

## **TI\_GERICHTE 16.2008.60 vom 4. Juni 2009**

TI Tribunale d'appello, 2009-06-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2008.60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2008.60)

FR: TI\_GERICHTE 16.2008.60 du 4 juin 2009

IT: TI\_GERICHTE 16.2008.60 del 4 giugno 2009

### **Regeste**

Contratto di locazione - spese accessorie - ammontare dell'acconto - dolo e culpa in contrahendo - presupposti - obbligo di informazione non dato per la quantificazione dell'acconto - importo fissato liberamente

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità. Arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione reale, non sorretta da ragione oggettiva o lesiva di un diritto certo (DTF 134 I 148 consid. 5.4).

#### **E. 2**

Il Pretore, in sintesi, ha ritenuto doloso il comportamento della locatrice per non aver informato il conduttore circa l'effettiva entità dei costi inerenti l'appartamento, la stessa dovendo quantomeno essere in grado di valutarne l'entità al momento della conclusione del contratto di locazione. La ricorrente censura l'accertamento del primo giudice secondo cui, fissando in fr. 150.– l'acconto per le spese accessorie sapendo o dovendo sapere che tale importo non sarebbe stato sufficiente a coprire le spese effettive di importo nettamente superiore, la locatrice ha sottaciuto un elemento fondamentale del contratto inducendo così il conduttore a sottoscriverlo. a) Un comportamento doloso può manifestarsi in due forme: quando l'autore fornisce delle informazioni non vere, rispettivamente quando questi tace su fatti esistenti che egli sarebbe invece tenuto a segnalare alla controparte in virtù dei suoi doveri precontrattuali (Schwenzer in: Basler Kommentar, OR I, 4<sup>a</sup> edizione, n. 3 segg. ad art. 28; Schmidlin, Berner Kommentar, 1995, n. 16 e 33 segg. ad art. 28 CO). In concreto, escluso un comportamento doloso attivo da parte della locatrice, che non consta avere indotto il conduttore a sottoscrivere il contratto di locazione garantendo che l'acconto sarebbe stato sufficiente a coprire le spese accessorie (Schmidlin, op. cit., n. 17 segg. ad art. 28 CO), occorre esaminare se la conclusione del Pretore secondo cui la locatrice, sottacendo al conduttore che l'acconto era del tutto insufficiente a coprire le spese accessorie, ha tenuto un comportamento doloso passivo è arbitraria o no. b) Ora, un

