

# TI\_GERICHTE 16.2023.22 vom 16. April 2024

TI Tribunale d'appello, 2024-04-16, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2023.22](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2023.22)

FR: TI\_GERICHTE 16.2023.22 du 16 avril 2024

IT: TI\_GERICHTE 16.2023.22 del 16 aprile 2024

## Regeste

Contratto di locazione: simulazione - diritto di essere sentiti in merito a questioni giuridiche sulle quali il giudice intende fondare la decisione, la cui presa in linea di conto non può essere ragionevolmente prevista

## Erwägungen

### E. 1

Le decisioni emanate dai Pretori con la procedura semplificata sono impugnabili con reclamo entro 30 giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC), sempre che si tratti di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–. In concreto, tale presupposto è dato, il primo giudice avendo fissato il valore litigioso in fr. 9900.–, cifra che le parti non contestano e che non appare d'acchito inverosimile, donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la sentenza impugnata è pervenuta alla patrocinatrice dell'attore il 17 aprile 2023. Introdotto il 17 maggio 2023, ultimo giorno utile, il reclamo in esame è pertanto ammissibile.

### E. 2

ottobre 2023 il reclamante ha prodotto due risoluzioni con cui il Municipio di \_\_\_\_\_ ha negato la licenza edilizia per la realizzazione di un'autorimessa sulle particelle n. 77 \_\_\_\_\_ e 14 \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. In una procedura di reclamo, tuttavia, la produzione di nuovi mezzi di prova non è ammessa (art. 326 cpv. 1 CPC) ed eccezioni a tale principio non ricorrono in concreto (art. 326 cpv. 2 CPC). I documenti in questione non sono pertanto ricevibili ai fini del giudizio.

### E. 2.4

con rinvi). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivederli 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 con 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 144 III 146 consid. 2 con rinvi).

### E. 3

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 della giurisdizione inferiore; 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 142 III 367 consid.

### **E. 3.2**

con rinvii). E in concreto, pur rimproverando alle parti di non avere “tematizzato o comunque affrontato in questa sede” le circostanze che hanno portato all'operazione immobiliare riferita all'acquisto delle particelle n. 7 \_\_\_\_\_ e 77 \_\_\_\_\_, e di conseguenza alla sottoscrizione del contratto di locazione, non avendo il Pretore informato preventivamente le parti della sua intenzione di non qualificare di locazione il contratto in esame, egli ha negato alle parti la possibilità di allegare (o contestare) nuove circostanze, rispettivamente di indicare nuovi mezzi di prova di rilievo ai fini del giudizio. In circostanze siffatte, il primo giudice ha disatteso il diritto di essere sentito dell'attore. Ne segue che su questo punto il reclamo si rivela fondato e il giudizio impugnato deve essere annullato. Gli atti vanno quindi ritornati al Pretore affinché statuisca nuovamente dopo aver concesso alle parti la possibilità di esercitare il loro diritto di essere sentito.

### **E. 4**

Nella decisione impugnata, il Pretore ha considerato che la controversia riguarda il rilascio dell'autorizzazione a procedere con l'annotazione a Registro fondiario del contratto di locazione, valutandone in via preliminare l'efficacia e che, contrariamente all'assunto dei convenuti, “il trasferimento di proprietà del fondo “indirettamente” beneficiato dal diritto personale in capo ad RE 1 non è un elemento che interferisce sulla legittimità del conduttore di ottenere, nel principio, l'annotazione del contratto di locazione”. Se poi – ha soggiunto il primo giudice – ricorrano i presupposti per dar seguito a tale richiesta, così come se siano adempiute le condizioni per l'efficacia del contratto di locazione e se l'accordo perfezionato possa configurarsi come tale, sono altre questioni. S volte poi alcune considerazioni concernenti la nozione di simulazione dedotta dall'art. 18 cpv. 1 CO, il Pretore ha stabilito che il contratto di locazione sottoscritto il 7 aprile 2017 dalle parti è nullo essendo un atto simulato. Il primo giudice ha dedotto che la reale volontà delle parti non fosse quella di concludere una locazione, negozio giuridico oneroso (art. 253 CO), dal fatto che le parti hanno pattuito un corrispettivo pari a circa fr. 2.77 mensili per ciascun parcheggio. A suo avviso “l'irrisorietà del corrispettivo, riferito alla durata contrattuale concordata nonché al pregio dei parcheggi posizionati nel nucleo assimila [...] l'accordo stilato a un comodato”, negozio giuridico tuttavia il quale, diversamente dalla locazione (art. 959 cpv. 1 CC, art. 261 b CC), non può essere oggetto di annotazione a Registro fondiario. Secondo il primo giudice, “a nulla giova l'evidenza che, in concreto, l'accordo sull'uso dei parcheggi nasca in relazione a un'operazione di più ampio respiro, a margine della quale l'attore ha acquistato la particella n. 77 \_\_\_\_\_ come pure ha costituito un diritto di compera di durata annuale sul fondo n. 7 \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_. Se e quanto ciò abbia inciso sulla definizione del corrispettivo non è un argomento che le parti hanno tematizzato o comunque affrontato”. Il Pretore ha ricercato quindi quale fosse il contratto dissimulato, ossia quello autentico voluto dalle parti. Riferendosi alle considerazioni espresse nella sentenza del 14 marzo 2008 dal Tribunale federale riguardante un caso analogo alla fattispecie discussa

