

TI_GERICHTE 12.2012.188 vom 9. September 2013

TI Tribunale d'appello, 2013-09-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.188

FR: TI_GERICHTE 12.2012.188 du 9 septembre 2013

IT: TI_GERICHTE 12.2012.188 del 9 settembre 2013

Regeste

Locazione: restituzione anticipata del bene locato; subentrante

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 09.09.2013 12.2012.188

Locazione: restituzione anticipata del bene locato; subentrante

Incarto n. 12.2012.188 Lugano 9 settembre 2013 /fb In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa inc. n. SE.2011.31 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna promossa con petizione 9 novembre 2011 da AP 1 rappr. dall'avv. RA 1 avv. AP 2 contro AO 1 AO 2 entrambi rappr. dall'RA 2 in materia di locazione (restituzione anticipata del bene locato, subentrante), con cui gli attori hanno chiesto l'accertamento di un rapporto di locazione con i convenuti a seguito di subingresso nel contratto di locazione con LI 1 e LI 2, denunciati in lite e, con complemento 18 novembre 2011, la condanna al versamento di fr. 10'425.-, oltre interessi, a titolo di pigioni, spese accessorie e danni; domanda avversata dai convenuti che hanno postulato la reiezione integrale della petizione e che il Pretore aggiunto, con sentenza 28 settembre 2012, ha integralmente respinto; appellanti gli attori con atto di appello 30 ottobre 2012, con cui chiedono la riforma del giudizio impugnato nel senso di accogliere integralmente la petizione, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre i convenuti con osservazioni all'appello 15 dicembre 2012 postulano la reiezione integrale del gravame, con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. A far tempo dal 15 maggio 2002 LI 1 e LI 2 hanno condotto in locazione un appartamento di tre locali e mezzo al pianterreno dello stabile sito in via _____ ad _____, in base ad un contratto di locazione venuto in essere con l'allora proprietario _____ P_____. Il contratto, stipulato a tempo indeterminato, con possibilità di disdetta, previo preavviso di tre mesi, per la scadenza del 14 giugno di ogni anno (la prima volta per il 14 giugno 2004), prevedeva una pigione mensile di fr. 1'500.-, oltre a fr. 50.- a titolo di acconto per spese accessorie, con conguaglio al termine del relativo esercizio, e un deposito di garanzia di fr. 1'550.- (doc. C). Nel mese di giugno 2009 l'ente locato è stato venduto a AP 1 e RA 1, ed il contratto di locazione è passato loro con la proprietà della cosa (art. 261 CO). Per gli anni 2002 – 2008 non vi è stato alcun conguaglio spese accessorie (deposizione in giudizio di LI 1 verbale 5 marzo 2012). Il conguaglio spese accessorie versato da LI 1 e LI 2 per il 2009 ammontava a fr. 636.- e, per il 2010 a fr. 1'324.60 (doc. I e N, deposizione in giudizio LI 1 verbale 5 marzo 2012). Con invio raccomandato 28 ottobre 2010 i conduttori hanno notificato ai locatori la disdetta anticipata del contratto di locazione per il 31 dicembre 2010, comunicando i