comportamento doloso passivo presuppone l'esistenza di un obbligo di informazione al momento della conclusione del contratto che può risultare da una prescrizione legale, dal contratto o dalle regole della buona fede ( Schwenger , op. cit., n. 8 ad art. 28 CO con riferimenti; Schmidlin , op. cit., n. 34 e 35 ad art. 28 CO). La valutazione della sussistenza di un obbligo generale di informazione dipende dal caso concreto ( Schwenger , op. cit., loc. cit.). Sennonché, contrariamente a quanto concluso dal primo giudice, nell'ambito della locazione e, segnatamente, nella quantificazione dell'acconto spese accessorie, un tale obbligo di informazione non è previsto da nessuna norma. c) Vi sono invero autori per i quali vi deve 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 a ulteriori richieste di pagamento (cfr. Lachat, *Le bail à loyer*, 2008, pag. 339; mp 4/05 pag. 234; mp 2/99 pag. 74 segg; mp 1/06 pag. 19; mp. 1/01 pag. 11). Il Tribunale federale, in una sentenza dell'agosto 2005 (pubblicata in DTF 132 III 26) 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. 605), non essendo gli stessi noti al medesimo già al momento della conclusione del contratto (cfr. *SVIT Kommentar*, 3<sup>a</sup> edizione, n. 26b ad art. 257–257b CO). Tutt'al più tale questione può essere esaminata sulla base delle regole della buona fede che impongono a una parte l'obbligo di informare la controparte sulle questioni per lei importanti ai fini della conclusione del contratto, a condizione che queste le siano note, ciò che non era il caso in concreto il conduttore non avendo mai formulato nessuna richiesta in merito ai costi dell'ente locato. d) Nella fattispecie il convenuto non ha contestato il fatto che l'amministrazione dello stabile per conto dell'istante è stata assunta poco tempo prima della conclusione del contratto di locazione e quindi non era al corrente dei costi effettivi generati dalla gestione del medesimo. Né tale allegazione è stata smentita dalle risultanze istruttorie. In circostanze del genere è dubbio che al momento della sottoscrizione del contratto la locatrice potesse dedurre che il conduttore non avrebbe concluso il contratto se avesse saputo a quanto ammontavano i costi effettivi dell'appartamento ( Schmidlin , op. cit., n. 36 ad art. 28 CO), a lei sconosciuti. Appare quindi insostenibile, come deciso dal primo giudice, porre a carico dell'istante un obbligo generale di informare il conduttore sui costi di gestione dell'immobile al momento della conclusione del contratto. e) Non sussistendo a carico della medesima un obbligo di informare il conduttore circa l'ammontare dei costi accessori, appare arbitrario ammettere l'esistenza di un obbligo di informazione ove tali costi siano ignoti. Al momento della conclusione del contratto il conduttore deve unicamente essere messo a conoscenza di quali spese accessorie gli saranno addebitate oltre alla pigione (DTF 132 III 26 consid. 3 con riferimenti; sentenza Tribunale federale 4A\_397/2007 del 6 dicembre 2007 consid. 2). In virtù del principio della libertà contrattuale spetta semmai al conduttore farsi parte diligente e informarsi al momento della conclusione del contratto sulla congruità degli acconti rispetto alle spese effettive (cfr. nello stesso senso *MRA* 3/05 pag. 144 ove si evidenzia il dovere del conduttore di informarsi sulle spese accessorie e non il contrario), ciò che in concreto non risulta essere stato il caso. f) Per di più, il comportamento doloso deve essere intenzionale ( Schwenger , op. cit., n. 11 ad art. 28 CO; Schmidlin , op. cit., n. 75 ad art. 28 CO). Ciò è il caso quando la parte sa che i fatti non corrispondono al vero e consapevolmente induce la controparte a concludere il contratto, oppure quando la parte illustra dei fatti, determinanti ai fini della conclusione del contratto

per la controparte, come reali e certi ma senza esserne sicura ( Schmidlin , op. cit., n. 77 e 79 ad art. 28 CO). Spetta alla vittima provare i presupposti del dolo ( Schwenzer , op. cit., n. 26 ad art. 28 CO; Schmidlin , op. cit., n. 171 ad art. 28 CO). Nella fattispecie il convenuto non ha fatto fronte a tale incombenza giacché egli si è limitato a sostenere che l'istante avrebbe dovuto informarlo circa l'effettiva consistenza dei costi accessori a fine anno senza però provare che la locatrice ne fosse già a conoscenza al momento della conclusione del contratto di locazione che prevede il pagamento di un acconto di fr. 150.–. g) Certo alcuni autori sostengono che debba esserci una certa proporzione tra l'acconto richiesto e il conguaglio finale, nel senso che il conduttore è legittimato a ritenere che l'acconto versato sarà sufficiente a coprire, perlomeno in larga misura, i costi accessori a fine esercizio, caso contrario egli sarebbe legittimato a rifiutare il pagamento di conguagli che superino di una certa proporzione l'entità degli acconti (cfr. per tutti: mp 3/03 pag. 113). Nondimeno il Tribunale federale, premesso che la questione di sapere in che misura l'acconto debba corrispondere alle spese accessorie effettive che saranno richieste al conduttore non è regolata da alcuna norma legislativa (cfr. Higi in AJP 2006 pag. 602), ha considerato che gli acconti sono pagamenti provvisori dei quali viene tenuto debito conto al momento del conguaglio allestito sulla base dei costi effettivi, escludendo così un obbligo legale a carico del locatore di commisurare gli acconti alle spese effettive, le parti essendo libere di stabilire l'entità dell'acconto delle spese accessorie (cfr. DTF 132 III 24). Ciò si spiega anche perché al momento della conclusione del contratto il locatore non è in grado di sapere a quanto ammonteranno le spese accessorie, che possono variare di anno in anno a causa all'instabilità dei costi delle prestazioni fornite dai terzi e del comportamento dei conduttori (ad esempio per quanto riguarda il consumo di acqua calda e combustibile). Salvo esplicita richiesta da parte del conduttore in merito all'entità delle spese accessorie a fine anno, questi non può quindi attendersi, né tantomeno pretendere, che gli acconti copriranno interamente le spese accessorie (DTF 132 III 24). In concreto, comunque sia, il conduttore non pretende che l'importo fatturato dalla locatrice a titolo di conguaglio, non corrisponda alle spese effettivamente sostenute. Ne discende che la tesi del dolo, fatta propria dal primo giudice, non ha trovato nessun riscontro nelle risultanze istruttorie, il convenuto non avendo in particolare provato che al momento della conclusione del contratto l'istante fosse cosciente e soprattutto avesse l'intenzione di agire a suo scapito (cfr. nel medesimo senso: II CCA sentenza 12.2008.126 del 22 aprile 2009).

