

TI_GERICHTE 12.2008.126 vom 22. April 2009

TI Tribunale d'appello, 2009-04-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2008.126

FR: TI_GERICHTE 12.2008.126 du 22 avril 2009

IT: TI_GERICHTE 12.2008.126 del 22 aprile 2009

Regeste

Locazione. Entità dell'acconto per spese accessorie

Erwägungen

E. 22

aprile 2009 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretaria: Verda Chiocchetti, vicecancelliera sedente per statuire nella causa - inc. n. LA.2003.94 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 - promossa con istanza 23 luglio 2003 da AO 1 e AO 2 entrambi rappr. dall 'RA 2 contro , ora AP 1, rappr. dall ' RA 1 con cui gli istanti hanno chiesto di "invalidare" la "clausola contrattuale secondo cui parte conduttrice deve pagare un conguaglio eccedente gli acconti per spese accessorie al termine di ogni periodo di conteggio", così come annullare "tutti i conguagli" e di accertare che "l ' importo di fr. 125.- corrisposto da parte conduttrice è da considerarsi a forfait e non più quale acconto"; domanda avversata dalla convenuta e che la Pretora con sentenza 28 maggio 2008 ha parzialmente accolto, annullando la clausola contrattuale secondo cui gli inquilini corrispondono un importo mensile di fr. 125.- a titolo di acconto, con conguaglio al termine del relativo esercizio, riducendo il conguaglio per le spese accessorie per il periodo 1° giugno 2000 - 31 maggio 2001 a fr. 300.- e per quello 1° giugno 2001 - 31 maggio 2002 a fr. 300.-, ordinando alle parti di "nuovamente pattuire la clausola di cui al punto 5 del contratto di locazione, ritenuto che in caso di mancato accordo gli inquilini saranno legittimati a disdire anzitempo il contratto"; appellante la convenuta che con atto d ' appello 9 giugno 2008 chiede la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere interamente l ' istanza, con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre gli istanti con osservazioni 3 luglio 2008 chiedono di dichiarare irricevibile l ' appello e, in via subordinata, la sua reiezione, pure con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. _____ (ora AP 1), _____, in qualità di locatrice rappresentata da _____, _____, e AO 1 e AO 2 come conduttori, hanno sottoscritto il 17 febbraio 2000 un contratto di locazione con oggetto un appartamento di quattro locali al primo piano dello stabile sito in _____ a _____. La locazione, iniziata il 1° maggio 2000, è stata prevista di durata indeterminata con possibilità di disdetta con preavviso di tre mesi per la fine di ogni mese a eccezione del 31 dicembre e del 30 aprile 2003. La pigione è stata stabilita in fr. 17 ' 280.- annuali, pagabili in rate mensili di fr. 1 '440.- ciascuna (doc. B: clausola n. 4), oltre a un acconto a titolo di spese accessorie di fr. 125.- mensili "con conguaglio al termine del relativo esercizio" (loc. cit.: clausola n. 5). B. Il 2 dicembre 2001 la locatrice, per il tramite di _____, _____, ha allestito il conteggio per le spese accessorie concernenti il periodo dal 1° giugno 2000 al 31 maggio