nominativi di AO 1 e AO 2 quali subentranti disposti a riprendere il contratto di locazione dal 1° gennaio 2011 (doc. D). Il 29 ottobre 2010 AO 1 ha firmato una dichiarazione di subingresso, in base alla quale si diceva disposta a subentrare al contratto di locazione 24 maggio 2002 alle medesime condizioni di pigione e di stato a partire dal 1° gennaio 2011. La dichiarazione poteva essere revocata dal dichiarante solo con il consenso del conduttore uscente (doc. E). Il 3 novembre 2010 è avvenuto un incontro tra AP 1, RA 1 da una parte, e AO 1 e AO 2 dall'altra, durante il quale i locatori hanno informato questi ultimi che l'acconto di fr. 50.- non era sufficiente a coprire le spese accessorie effettive e che avrebbero comunicato in seguito quale importo "sarebbe stato più conforme alla realtà" (doc. H). Nel frattempo, l'8 novembre 2010, i locatori "preso atto che il nuovo conduttore è disposto a subentrare l'01-01-2011" hanno liberato LI 1 e LI 2 dai loro obblighi contrattuali derivanti dalla locazione a partire da quella data (doc. D). Verso fine novembre 2010 i locatori hanno comunicato a AO 1 e AO 2 che i costi complessivi di locazione (pigione e spese accessorie) non sarebbero stati inferiori a fr. 1'680.-/1'700.- mensili (fr. 100.-/150.- di acconto per spese accessorie, doc. H). Il 6 dicembre 2010 gli interessati hanno rinunciato a subentrare al contratto (doc. G). Con scritto 21 dicembre 2010 AP 1 e RA 1 hanno contestato "la disdetta di subingresso 06.12.2010". A loro dire, con la sottoscrizione della dichiarazione di subingresso e l'accettazione di tale offerta da parte loro, i diritti e i doveri derivanti dal contratto di locazione 24 maggio 2002 (doc. C) sarebbero passati a AO 1 e AO 2 a partire dal 1° gennaio 2011 (doc. H). Questi ultimi, per il tramite dell'Associazione svizzera inquilini, hanno contestato di essere subentrati al contratto (doc. K). B. Dopo la constatazione della mancata conciliazione e il rilascio dell'autorizzazione ad agire da parte del competente Ufficio di conciliazione (plico UC richiamato) AP 1 e RA 1 hanno adito con istanza (correttamente: petizione) 9 novembre 2011 la Pretura di Locarno-Campagna chiedendo l'accertamento di un rapporto di locazione tra loro, quali locatori, e AO 1 e AO 2, quali conduttori, a partire dal 1° gennaio 2011 a seguito del subingresso nel contratto di locazione di LI 1 e LI 2, denunciati in lite con istanza di medesima data. Con complemento alla petizione 18 novembre 2011 gli attori hanno chiesto inoltre la condanna dei convenuti al pagamento di fr. 10'425.-, oltre interessi al 5% dal 1° gennaio 2011, a titolo di pigioni, acconto spese accessorie e conguaglio per il periodo dal 1° gennaio al 14 giugno 2011, nonché per danni. I convenuti si sono opposti alle pretese degli attori con risposta 12 dicembre 2011, contestando che fra le parti sia sorto un contratto di subingresso, rispettivamente un nuovo contratto di locazione. Esperita l'istruttoria, le parti hanno rinunciato al dibattimento finale. Gli attori, con le conclusioni del 13 luglio 2012, e i convenuti, con quelle del 10 settembre 2012, si sono riconfermati nelle loro antitetiche posizioni. C. Il Pretore aggiunto, con sentenza del 28 settembre 2012, ha integralmente respinto la petizione e ha posto le spese e la tassa di giustizia in fr. 200.- a carico dei locatori, con l'obbligo di rifondere ai convenuti un'indennità di rappresentanza di fr. 300.-. D. Con appello 30 ottobre 2012 i locatori chiedono la riforma del giudizio impugnato nel senso di accogliere integralmente la petizione 9 novembre 2011 e relativo complemento, con protesta di tasse, spese e ripetibili di entrambe le sedi. I convenuti propongono con le osservazioni del 15 dicembre 2012 la rieiezione dell'appello e la conferma del giudizio di prima sede. Considerato in diritto:

1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in vigore il Codice di diritto processuale civile svizzero che trova applicazione in entrambe le sedi, siccome la procedura innanzi al Pretore è stata avviata dopo tale data (art. 404 e 405 CPC).
2. Il Pretore aggiunto, per quanto qui ci concerne, ha ritenuto che i convenuti non avevano alcun obbligo di riprendere il contratto di locazione e il tenore delle discussioni intervenute

