

TI_GERICHTE 16.2012.51 vom 12. Februar 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-02-12, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2012.51

FR: TI_GERICHTE 16.2012.51 du 12 février 2014

IT: TI_GERICHTE 16.2012.51 del 12 febbraio 2014

Regeste

Contratto di locazione: liberazione della garanzia

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, trattandosi di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è pervenuta ai reclamanti il 3 ottobre 2012. Introdotto il 31 ottobre 2012, il reclamo in questione è tempestivo.

E. 2

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte del giudice di prime cure. Spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 246, consid. 2.1). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivedere i fatti soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole da un'argomentazione esaustiva. La definizione di “manifestamente errato” corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 138 I 51, consid. 7.1). Un apprezzamento delle prove è arbitrario solo quando l'autorità di prime cure abbia manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di un mezzo probatorio o abbia omissso, senza fondati motivi, di tenere conto di una prova importante, idonea a influire sulla decisione presa; oppure quando, sulla base degli elementi raccolti, essa abbia fatto delle deduzioni insostenibili (DTF 137 III 234, consid. 4.2 e rinvii).

E. 3

Il Pretore aggiunto ha stabilito che i locatori sebbene disponevano dopo l'incontro del 3 novembre 2010 con i signori B_____ – A_____ “degli elementi per potere considerare che i subentranti proposti avrebbero potuto anche non subentrare nella

locazione e, quindi, per poter mantenere i coniugi CO 1 vincolati contrattualmente”, “hanno comunque deciso l'8 novembre 2010 di liberare dai loro obblighi contrattuali i coniugi CO 1 a partire dal 1° gennaio 2011, scrivendo loro in tal senso e riservandosi esclusivamente “il verbale di consegna”, ovvero eventuali danni riscontrati nell'ente locato”. Così facendo, a suo parere, i locatori hanno rinunciato alla garanzia prevista in loro favore dall'art. 264 cpv. 2 CO. Donde in definitiva l'accoglimento della petizione e la liberazione in favore di CO 1 e CO 2 dell'importo da loro depositato quale garanzia del locatario su un conto alla

E. 4

I reclamanti rimproverano al Pretore aggiunto di non avere esaminato la loro contestazione sulla legittimazione attiva degli attori, ciò che costituisce denegata giustizia e arbitrio. Essi ripropongono così le medesime argomentazioni fatte valere nelle loro osservazioni del 9 novembre 2011, nel complemento del 18 novembre 2011 e ribadite nel memoriale conclusivo del 13 luglio 2012. In sostanza, a loro dire, con il subingresso nel contratto di locazione, “tutti i crediti e debiti (v. art. 164 CO) sono stati trasferiti al subentrante e quindi anche il contratto di pegno con la banca e il relativo obbligo di mantenere in essere lo stesso”. Solo _____ B _____ e _____ A _____ sarebbero pertanto legittimati a chiedere lo svincolo del noto deposito di garanzia. a) La legittimazione delle parti – attiva o passiva che sia – è un presupposto di merito, da verificare d'ufficio in ogni stadio di causa (DTF 136 III 367, consid. 2.1; 130 III 424, consid. 3.1). Munito di legittimazione attiva è unicamente il titolare del rapporto giuridico fatto valere, nel senso che la parte ha la legittimazione attiva quando essa e non un'altra è titolare della pretesa che fa valere in giudizio (cfr. Ottaviani, *Le parti nel processo civile ticinese*, 1989, pag. 17; Trezzini in: *Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero*, Lugano 2011, art. 66 pag. 229 seg.). Nell'ambito di pretese derivanti dall'esistenza di un determinato contratto, la legittimazione attiva è data quando l'istante è parte al contratto in base al quale procede in giudizio (Cocchi/Trezzini, *CPC annotato e massimato Appendice 2000/2004*, n. 23 ad art. 181). Determinare la legittimazione attiva significa quindi stabilire chi può far valere in giudizio, in proprio nome, una determinata pretesa in qualità di suo titolare (CCR, sentenza inc. 16.2011.65 del 24 agosto 2012, consid. 3a). b) Ora, è vero che il Pretore non si è espressamente diffuso sulla legittimazione attiva degli attori. Resta il fatto che egli ha però stabilito come _____ B _____ e _____ A _____ non avessero alcun obbligo di riprendere la locazione e non fossero così subentrati nel contratto di locazione 24 maggio 2002. Tale accertamento è stato confermato con decisione del 9 settembre 2013 dalla seconda Camera civile del Tribunale di appello (inc. 12.2012.188, consid. 4 e 5). Ne discende che fondandosi sulla fallace premessa dell'esistenza di un contratto che obbligava _____ B _____ e _____ A _____ a riprendere il contratto di locazione, la contestazione dei reclamanti si rivela destituita di fondamento.

