

TI_GERICHTE 12.2017.105 vom 2. Juni 2017

TI Tribunale d'appello, 2017-06-02, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.105_d20170602

FR: TI_GERICHTE 12.2017.105 du 2 juin 2017

IT: TI_GERICHTE 12.2017.105 del 2 giugno 2017

Regeste

Contratto di locazione - compensazione della pigione in concreto non ammissibile in quanto esclusa espressamente dal contratto - massima inquisitoria sociale

Erwägungen

E. 1

Nelle controversie patrimoniali con valore di almeno fr. 10'000.-, la decisione del Pretore è impugnabile mediante appello (art. 308 cpv. 2 CPC) entro il termine di 30 giorni. Il medesimo termine vale per l'inoltro della risposta (art. 311 CPC). L'appello, presentato nel termine di 30 giorni dalla notifica della decisione di prima istanza, è tempestivo, così come lo è la risposta, inoltrata nel termine di 30 giorni impartito da questa Camera. Ciò posto, nulla osta alla trattazione del gravame.

E. 2

Preliminarmente va esaminata la contestazione dell'appellata volta all'estromissione dagli atti di causa della replica spontanea del 29 settembre 2017, a suo dire inoltrata oltre il termine di 10 giorni dalla notificazione della risposta all'appello stabilito dalla giurisprudenza e che in concreto iniziava a decorrere il 18 settembre 2017. Nello specifico, questa lagnanza oltre che infondata si rivela pretestuosa e dev'essere disattesa. Il Tribunale federale ha in effetti già avuto modo di stabilire che un tale termine ha per scopo d'indicare alla parte fino a quando, per rispettare l'incondizionato diritto di replica sgorgante dagli art. 29 cpv. 1 e 2 Cost. e 6 CEDU, il tribunale è disposto ad attendere prima di trattare il ricorso, ritenuto che la sua mancata osservanza non ha però per conseguenza l'esclusione dall'incartamento di atti giunti dopo tale termine ma prima dell'emanazione della decisione (TF 17 aprile 2013 5A_155/2013 consid. 1.4 e 1.5, 28 ottobre 2015 4A_170/2015 consid. 1; II CCA 26 gennaio 2016 inc. n. 12.2015.149 v. anche verda Chiocchetti in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, II a ed., Vol. 2, n. 40 segg. ad art. 312 con rinvii).

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore, dopo aver ripercorso i fatti e aver accertato il diritto dell'attrice al pagamento della pigione, ha rilevato che il contratto di sublocazione sottoscritto tra le parti escludeva espressamente la compensazione della pigione con crediti estranei alla locazione e ha pertanto negato il diritto alla compensazione invocato dalla convenuta. A titolo abbondanziale il primo giudice ha inoltre osservato che, nel caso concreto, l'art. 120 CO non avrebbe comunque potuto essere applicato in quanto, sulla base delle risultanze istruttorie, il credito posto in compensazione non appariva liquido. In relazione alla domanda di riduzione della pigione, il Pretore ha ritenuto che questa richiesta, menzionata unicamente in sede di osservazioni e in maniera del tutto generica, non potesse

essere intesa quale domanda riconvenzionale. Nel contempo, egli ha ritenuto che la convenuta non avesse seguito le corrette vie legali per eventualmente far valere la sua pretesa. Il Pretore ha pertanto accolto la petizione.

E. 4

Con l'appello e la replica spontanea AP 1 rimprovera al Pretore di non aver correttamente calcolato l'importo spettante alla locatrice a titolo di pigioni e spese, essa sostiene infatti che dallo stesso va dedotto l'importo di fr. 258.75, pari alla metà delle spese accessorie dovute a titolo di "utilizzo Mobili e tecnologie" e "costo linee Swisscom" per il mese di dicembre 2014. Essa contesta, inoltre, la decisione pretorile nella misura in cui il primo giudice ha negato la compensazione fondandosi sul punto 5 del contratto di sublocazione sottoscritto tra le parti e questo benché l'attrice non si sia appellata a tale clausola.