tra le parti durante l'incontro del 3 novembre 2010 non lasciava ritenere che essi si fossero impegnati in tal senso. Anzi, questi ultimi, "dati i dubbi circa le spese complessive effettive di locazione esternati dai locatori stessi, in quell'occasione hanno avanzato pretese di modifica contrattuale" (sentenza, pag. 8) e restavano in attesa di indicazioni più precise da parte degli attori, ottenute le quali essi hanno deciso di non subentrare nel contratto. Il giudice di prime cure ha quindi respinto integralmente le pretese degli appellanti, poiché fondate sul presupposto errato dell'esistenza di un contratto. 3. Preliminarmente si rileva che gli appellanti con appello 30 ottobre 2012 ripropongono la propria interpretazione dei fatti, limitandosi a trascrivere quanto già contenuto negli allegati precedenti, senza confrontarsi compiutamente con le argomentazioni pretorili. Tale modo di procedere è inammissibile in questa sede, dovendo l'atto di appello contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 cpv. 1 CPC). L'appellante deve confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali ragioni di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (Reetz/Theiler, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Kommentar, 2^a ed., n. 36 ad art. 311; ZPO-Rechtsmittel- Kunz, n. 92 ad art. 311; TF 7 dicembre 2011 4A_659/2011 consid. 4; II CCA 18 aprile 2013 inc. n. 12.2011.119 e riferimenti ivi contenuti), fermo restando che la semplice trascrizione nell'appello delle conclusioni di causa o di altri allegati di prima istanza oppure anche solo la riproduzione di ampi stralci degli stessi non costituisce una sufficiente motivazione d'appello (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; II CCA 18 aprile 2013 inc. n. 12.2011.119; Cocchi/Trezzini/ Bernasconi, Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, p. 1367). Nel presente caso gli appellanti hanno riprodotto nell'atto di appello ampi stralci delle loro conclusioni 13 luglio 2012 (act. XI). Ciò vale per quanto riguarda il riassunto dei fatti (pag. 2 – 4 dell'appello corrispondenti alle pag. 2 – 4 delle conclusioni), l'esposizione delle basi legali e della giurisprudenza (pag. 11 – 12 dell'appello che corrisponde, seppur con qualche aggiunta, alle pag. 5 – 6 delle conclusioni), la validità della dichiarazione di subingresso (pag. 14 – 16 corrispondenti in larga misura alle pag. 7 – 9 delle conclusioni) e la quantificazione del danno (pag. 25 – 27 corrispondenti alle pag. 15 – 16 delle conclusioni). Le ampie citazioni tratte dall'allegato conclusionale, non essendo al servizio di circostanziate censure al giudizio pretorile, rendono queste parti dell'appello inammissibili (art. 311 cpv. 1 CPC). 4. Anche a prescindere da tali riserve di ricevibilità, le censure degli appellanti non sono atte a scalfire il giudizio pretorile. Essi rimproverano al Pretore aggiunto di avere negato "la venuta in essere di un valido contratto di subingresso" (appello, pag. 13). A loro modo di vedere, i convenuti con la firma della dichiarazione di subingresso di data 29 ottobre 2010 (doc. E) sono subentrati a tutti gli effetti nel contratto di locazione 24 maggio 2002 degli inquilini uscenti (doc. C). Tale dichiarazione rappresenterebbe infatti l'accettazione di un'offerta (appello, pag. 7, 3° paragrafo). 4.1 L'art. 264 CO permette al conduttore di restituire la cosa locata senza osservare i termini di preavviso o le scadenze e di liberarsi dai suoi obblighi contrattuali verso il locatore se gli propone un nuovo conduttore solvibile che non possa essere ragionevolmente rifiutato dal locatore e che sia disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni. Il candidato proposto dal conduttore uscente subentra al contratto di locazione solo con l'accettazione dello stesso da parte del locatore (Higi, Zürcher Kommentar, n. 40 ad art. 264 CO; Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Basilea 2010, n. 68 ad art. 264 CO). L'art. 264 CO ha un carattere relativamente imperativo a favore del conduttore: le parti sono pertanto libere di porre fine ai loro obblighi contrattuali consensualmente attraverso un accordo risolutorio (contrarius actus, art. 115 CO). In