E. 5

a edizione, pag. 203 n. 905). Di regola tale condizione non ha effetto retroattivo (art. 154 cpv. 2 CO). Se dopo aver fissato la condizione, si ha la certezza che essa non possa mai realizzarsi, l'atto diventa non condizionale. Fino all'attuazione della condizione o alla sicurezza che essa non possa verificarsi, l'atto subordinato a condizione risolutiva è in sospeso. Tuttavia, essendo immediatamente valido, esso produce, durante questo lasso di tempo, gli stessi effetti di un atto non condizionale (Tercier/Pichonnaz, *op. cit.*, pag. 203 n. 907). Costituendo una modalità dell'obbligazione, la condizione dev'essere contrattualmente

pattuita, vale a dire deve formare l'oggetto di una comune e reciproca manifestazione di volontà (DTF 96 II 125, consid. 2). La condizione può essere espressa o tacita. L'onere della prova (art. 8 CC) spetta a chi se ne prevale (Engel , *Traité des obligations en droit suisse*, Berna 1997, pag. 852). b) In concreto, è vero che al riguardo il primo giudice non si è pronunciato. Resta il fatto che nel citato atto, steso da un avvocato, nulla viene espresso al riguardo. Né dal fascicolo processuale emerge una prova, che incombeva ai convenuti, sulla comune pattuizione foss'anche tacita di una tale condizione. Sulla questione non occorre pertanto dilungarsi.