L'appellante prosegue quindi censurando le valutazioni del Pretore in quanto questi ha ritenuto che gli accertamenti istruttori non permettessero di ritenere liquida la pretesa fatta valere in compensazione; essa sostiene di aver diritto al pagamento di fr. 5'000.- per i servizi prestati e a ulteriori fr. 12'000.- quale indennizzo per il danno subito dalla disdetta del contratto in tempo inopportuno. In conclusione, essa afferma che la pretesa di AO 1 va accolta limitatamente all'importo di fr. 2'769.45.

E. 5

Per sua natura l'atto di appello deve 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 pertanto confrontarsi criticamente con la decisione impugnata spiegando per quali motivi di fatto e di diritto la stessa sarebbe errata e con ciò da riformare (v. Verda Chiocchetti, op. cit., n. 21 seg. ad art. 311; Reetz/Theiler in: Sutter-Somm/Hasenböhler/ Leuenberger, ZPO Kommentar, 3 a ed., n. 36 ad art. 311; ZPO-Rechtsmittel, Kunz, n. 92 ad art. 311; sentenza TF del 7 dicembre 2011, inc. n. 4A_659/2011, consid. 4). L'appello qui in esame in vari punti non contiene una critica puntuale al giudizio di prima istanza ma si limita a fornire una propria tesi e una propria lettura dei fatti, senza peraltro approfondire, in alcuni casi, le tematiche sollevate. Problematica che concerne, in particolare, la questione dei legami tra i due contratti firmati dalle parti in causa, l'importo dovuto alla controparte a titolo di pigioni e spese accessorie e l'esecuzione delle prestazioni del contratto "full service". L'appello in esame viene quindi esaminato nella misura in cui rispetta i principi sopraindicati ed espone critiche circostanziate al giudizio pretorile, mentre non verranno analizzati e sono irricevibili quei passaggi che non contengono alcuna critica al giudizio impugnato.

E. 6

La procedura in esame è una procedura semplificata regolata dagli art. 243 e seg. CPC. L'art. 247 cpv. 2 lett. b n. 1 CPC stabilisce che nelle controversie in materia di locazione e affitto di abitazioni e di locali commerciali fino a un valore litigioso di fr. 30'000.-, il giudice accerta i fatti d'ufficio. Dispone quindi di potere inquisitorio. Ciò non vale però in misura assoluta. Questa norma ancora la massima inquisitoria sociale secondo cui il giudice accerta d'ufficio i fatti e apprezza liberamente le prove, ovvero deve interrogare le parti e informarle sul loro obbligo di collaborare nell'istruttoria e di fornire le necessarie prove. La massima inquisitoria sociale riguarda la raccolta del materiale probatorio – ovvero l'accertamento dei fatti rilevanti ai fini del giudizio – davanti al giudice di prima istanza, non invece l'oggetto della controversia, che resta nella libera disposizione delle parti (cfr. sentenza del Tribunale federale 2 dicembre 2004, inc. 4C.340/2004, consid. 4.1;

v. Trezzini, op. cit., n. 1 segg. ad art. 247). Queste rimangono tenute a esporre – nei modi e nei tempi stabiliti dalle norme procedurali applicabili – le circostanze all'origine delle loro pretese e a indicare i mezzi di prova disponibili (DTF 130 III 102 consid. 2.2, 125 III 231 consid. 4a). Se ha oggettivamente motivo di dubitare della completezza delle allegazioni di fatto e dei mezzi di prova offerti, il giudice è tenuto a interpellare le parti e può assumere prove di propria iniziativa (sentenza del Tribunale federale 4A_522/2008 del 3 settembre 2009 consid. 3.1 con riferimenti). La massima inquisitoria sociale non esonera le parti dal loro obbligo di collaborare alla determinazione della fattispecie rilevante (DTF 130 III 102 consid. 2.2, 125 III 231, consid. 4a), né obbliga il giudice ad istruire d'ufficio la causa se una parte rinuncia a spiegare la sua posizione (sentenza del Tribunale federale 4A_484/2011 del 2 novembre 2011 consid. 2.2; Tappy, op. cit. n. 23 ad art. 247 CPC). La massima inquisitoria sociale mira infatti a favorire una procedura accessibile anche ai laici, non a supplire alle carenze di una parte negligente rispettivamente preclusa (sentenza del TF 4C.255/2006 del 2 ottobre 2006 consid. 4.2). Giusta l'art. 57 CPC il giudice applica d'ufficio il diritto.