2001, con un saldo in proprio favore di fr. 1 ' 935.05 (plico UC: doc. 6). A seguito di contestazioni dei conduttori, la locatrice ha rettificato il conteggio in questione in fr. 1 ' 619.65 e con lettera "ottobre 2002" lo ha notificato ai conduttori (doc. C e doc. D). Con scritto 27 novembre 2002 i conduttori, rappresentati dall ' _____, hanno risposto allo scritto testé menzionato dell ' ottobre 2002 (doc. D), contestando nuovamente l ' ammontare del conteggio in questione, poiché ritenuto eccessivo e ascrivendo alla locatrice dolo nel non averla informata, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, dell ' entità delle spese accessorie. Di conseguenza, essa ha chiesto "l ' invalidazione o rettifica parziale del contratto nel senso di defalcare dal dovuto gli oneri che eccedono i costi coperti dagli acconti" (doc. E). Il 23 aprile 2003 la locatrice ha poi inviato ai conduttori il conteggio delle spese accessorie per il periodo dal 1° giugno 2001 al 31 maggio 2002 chiedendo il pagamento di fr. 1 ' 767.40 (doc. F e G). C. Dopo la constatazione dell ' Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____ della mancata conciliazione delle parti (plico UC: doc. 2), i conduttori hanno adito con istanza 23 luglio 2003 la Pretura del Distretto di Lugano, chiedendo di "invalidare" la "clausola contrattuale secondo cui parte conduttrice deve pagare un conguaglio eccedente gli acconti per spese accessorie al termine di ogni periodo di conteggio", così come annullare "tutti i conguagli" e di accertare che "l ' importo di fr. 125.- corrisposto da parte conduttrice è da considerarsi a forfait e non più quale acconto". All ' udienza di discussione la locatrice si è opposta alle domande avversarie, mentre gli istanti hanno ribadito le loro richieste. Le parti si sono poi confermate nelle proprie conclusioni nei loro rispettivi punti di vista. Statuendo con sentenza 28 maggio 2008 la Pretora ha parzialmente accolto l ' istanza, annullando la clausola contrattuale secondo cui gli inquilini corrispondono un importo mensile di fr. 125.- a titolo di acconto, con conguaglio al termine del relativo esercizio, riducendo il conguaglio per le spese accessorie per il periodo 1° giugno 2000 - 31 maggio 2001 a fr. 300.- e per quello 1° giugno 2001 - 31 maggio 2002 a fr. 300.- e ordinando alle parti di "nuovamente pattuire la clausola di cui al punto 5 del contratto di locazione, ritenuto che in caso di mancato accordo gli inquilini saranno legittimati a disdire anzitempo il contratto". D. Con atto di appello 9 giugno 2008 la locatrice ha impugnato il giudizio testé citato, chiedendone la riforma nel senso di respingere interamente l ' istanza. Con osservazioni 3 luglio 2008 i conduttori chiedono invece di dichiarare il gravame avversario irricevibile e, in via subordinata, di respingere lo stesso. Considerato in diritto: 1. Nell ' istanza i conduttori hanno convenuto _____, _____. In realtà, in quel momento la società in questione aveva quale ragione sociale "_____". Per di più, essa non ha mai avuto la denominazione indicata dagli istanti, ma, semmai, quella di "_____". Non va tuttavia dimenticato che nel contratto di locazione la locatrice si è indicata in maniera erronea (doc. B) e che essa non si è lamentata, nel corso della procedura, di un simile errore. A ragione. Invero, l ' identità della convenuta era perfettamente riconoscibile, di modo che l ' inesattezza dell ' indicazione degli istanti è assimilabile a un errore di scrittura la cui rettifica è sempre ammessa (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, n. 3 seg. ad art. 165). 2. L ' appellante afferma anzitutto che la Pretora ha accertato il valore di causa in fr. 17 '280.-, sicché la sentenza impugnata è appellabile (memoriale, pag. 3 in alto). La Pretora ha calcolato gli oneri processuali su tale importo in virtù dell ' art. 414 cpv. 3 CPC, corrispondente alla pigione annua, senza acconti per spese accessorie (doc. B). Al contrario di quanto reputato dalla locatrice, il valore ritenuto per il calcolo degli oneri processuali non dev'essere confuso con il valore di causa (cfr. al riguardo II CCA, sentenza inc.

12.2007.243 dell'8 ottobre 2008). Inoltre, nella fattispecie non è controversa la pigione, bensì la questione delle spese accessorie. Come detto, i conduttori hanno invero chiesto alla Pretora di "invalidare" la "clausola contrattuale secondo cui parte conduttrice deve pagare un conguaglio eccedente gli acconti per spese accessorie al termine di ogni periodo di conteggio", così come annullare "tutti i conguagli" e di accertare che "l'importo di fr. 125.- corrisposto da parte conduttrice è da considerarsi a forfait e non più quale acconto". Se la richiesta relativa ai conguagli passati è cifrabile (fr. 1'619.65 e 1'767.40: doc. C e G), ciò non si può dire di quella di "invalidare" parte della clausola sulle spese accessorie, nel senso di omettere qualsiasi conguaglio delle stesse. In tal caso, invero, nulla è dato di sapere sui conguagli successivi. A ogni buon conto, prendendo come base un conguaglio medio di fr. 1'600.- annui nel periodo tra il 2003 e il 2008, la vertenza ha un valore presumibile di almeno fr. 12'900.- e la sentenza impugnata è quindi appellabile. Ciò posto, nulla osta alla trattazione del gravame.

3. La Pretora, in sintesi, ha ritenuto doloso il comportamento della locatrice per non aver informato i conduttori dell'effettiva entità dei costi accessori inerenti l'ente locato. In applicazione per analogia dell'art. 20 cpv. 2 CO la prima giudice ha quindi annullato la clausola n. 5 del contratto di locazione sulle spese accessorie (doc. B). Quanto ai conguagli relativi ai periodi 1° giugno 2000 - 31 maggio 2001 rispettivamente 1° giugno 2001 - 31 maggio 2002, ella ha reputato che un superamento degli acconti per spese accessorie del 20% era da ritenersi ingiustificato e, quindi, ha ridotto gli stessi a fr. 300.- ciascuno. Per concludere, ella ha ordinato alle parti di nuovamente pattuire la clausola in questione, "ritenuto che in caso di mancato accordo gli inquilini saranno legittimati a disdire anzitempo il contratto".