E. 6

I reclamanti ripropongono anche l'eccezione dell'annullabilità della “liberatoria” dell'8 novembre 2010 a seguito di errore essenziale (art. 23 CO). A loro dire, qualora si dovesse ritenere che _____ B _____ e _____ A _____ non siano subentrati nel contratto di locazione, la citata dichiarazione con la quale hanno acconsentito alla disdetta anticipata della locazione e liberato i conduttori uscenti dai loro obblighi, sarebbe viziata, perché essi avrebbero avuto “nel mirino una determinata situazione (esistenza di un valido contratto di subingresso 29.10.2010 che obbligava B _____ - A _____ a riprendere il contratto CO 1, liberazione CO 1 già intervenuta ex lege , revoca non possibile della dichiarazione senza consenso CO 1, contratto di subingresso non viziato, ecc)” che essi consideravano “come un essenziale elemento del contratto secondo la buona fede nei rapporti di affari (art. 23 e segg. CO)”. a) Per l'art. 23 CO, un contratto non obbliga chi vi è stato indotto per errore essenziale, in particolare quando esso concerne una determinata condizione di fatto, che la parte in errore considerava come un necessario elemento del contratto secondo la buona fede nei rapporti d'affari (art. 24 cpv. 1 cifra 4 CO). Considerando che l'errore si definisce come una falsa rappresentazione della realtà, è tuttavia sottinteso che la presenza di dubbi a proposito dei fatti che sono alla base del consenso non può che escludere l'errore; chi è consapevole di un rischio e che decide malgrado ciò di vincolarsi in tal senso, viola un obbligo di prudenza che non merita la protezione della legge (Schmidlin in: *Berner Kommentar*, Berna 2013, n.15 ad art. 23/24; Guggenheim , *Le droit suisse des contrats, Principes généraux*, Vol. I, Ginevra 1991, pag. 155; SJ 1974 587; Tercier/ Pichonnaz , *Le droit des obligations*, Ginevra 2012, pag. 178, n. 794; II CCA, sentenza inc. 12.1999.164 del 3 dicembre 1999 consid. 8). b) Il Pretore aggiunto non si è invero espresso sull'esistenza di un errore essenziale, limitandosi a constatare che dopo il colloquio del 3 novembre 2010 con _____ B _____ e _____ A _____ i locatori disponevano “degli elementi per poter considerare che i subentranti proposti avrebbero potuto anche non subentrare nella locazione e quindi, per poter mantenere i coniugi Iacomini vincolati contrattualmente”. Tale circostanza configura un accertamento di fatto, che può essere rivisto da questa Camera solo sotto il ristretto profilo dell'arbitrio. Ora, i reclamanti asseriscono che “al momento del rilascio dell'annotazione di conferma di liberatoria 08.11.2010”, “avevano seri e concreti indizi dell'esistenza di un contratto di subingresso già perfezionato e che una revoca della dichiarazione 29.10.20, ossia un rifiuto di riprendere alle stesse condizione [il contratto di locazione], non potesse validamente intervenire da parte B _____ - A _____”. Così argomentando, tuttavia, i reclamanti si limitano a contrapporre la loro versione senza tuttavia recare elementi pertinenti atti a sconfiggere quella del primo giudice, come fossero davanti a un'autorità di ricorso munita di piena cognizione, omettendo però di dimostrare per quali ragioni detti accertamenti siano manifestamente inesatti e quindi arbitrari o violino altrimenti il diritto. Ciò non basta per sostanziare una censura d'arbitrio. Per di più, anche

ammettendo che la dichiarazione di subingresso del 29 ottobre 2010 costituiva un serio e concreto indizio sulla ripresa del contratto di locazione, la disponibilità dei nuovi inquilini presupponeva però il mantenimento delle medesime condizioni di pigione e di stato. Ciò che non era però certo giacché alla riunione del 3 novembre 2010 gli stessi locatori, consci del fatto che per i nuovi inquilini la pigione mensile – spese accessorie comprese – non doveva superare fr. 1600.–, avevano ventilato una modifica contrattuale su un punto importante del contratto quale l'aumento dell'acconto spese accessorie (doc. 5). Tenuto conto che solo dopo avere liberato i precedenti inquilini dal contratto di locazione, i reclamanti hanno comunicato a quelli interessati al subingresso “l'importo dell'acconto realistico”, ciò che comportava per finire un aumento della pigione, la conclusione del Pretore, secondo cui i locatori disponevano di elementi per poter considerare che i subentranti proposti avrebbero potuto anche non subentrare nella locazione, non appare manifestamente errata, ovvero insostenibile. Una volta ancora il memoriale si dimostra perciò senza possibilità di buon esito.

E. 7

I reclamanti ritengono che il Pretore aggiunto non avrebbe dovuto acconsentire all'RA 1 di rappresentare contemporaneamente i precedenti conduttori e i subentranti, poiché ciò comporterebbe un conflitto di interessi. Quale sia tale conflitto d'interesse non è invero dato di capire, né quali conseguenze i reclamanti vorrebbero trarre dalla contestazione. La questione non merita ulteriore disamina. In definitiva il reclamo, che non ha evidenziato nessun errore manifesto nelle risultanze istruttorie o nell'applicazione del diritto sostanziale da parte del primo giudice, deve essere respinto.

E. 8

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli opposenti, che hanno presentato osservazioni per il tramite di un rappresentante, hanno diritto a un'equa indennità. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo è respinto. 2. Le spese giudiziarie di fr. 250.– sono a carico dei reclamanti, che rifonderanno in solido alla controparte un'indennità di fr. 100.■. 3. Notificazione a: – avv.; –. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Campagna. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera 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.