E. 7

Come accennato poc' anzi (consid. 4) l'appellante contesta l'ammontare riconosciuto come dovuto dal Pretore e rimprovera allo stesso di non aver ridotto gli importi forfettari delle spese accessorie relative al costo delle linee telefoniche e all'utilizzo dei mobili e delle tecnologie per il mese di dicembre 2014, assommanti a fr. 517.75 (fr. 177.51 + fr. 340.-). A detta della stessa i predetti importi andrebbero, infatti, dimezzati in quanto il servizio telefonico sarebbe stato disponibile solo a partire dal 15 dicembre 2014, allegazione che l'appellata chiede sia giudicata irricevibile in quanto tardiva. Per quanto attiene a questa censura è necessario rilevare che la richiesta di riduzione per la mancata messa a disposizione del posteggio e della linea telefonica è stata formulata dalla convenuta (unicamente) in sede di osservazioni (pag. 7, par. 21) ma non è stata inserita nel petitum né riproposta in sede di conclusioni. Inoltre, diversamente da quanto fatto con l'allegato d'appello, in prima sede la richiesta è stata formulata in maniera estremamente generica e senza alcuna quantificazione. Sulla base di questi elementi il Pretore ha ritenuto che la stessa non potesse essere intesa quale domanda riconvenzionale; egli ha nel contempo ricordato a AP 1 le norme speciali che reggono la locazione e ha concluso giudicando la domanda della conduttrice priva d'oggetto (cfr. sentenza, pag. 4). La valutazione pretorile è corretta. Come ricordato più sopra, la massima inquisitoria sociale riguarda la raccolta del materiale probatorio - ovvero l'accertamento dei fatti rilevanti ai fini del giudizio - non invece l'oggetto della controversia, che resta nella libera disposizione delle parti le quali sono tenute a sostanziare la loro posizione processuale in ossequio alle regole processuali applicabili. Nel concreto caso il Pretore sarebbe andato al di là delle sue facoltà se avesse deciso una riduzione delle spese accessorie in assenza di una chiara e sostanziata richiesta in tal senso della convenuta. A titolo di complemento si osserva, inoltre, che la posta di fr. 340.- si riferisce all'utilizzo del mobilio e degli apparecchi tecnologici collocati negli spazi presi in locazione da AP 1 e non concerne pertanto specificatamente la questione delle linee telefoniche.

E. 8

L'appellante prosegue rimproverando al Pretore di aver rilevato d'ufficio l'esclusione della compensazione prevista al punto 5 del contratto di locazione e questo malgrado la predetta clausola non sia stata invocata dall'attrice. A detta di AP 1, il primo giudice non avrebbe