4. L'appellante critica la decisione della Pretora, ritenendola arbitraria poiché si fonderebbe su presupposti di fatto e di diritto completamente errati. Riferendosi alla sentenza del Tribunale federale inc. 4C.177/2005 del 31 agosto 2005 (pubblicata in DTF 132 III 24) essa reputa, in sintesi, che nel contratto era ben chiaro che il pagamento di fr. 125.- mensili era corrisposto a titolo di acconto e che i conduttori devono pertanto versare interamente il conguaglio relativo ai costi effettivi delle spese accessorie.

5. Nella fattispecie non è contestata l'esistenza delle spese accessorie di cui la locatrice chiede il pagamento. Si tratta di stabilire se quest'ultima, fissando in fr. 125.- mensili l'acconto per le spese accessorie a fronte di un conguaglio finale nettamente superiore (fr. 1'619.65 per il periodo 1° giugno 2000 al 31 maggio 2001 e fr. 1'767.40 per quello dal 1° giugno 2001 al 31 maggio 2002), abbia sottaciuto un elemento fondamentale del contratto inducendo così i conduttori a sottoscriverlo.

6. Nella sentenza alla quale l'appellante rinvia (DTF 132 III 24), il Tribunale federale ha spiegato che il concetto di acconto ("Akontozahlung") implica che quanto versato a tale titolo mensilmente rappresenta un pagamento provvisorio, che dev'essere imputato sull'importo risultante dal conteggio annuale dei costi effettivi. Di conseguenza, la pattuizione di un acconto con obbligo di conguaglio dev'essere interpretato, secondo il principio della buona fede, nel senso che la differenza tra gli acconti versati e il conguaglio comporterà un ulteriore pagamento da parte del debitore o, viceversa, un rimborso da parte del creditore. Il Tribunale federale ha poi spiegato che lo scopo principale di un tale accordo è quello di evitare pagamenti elevati al conduttore e, quindi, di ridurre il rischio di incasso da parte del locatore. In seguito ha precisato che nel contratto di locazione gli accordi sugli acconti per le spese accessorie si distinguono per il fatto che al momento della loro stipulazione non è noto l'ammontare complessivo delle stesse, che varia da periodo a periodo. Tale variazione dipende sia dall'instabilità dei costi delle prestazioni fornite dai terzi, sia dal comportamento dei conduttori (per esempio per quanto riguarda il consumo di acqua calda e il riscaldamento). Al

momento della determinazione degli acconti il locatore non ha pertanto una visione d'insieme su tali fattori, circostanza che è senz'altro riconoscibile dal conduttore. Il Tribunale federale ha quindi spiegato che sebbene sia possibile che taluni conduttori al momento della sottoscrizione del contratto di locazione presumano che gli acconti siano sufficienti a coprire interamente le spese accessorie effettive, tale aspettativa, in assenza di una particolare assicurazione in tal senso da parte del locatore, non è giustificata e non può comportare l'esenzione del conduttore dal pagamento dell'importo non coperto dagli acconti o il versamento di solo una parte di esso. Qualora la limitazione dell'ammontare di tali spese accessorie sia una condizione necessaria per la stipulazione del contratto, ci si può aspettare che l'interessato si accerti che ciò sia il caso. Ancor meno esiste un obbligo del locatore di rendere edotto l'inquilino della situazione, laddove il conguaglio delle spese accessorie sia di scarsa entità rispetto all'ammontare del canone di locazione netto ("Nettomietzins"). Il Tribunale federale ha spiegato che nel diritto della locazione le parti sono libere di pattuire o meno acconti per spese accessorie e, di conseguenza, dev'essere a maggior ragione possibile esigere dal conduttore solamente un acconto valutato in un importo di esigua entità. Esso ha poi precisato che nella fattispecie da lui trattata se si fosse aderito alla tesi del conduttore secondo il quale egli non doveva pagare il conguaglio, allora si sarebbe impedito al locatore di accontentarsi di acconti esigui e, in tal senso, di anticipare in favore del conduttore le spese accessorie effettive. Una tale tesi rappresenta quindi, secondo il Tribunale federale, un'ingerenza nella libertà contrattuale, che peraltro per il motivo testé citato avrebbe effetti negativi sullo stesso conduttore. Tale tesi, inoltre, non avrebbe alcun fondamento giuridico. Esso ha concluso, al riguardo, affermando che la richiesta del conduttore che in sintesi domandava di "standardizzare" le pattuizioni relative agli acconti per spese accessorie non poteva essere motivata dalla tutela dell'affidamento, da parte di quest'ultimo, sull'ammontare dei costi effettivi. Piuttosto, occorre interpretare le pattuizioni tra le parti esclusivamente in base alle circostanze concrete. Dopo aver vagliato la censura del conduttore secondo cui alla fattispecie era applicabile la normativa sul contratto d'appalto (art. 373 cpv. 1 e 375 cpv. 1 CO), non condividendola, il Tribunale federale ha poi esaminato la questione di un'eventuale culpa in contraendo del locatore. Il conduttore aveva invero rimproverato a quest'ultimo di non aver accennato di propria iniziativa nelle trattative al fatto che l'acconto non avrebbe coperto interamente le spese accessorie effettive. Tuttavia, il Tribunale federale ha spiegato che i conduttori agivano in mala fede invocando tale censura, dato che essi avevano segnatamente pagato per anni conguagli di entità doppia rispetto agli anticipi senza sollevare alcuna contestazione. 7. La Pretora ha illustrato la sentenza di cui al DTF 132 III 24, per poi concludere che il Tribunale federale non si era chinato sulla questione di sapere se vi fosse stato dolo da parte del locatore. Ella ha quindi esaminato tale questione, reputando che la locatrice aveva agito con dolo passivo. Sulla definizione di comportamento doloso e sulla distinzione, al riguardo, tra atto attivo e passivo, si rinvia a quanto indicato in modo esaustivo dalla prima giudice (sentenza impugnata, pag. 6, consid. 9). Occorre nondimeno ricordare che un comportamento doloso passivo presuppone l'esistenza di un obbligo di informazione al momento della conclusione del contratto. Tale dovere può risultare da una prescrizione legale, dal contratto o dalle regole della buona fede (Schwenzer in: Basler Kommentar, OR I, 4^a ediz., n. 8 ad art. 28 con riferimenti; Schmidlin in: Berner Kommentar, 1995, n. 34 seg. ad art. 28 CO). La valutazione della sussistenza di un obbligo generale di informazione dipende dal caso concreto (Schwenzer, op. cit., loc. cit.). Nella locazione, e segnatamente nella quantificazione dell'acconto relativo alle spese accessorie, un tale obbligo di