### **E. 3**

Avendo il primo giudice accertato gli estremi del dolo, egli non è entrato nel merito dell'eccezione sollevata dal convenuto circa la culpa in contrahendo dell'istante. Ora, tale responsabilità si fonda sul principio per cui durante le trattative le parti devono agire in conformità delle regole che governano la buona fede. L'avvio delle negoziazioni instaura una relazione giuridica fra gli interlocutori, che impone loro dei reciproci doveri. Così, ogni parte è tenuta a negoziare seriamente conformemente alle sue autentiche intenzioni, come pure ciascuno è inoltre tenuto a informare l'altro quantomeno sulle circostanze che possono influenzare la sua decisione di concludere il contratto, o di perfezionarlo a determinate condizioni (DTF 132 III 31 consid. 6.1.2 con riferimenti; SJ 2002, vol. 1, pag. 167; Guhl, Das Schweizerische Obligationenrecht, 9<sup>a</sup> edizione, pag. 104). Spetta alla parte che rimprovera all'altra una culpa in contrahendo , sostanziare il suo rimprovero mentre chi è oggetto del rimprovero dovrà da parte sua provare di non aver agito colpevolmente ( Gauch/Schluep , Schweizerisches Obligationenrecht, Band I, 9<sup>a</sup> edizione, n. 967). Ora, il fatto di non informare debitamente il partner contrattuale su determinati fatti conosciuti,

può costituire un caso di culpa in contraendo solo se esiste analogo obbligo di informazione (cfr. MRA 4/05 pag. 177). Nondimeno, come si è detto, tale obbligo non sussiste nell'ambito delle spese accessorie ed è comunque escluso in concreto non avendo il convenuto provato che l'istante fosse effettivamente a conoscenza dei costi generati dalla gestione dell'appartamento da lui occupato, ciò che basta per escludere il realizzarsi dei presupposti della responsabilità per culpa in contrahendo. Ciò posto, il ricorso, che ha evidenziato il titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC, ovvero l'arbitraria valutazione delle prove documentali e conseguente errata applicazione del diritto sostanziale da parte del primo giudice, deve essere accolto.

#### **E. 4**

Accogliendo il ricorso e ricorrendo i presupposti d'applicazione dell'art. 332 cpv. 2 CPC, si impone una nuova pronuncia da parte di questa Camera, con il conseguente accoglimento dell'istanza nella misura richiesta, e non contestata, di fr. 3360.90.

#### **E. 5**

Gli oneri processuali di entrambe le sede seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria pronuncia: I. Il ricorso per cassazione è accolto, la sentenza 28 maggio 2008 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, è annullata e sostituita dal seguente giudicato: 1. L'istanza è accolta e di conseguenza CO 1 è condannato a versare a RI 1 l'importo di fr. 3360.90. 2. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 150.-, già anticipate dall'istante, sono poste a carico del convenuto, che rifonderà alla controparte fr. 500.- per ripetibili. II. Gli oneri del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 70.- b) spese fr. 50.- fr. 120.- già anticipati dalla ricorrente, sono posti a carico di CO 1, che rifonderà alla ricorrente fr. 400.- per ripetibili. III. Intimazione a: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF .

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