inoltre interpretato correttamente il contratto. In concreto, l'attrice ha espresso, sia in sede preprocessuale che innanzi al Pretore, in maniera chiara e ripetuta la sua opposizione alla compensazione invocata dalla controparte. A sostegno delle proprie pretese essa ha allegato il contratto di locazione nel quale figura la clausola n. 5 che esclude espressamente la compensazione della pigione con crediti che non derivino dal contratto medesimo, clausola che con ogni evidenza è compatibile con i dettami dell'art. 265 CO. Contrariamente a quanto pretende l'appellante, AO 1 ha fatto fronte - seppur in maniera poco accurata ma comunque sufficiente - al proprio onere di allegazione e ha prodotto i relativi mezzi di prova in relazione ai fatti su cui poggiano le sue domande. Assodato quanto sopra, ne discende che il Pretore, a cui incombe l'applicazione d'ufficio del diritto ex art. 57 CPC, non è andato al di là delle proprie facoltà giudicando inammissibile la compensazione sulla base della predetta clausola e questo malgrado la stessa non sia stata espressamente menzionata dall'attrice. La censura dell'appellante è pertanto priva di buon fondamento. Poco convincente si rivela la tesi appellatoria secondo cui l'attrice non avrebbe invocato questa pattuizione in quanto essa non avrebbe rispecchiato la reale volontà delle parti e secondo cui il Pretore non avrebbe applicato correttamente l'art. 18 CO. Nel caso concreto, infatti, la clausola in discussione è estremamente chiara e non lascia dubbi su quale sia il suo significato e la sua portata, ciò che di fatto anche l'appellante ammette (cfr. appello, pag. 5 par. 4). Contrariamente a quanto asserisce AP 1, l'istruttoria ha evidenziato vari elementi a comprova del fatto che quanto indicato nella clausola rispecchiava (per lo meno) la volontà di AO 1, la quale si era pure occupata dell'allestimento del contratto di locazione (cfr. anche interrogatorio formale di F_____ del 14 aprile 2016, pag. 1). Con ogni evidenza, la mancanza di un riferimento esplicito a questa clausola negli allegati di causa dell'attrice è da attribuire a una svista del suo patrocinatore legale. Per quanto attiene invece alla posizione dell'appellante che afferma che " l'esclusione della compensazione non corrispondeva alla volontà delle parti " (cfr. appello, pag. 6), giova rilevare che essa non fornisce alcuna spiegazione sul perché questa clausola figurò nell'accordo sottoscritto dalle parti in causa se - come da essa sostenuto - la volontà delle stesse, o per lo meno la sua, fosse stata diversa. Riesce difficile credere che questa pattuizione sia passata inosservata - ciò che per altro neppure l'appellante sostiene - ritenuto che essa è posta in una parte del contratto che la rende ben visibile, ovvero pochi centimetri sotto il numero IBAN sul quale effettuare i bonifici delle pigioni (cfr. doc. 5, pag. 3). A fronte di quanto poc'anzi esposto, la circostanza, citata a più riprese dall'appellante a sostegno della propria tesi, che l'attrice abbia sollecitato il pagamento delle pigioni arretrate solo nell'aprile 2015, ovvero 5 mesi dopo l'inizio della locazione (doc. 7), non si rivela decisiva per accertare l'asserita comune volontà di compensare le reciproche pretese. Al riguardo è utile sottolineare che non vi era alcun obbligo della locatrice di richiedere il pagamento delle pigioni non appena esse fossero diventate esigibili. Chiarito quanto sopra, è necessario ricordare che il principio dell'affidamento permette di imputare a una parte il senso oggettivo di una sua dichiarazione o di un suo comportamento anche qualora ciò non corrisponda alla sua intima volontà. Nel caso concreto, l'appellante deve lasciarsi imputare la sottoscrizione di detta clausola e la sua adesione alla stessa.

E. 9

Alla luce di quanto precede si può prescindere dall'entrare nel merito delle altre contestazioni sollevate da AP 1. L'appello dovendo essere respinto per i motivi sopra indicati.

E. 10

In definitiva, l'appello deve essere respinto e la sentenza impugnata confermata. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di appello seguono la soccombenza dell'appellante. Nella determinazione delle ripetibili si terrà conto del fatto che l'appellata ha sì presentato una risposta e una duplice spontanea ma non ha approfondito questioni giuridiche complesse lasciando questo onere alla Camera. Per questi motivi, richiamati gli art. 96 e 106 CPC e la LTG, decide: 1. L' appello 6 luglio 2017 di AP 1 è respinto. 2. Le spese d'appello di complessivi fr. 200.-, già anticipate dall'appellante, restano a suo carico, con obbligo di versare alla controparte fr. 1'000.- per ripetibili di appello. Il maggiore anticipo sarà restituito. 3. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello II

presidente
La vicecancelliera Rimedi giuridici
Contro la presente sentenza 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). Nelle cause a carattere pecuniario il ricorso è ammissibile se il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- nelle vertenze in materia di diritto del lavoro e di locazione e a fr. 30'000.- negli altri casi. Per valori inferiori il ricorso è ammissibile se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale o se una legge federale prescrive un'istanza cantonale unica (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.