questo caso l'art. 264 CO non trova applicazione (Higi , op. cit., n. 3 ad art. 264 CO; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 2008, cap. 24, n. 5.1.2, pag. 610). 4.2 Contrariamente a quanto ritenuto dagli appellanti, la dichiarazione di subingresso di cui al doc. E non è altro che la manifestazione di volontà con cui i convenuti si sono detti disponibili a riprendere, a titolo di subentrante ex art. 264 cpv. 1 CO, il contratto di locazione del 24 maggio 2002 alle stesse condizioni di pigione e di stato a partire dal 1° gennaio 2011. Essa non costituisce ancora un contratto ma semmai un'offerta agli appellanti, fatta attraverso il conduttore uscente, di contrattare (art. 3 CO; cfr. Higi , op. cit., n. 29 ad art. 264 CO). L'accettazione di tale offerta, e quindi la sostituzione della parte conduttrice nel contratto di locazione ai sensi dell'art. 264 CO, presuppone che la stessa abbia il medesimo contenuto per quanto concerne i punti soggettivamente e oggettivamente essenziali (Lachat , op. cit., cap. 6, n. 3.5, pag. 178). Nel caso di specie il contratto di locazione del 24 maggio 2002 (doc. C) prevedeva che le spese accessorie non erano comprese nella pigione mensile e che pertanto il conduttore era tenuto a versare annualmente l'importo di fr. 600.-, pagabile in rate mensili anticipate di fr. 50.- a titolo di acconto con conguaglio al termine del relativo esercizio (doc. C punto 5). Con la dichiarazione di subingresso (doc. E) i convenuti si sono detti disponibili a subentrare al contratto 24 maggio 2002 (doc. C), vale a dire a pagare mensilmente a titolo di pigione fr. 1'500.- e a titolo di acconto spese accessorie la somma di fr. 50.- con conguaglio a fine esercizio. Dagli atti emerge che sulla scorta delle informazioni ricevute da LI 1 e LI 2, i convenuti ritenevano la somma di fr. 600.- un acconto adeguato e sufficiente a coprire le spese effettive, tenuto conto in particolare che le spese di riscaldamento erano escluse dalle spese accessorie e poste direttamente a carico dei conduttori e che i precedenti inquilini per gli anni 2002 – 2008 non avevano versato niente a titolo di conguaglio (“ In sostanza io ho valutato il costo nell'insieme, ritenuto in particolare che i signori _____ abitavano in quell'appartamento da una decina d'anni e, come detto, non avevano mai ricevuto richieste di conguaglio per spese accessorie ” deposizione in giudizio AO 2, verbale 12 giugno 2012, pag. 2 e 3; “ avevamo chiesto a proposito dei conguagli a fine anno. Ci dissero che non ce n'erano a fine anno. Siamo stati informati che il riscaldamento elettrico era da pagare a parte, quindi non compreso nelle spese accessorie ” deposizione in giudizio AO 1, verbale 5 marzo 2012, pag. 5). Questa circostanza era chiara agli appellanti, i quali sono stati informati dagli stessi convenuti, durante l'incontro del 3 novembre 2011, a quanto ammontava l'importo globale massimo per pigione e spese accessorie che erano disposti a versare (cfr. doc. H “ si era pure discusso, oltre al subingresso, della possibilità ... di stipulare in seguito un nuovo contratto con un solo posteggio auto (invece dei due attuali) così da ridurre la pigione e/o di concordare un importo globale ”). Durante l'incontro del 3 novembre 2010 i locatori hanno informato AO 1 e AO 2 che “ l'acconto di Fr. 50.- per spese accessorie non era sufficiente per coprire il conguaglio finale ” e che, “ dopo esserci informati presso l'amministrazione ” avrebbero comunicato loro l'importo “realistico” (doc. H). Durante il medesimo incontro i convenuti hanno ribadito agli appellanti che l'importo di fr. 1'600.- rappresentava per loro la spesa massima globale per la pigione e le spese accessorie di quell'appartamento (cfr. deposizione in giudizio di AO 1, verbale 5 marzo 2012, pag. 6 e di AO 2, verbale 12 giugno 2012, pag. 3). A fine novembre 2010 i locatori hanno comunicato ai convenuti che l'importo “realistico” della pigione e delle spese accessorie ammontava a fr. 1'680.- / 1'700.- mensili (di cui fr. 150.- / 180.- a titolo di acconto spese accessorie, cfr. doc. H, deposizione in giudizio di AO 1, verbale 5 marzo 2012, pag. 6 e di AO 2, verbale 12 giugno 2012, pag. 3). In queste circostanze l'aumento dell'importo delle spese accessorie rappresenta una

