appella all'errore essenziale e non esclude l'ipotesi del dolo. Riconosce di aver firmato, in un secondo tempo, gli allegati al contratto fidandosi delle assicurazioni della controparte e ritenendoli una pura formalità. Inoltre chiede la restituzione del deposito di garanzia di Fr. 850.- poiché dal marzo 2001 non abita più nello stabile della convenuta. Quest'ultima si è opposta alle richieste di controparte. 4. Il Pretore, con sentenza 10 dicembre 2002, ha accolto integralmente l'istanza di _____ ritenendo che la convenuta, in qualità di esperta del settore, non avesse adempiuto il suo dovere di informare e consigliare l'altra parte la quale si sarebbe trovata, al momento della conclusione del contratto, in una situazione di errore essenziale. Con appello 23 dicembre 2002 _____ chiede la riforma del primo giudizio nel senso che l'istanza di disconoscimento e di restituzione della cauzione sia respinta, mentre la controparte, con tempestive osservazioni 31 gennaio 2003, ne chiede la riezione. Delle argomentazioni delle parti si dirà, per quanto necessario, nei successivi considerandi della decisione. 5. L'istante ed appellata ha sottoscritto un contratto di locazione che conteneva dei rinvii espliciti, per quanto concerneva la pigione, a delle condizioni e a degli allegati che, di norma, vincolano il firmatario come se li avesse direttamente sottoscritti, indipendentemente dal fatto che li abbia effettivamente letti (DTF 119 II 443 e rif.). Ma vi è di più: l'istante ha, contrariamente all'errato assunto del Pretore (consid. 8 in fine della sentenza impugnata), firmato quegli allegati come appare dai documenti presentati dal teste _____ e come la stessa parte istante ha ammesso nei suoi allegati introduttivi di causa, sia avanti all'Ufficio di conciliazione che avanti al Pretore (cfr. istanza 28 agosto 2001 al punto 3 e istanza 8 novembre 2001 al punto 3). Ed in questi allegati appare chiaramente il metodo di calcolo della pigione con e senza sussidi e le condizioni per beneficiare dei sussidi tra cui la clausola (punto 2.4 dell'all. n. 1), in evidenza, relativa alle condizioni finanziarie che prevede come il beneficio del sussidio presuppone che il reddito addizionato di tutti gli inquilini dell'appartamento non deve superare l'importo di fr. 50'000.-. Ne discende che, se anche non ha letto tali allegati o se li ha letti non li ha capiti, è ugualmente vincolata (Engel , *Traité des obligations en droit suisse*, 1997, pag. 337 e riferimenti dottrinali e giurisprudenziali) a meno che, facendo fiducia all'altra parte, non abbia alcuna ragione di pensare che, nel testo, si possa trovare una clausola imprevista (Von Thur/Peter , *Allgemeiner Teil des schweizerischen OR*, § 37, I, pag. 302 n. 2a). Il che non è, perché non può essere ritenuta insolita una norma che, per stabilire se la comunità abitazionale ha diritto ai sussidi statali, prevede che vanno sommati i redditi imponibili di tutti gli inquilini e che al di sopra di un certo limite di reddito i sussidi non sono più riconosciuti. In questa situazione non è possibile invocare l'errore che, se esiste, è dovuto alla sola negligenza ed all'inerzia dell'istante che non ha provveduto, qualora non avesse compreso, ad informarsi in modo corretto e particolareggiato allorquando ne aveva la concreta possibilità e nemmeno pretendere di addebitare alla controparte una culpa in contrahendo che, per la teoria dell'assorbimento, quando vi è conclusione del contratto scompare davanti a quella contrattuale (cfr. SJ 1999, 114). 6. Il Pretore ha infine rilevato, a titolo abbondanziale, che il contratto di locazione non rispettava i disposti di cui all'art. 32 cpv. 2 cifre 2 e 7 RLA traendone, senza affermarlo, un motivo di nullità dello stesso. Egli rileva come nel documento sottoscritto dalle parti non vi sia né l'indicazione del numero dei

componenti della comunione domestica né la dichiarazione dell'inquilina attestante che ella non supera i limiti di sostanza e reddito. Il giudice, accertando d'ufficio la nullità per vizio di forma (art. 11 cpv. 2 CO), deve rispettare il principio della buona fede ai sensi dell'art. 2 CC (DTF 112 II 330, DTF 116 II 700). Nella fattispecie, la mancanza di informazioni considerata dal Pretore non costituisce un motivo sufficiente per invalidare il contratto e liberare la conduttrice dalle proprie obbligazioni. Infatti, mentre da una parte le formalità richieste dalla legislazione non sono mai state messe in discussione, dall'altra, bisogna riconoscere che esse sono deducibili dal formulario di riservazione sottoscritto dall'istante il 30 dicembre 1997. 7. Ne discende che il contratto di locazione in questione non può essere dichiarato nullo per quella parte relativa alla porzione di pigione non sussidiata (nullità parziale dell'art. 20 cpv. 2 CO) e, di conseguenza, la sentenza di primo grado va riformata nel senso di respingere l'azione di disconoscimento del debito e, pure, quella di liberazione della cauzione che non lo può essere sussistendo sempre un debito di _____ verso la _____. Spese e ripetibili seguono la completa soccombenza dell'istante ed appellata. Si tiene conto, al proposito, della nuova norma in materia di spese giudiziarie (art. 19bis cpv. 2 LTG) e del fatto che le ripetibili vanno determinate in funzione del patrocinio di _____ da parte di un avvocato. Per i quali motivi dichiara e pronuncia: I. L'appello del 23 dicembre 2002 di _____ è accolto e di conseguenza la sentenza 10 dicembre 2002 del Pretore del distretto di Lugano, è così riformata: 1. L'istanza 8 novembre 2001 di _____ è respinta. 2. La tassa e le spese di giustizia di fr. 200.- sono poste a carico dell'istante, che è tenuta a rifondere alla controparte fr. 500.- per ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello, consistenti in: tassa di giustizia fr. 100.-- spese fr. 20.-- totale fr. 120.-- già anticipate dall'appellante, sono a carico dell'appellata con l'obbligo di rifondere all'appellante fr. 300.- a titolo di ripetibili d'appello. III. Intimazione: - _____ 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.