informazione non è previsto da alcuna norma del diritto vigente. Alcuni autori ritengono che vi debba essere un obbligo generale di informazione a carico del locatore che gli imporrebbe al momento della conclusione del contratto di locazione di indicare al conduttore se gli acconti saranno o no sufficienti a coprire le spese accessorie o se dovrà attendersi ulteriori richieste di pagamento (Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 2008, pag. 339; mp 1/2006 pag. 19, 4/2005 pag. 234, 1/2001 pag. 11, 2/1999 pag. 74 segg.). Come esposto sopra (consid. 6), il Tribunale federale, nondimeno, richiamandosi al principio della libertà contrattuale non ha posto a carico del locatore un obbligo generale di informare il conduttore sui costi dell'ente locato al momento della fissazione dell'anticipo per spese accessorie (cfr. Higi, in *AJP* 2006 pag. 601 ss., 605). Tutt'al più, tale questione può essere esaminata sulla base delle regole della buona fede. 8. La Pretora ha accertato che l'amministratrice dello stabile agiva in tale veste dal 1° ottobre 1999 ed era attiva nel ramo immobiliare già da diversi anni. La prima giudice non ha quindi ritenuto ammissibile che a distanza di oltre sei mesi dalla sottoscrizione del mandato di gestione e di quasi cinque dall'assunzione formale del mandato, essa non disponesse di alcun dato relativo all'immobile, che peraltro non era di nuova costruzione. La Pretora ha pertanto reputato che la locatrice, sottoscrivendo un contratto di locazione senza disporre dei dati relativi ai costi effettivi dello stabile, abbia agito dolosamente nei confronti dei conduttori. Secondo la prima giudice, la locatrice, che in tale ambito disponeva di un notevole e riconoscibile vantaggio di informazione rispetto ai conduttori, aveva ommesso di comunicare a questi ultimi un fatto essenziale, ovvero di non avere la benché minima conoscenza dei costi dell'immobile (sentenza impugnata, pag. 7 seg., consid. 11b). L'appellante rimprovera alla Pretora di aver ammesso a torto un suo dovere di informazione, nonostante la totale assenza di prove al riguardo. Nell'istanza

E. 23

luglio 2003 di AO 1 e AO 2 è respinta. 2. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 150.-, già anticipate dagli istanti, restano a loro carico, con l'obbligo di rifondere fr. 200.-, con obbligo di solidarietà, alla convenuta per ripetibili. 3. (Invariato). II. Gli oneri processuali di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 50.- b) spese fr. 50.- fr. 100.- anticipati dall'appellante, sono posti in solido a carico di AO 1 e AO 2, con l'obbligo per questi ultimi di versare all'appellante, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 250.- per ripetibili di appello. III. Intimazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente La segretaria Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se il valore litigioso ammonta ad almeno fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e ad almeno fr. 30'000.- negli altri casi; per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale. Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).