controfferta dei locatori su un punto importante del contratto (Lachat , op. cit., cap. 6, n. 3.6, pag. 178), suscettibile di essere rifiutata dai convenuti. Ne discende che i convenuti non sono subentrati al contratto di locazione 24 maggio 2002 ai sensi dell'art. 264 CO. 5. Gli appellanti rimproverano poi al Pretore aggiunto di avere applicato in maniera arbitraria il diritto, per non avere ritenuto che con la firma della dichiarazione di subingresso (doc. E), fra AO 1 e AO 2 da una parte, e LI 1 e LI 2 dall'altra, sarebbe venuto in essere un “ contratto di subingresso ex art. 1 CO con la cessione ex art. 164 e segg. CO di diritti e obblighi ” e pertanto i convenuti sarebbero subentrati nel contratto di locazione già a partire dal 29 ottobre 2010, con la conseguenza che i conduttori uscenti sarebbero stati liberati ex lege già a partire da quella data e senza bisogno di una formale liberatoria (appello, pag. 13). Così come esposta la censura è di per sé irricevibile poiché gli appellanti, venendo meno al loro obbligo di motivazione (art. 311 CPC), si limitano a generiche critiche di arbitrarietà nell'applicazione del diritto, senza tuttavia spiegare per quale motivo sarebbero stati violati gli art. 164 segg. CO o in base a quale norma o principio il “ contratto di subingresso ” esplicherebbe degli effetti tra i locatori e i qui convenuti. Ad ogni modo la tesi degli appellanti risulta pure infondata. Il diritto di locazione regola il trasferimento della locazione da parte del conduttore ad un terzo unicamente per i locali commerciali (art. 263 CO). Per gli altri tipi di locazione, la cessione è possibile secondo le regole generali del CO (Messaggio concernente l'iniziativa popolare “ per la protezione degli inquilini ”, la revisione del diritto del contratto di locazione nel Codice delle obbligazioni e la legge federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione del 27 marzo 1985, FF 1985 I 1255; Higi , op. cit., n.7 ad art. 263 CO; Lachat , cap. 23, n. 3.6.2 pag. 592). Nell'ordinamento svizzero la cessione di un contratto non è una combinazione di cessione di crediti e di assunzione di debiti, ma un contratto sui generis che esige il consenso di tutti gli interessati. Il trasferimento del contratto ad un terzo presuppone l'accordo tra il cedente e il cessionario (colui che assume il contratto) da una parte, e tra questo e il contraente originario dall'altra (decisione del Tribunale federale 4A_311/2011 del 19 luglio 2011; Spirig , Zürcher Kommentar, Vorbemerkung zu art. 175-183 OR, n. 228 e 229). L'onere di provare il consenso di tutti e tre i contraenti compete a chi invoca la cessione del contratto (SJZ 1989, pag. 143), ovvero, nel caso oggetto di giudizio, agli appellanti. Costoro non sono stati in grado di indicare alcun atto istruttorio a sostegno della loro tesi (peraltro formulata in maniera confusa e generica) e nulla agli atti permette di concludere che tra le parti fosse stato trovato un accordo circa il subingresso dei convenuti nel contratto di locazione 24 maggio 2002 (cfr. supra punto 4.2). 6. Le ulteriori censure sollevate dagli appellanti, peraltro irricevibili (art. 311 cpv. 1 CPC), sono in ogni caso destituite di ogni fondamento, poiché le parti non hanno concluso alcun valido contratto di locazione. La sentenza del Pretore aggiunto va pertanto confermata. 7. Gli appellanti sollevano inoltre un presunto conflitto di interessi dell'Associazione inquilini poiché la stessa è nel contempo rappresentante di AO 1 e AO 2 (parte appellata in questo giudizio) e di LI 1 e LI 2, denunciati in lite e conduttori uscenti. Gli appellanti non spiegano tuttavia in che modo il presunto conflitto di interessi sarebbe a loro pregiudizievole. La questione, così come esposta dagli appellanti, esula comunque dalle competenze di questa Camera, alla quale non compete neppure un obbligo di notifica ai sensi dell'art. 27 Legge sull'avvocatura, applicabile del resto unicamente a chi esercita la professione di avvocato. Nemmeno l'art. 12 della Legge di applicazione del CPC (LACPC) regola la questione. 8. In conclusione l'appello, per quanto ricevibile, si rivela infondato. Le spese processuali, calcolate sulla base di un valore litigioso complessivo di fr. 10'425.-, sono poste interamente a carico degli

appellanti , risultati soccombenti (art. 106 cpv. 1 CPC), i quali rifonderanno alla controparte, rappresentata da un rappresentante professionalmente qualificato ai sensi dell'art. 68 cpv. 2 lett. d CPC, un'equa indennità a titolo di ripetibili (art. 95 cpv. 3 lett. b CPC), commisurata a quanto previsto dall'art. 15 del Regolamento sulle ripetibili. Per i quali motivi, richiamati per le spese gli art. 106 e 95 CPC, l'art. 8 cpv. 2 LTG e il Regolamento sulle ripetibili, decide: 1. L'appello 30 ottobre 2012 di AP 1 e AP 2, per quanto ricevibile, è respinto . Di conseguenza la sentenza 28 settembre 2012 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna è confermata. 2. Le spese processuali della procedura di appello consistenti in complessivi fr. 100.-, già anticipate dagli appellanti, restano a loro carico, con l'obbligo di rifondere in solido alla controparte fr. 300.- per ripetibili di appello. 3 . Notificazione: -, -. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente

La vicecancelliera Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso inferiore a fr. 15'000.- 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 la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). 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).

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