(sentenza 4A\_364/2007 consid. 5 in fine), egli è giunto alla conclusione che la volontà delle parti, considerato che la finalità del loro patto era quella di “ concedere l'utilizzo a titolo personale, libero da restrizioni nonché cedibile di tre stalli ” , fosse “ semmai orientata alla costituzione di servitù prediali ” , “ istituto che ben si presta a tutelare l'uso illimitato di stalli ” e per il quale è ammessa “ l'ipotesi di gratuità ” . Sennonché, – ha proseguito il Pretore – “ vuoi per la modifica legislativa in vigore dal 1° gennaio 2012 per la quale la costituzione di una servitù prediale è subordinata alla forma autentica, vuoi per le altre conclusioni riprese nella già citata giurisprudenza, anche il contratto dissimulato si rivela comunque inefficace ” . In siffatte circostanze, – ha concluso il Pretore – la petizione dev'essere respinta senza che occorra analizzare gli argomenti sollevati dai convenuti.

## **E. 5**

Nel reclamo RE 1 lamenta anzitutto una violazione del suo diritto di essere sentito rilevando che quantunque le parti avessero sempre qualificato l'accordo sottoscritto il 7 aprile 2017 quale contratto di locazione e che questa qualifica giuridica non era mai stata messa in discussione dai convenuti né dalle autorità di conciliazione che si sono occupate della vertenza, il Pretore ha qualificato l'accordo alla stregua di un contratto di comodato e ha fondato la propria decisione su una motivazione “sorprendente”. Egli rimprovera pertanto al primo giudice di non averlo informato della sua intenzione di applicare alla fattispecie le norme sul comodato (art. 305 segg. CO) privandolo così della facoltà di prendere posizione in merito alla qualifica giuridica dell'accordo, così come della possibilità “di allegare e dimostrare che il corrispettivo fissato nella convenzione andava esaminato alla luce dell'operazione immobiliare che lo ha portato ad acquistare il fondo 77\_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_ e a costituire un diritto di compera sul fondo 7 \_\_\_\_\_ RFD \_\_\_\_\_, operazione nell'ambito della quale è stata discussa e conclusa la convenzione in parola e che rappresentava uno degli elementi degli accordi sottoscritti”. Il reclamante si duole, inoltre, di un diniego di giustizia, perché, a suo avviso, indipendentemente dalla qualifica giuridica di comodato, il Pretore era tenuto a pronunciarsi anche sulla sua domanda volta a ordinare ai convenuti la messa a disposizione dei tre parcheggi.

### **E. 5.1**

con rinvii). Una volta stabilita la volontà delle parti, il giudice può procedere alla qualifica giuridica delle loro pattuizioni (sentenza del Tribunale federale 4A\_93/2022 del 3 gennaio 2024 consid. 3.1 ). Ora, la qualifica giuridica di un contratto è una questione di diritto (DTF 131 III 219 consid. 3; più di recente: sentenza del Tribunale federale 4A\_277/2023 del 16 gennaio 2024 consid. 5.5.3). Il giudice applica il diritto d'ufficio (art. 57 CPC) e determina liberamente, tenendo conto dell'insieme delle circostanze del caso concreto, la natura del contratto secondo la sua configurazione oggettiva senza essere vincolato dalla qualifica, anche concordante, datagli dalle parti, da espressioni o da denominazioni inesatte che le parti possono aver usato per errore o per nascondere la vera natura dell'accordo (“ falsa demonstratio non nocet ”: art. 18 cpv. 1 CO; sentenza del Tribunale federale 4A\_93/2022 del 3 gennaio 2024 consid. 3.1 con rinvio ).

## **E. 6**

Il diritto di essere sentito si riferisce soprattutto all'accertamento dei fatti. In principio, secondo l'adagio *iura novit curia* , il tribunale valuta liberamente la portata giuridica dei fatti e non è vincolato dagli argomenti giuridici delle parti, potendo statuire anche sulla base di regole di diritto diverse da quelle da loro invocate. Il giudice applica dunque d'ufficio il

diritto, senza dover previamente interpellare le parti o attirare la loro attenzione sull'esistenza di determinate problematiche giuridiche o sul ragionamento che intende seguire. Il diritto di essere sentito non si riferisce di massima al prospettato giudizio. L'autorità non è quindi tenuta a sottoporre in anticipo alle parti il ragionamento che essa intende porre a fondamento della sua decisione affinché presentino le loro osservazioni al riguardo. Le parti devono tuttavia essere sentite sulle questioni di diritto se l'autorità vuole fondarsi su delle disposizioni legali la cui pertinenza non poteva essere ragionevolmente prevista e di cui le parti non potevano sospettare la rilevanza (sentenza del Tribunale federale 5A\_645/2022 del 5 luglio 2023 consid. 3.1.1 con rinvio a DTF 145 I 171 consid. 4.1). Il diritto di essere sentito ha natura formale la sua lesione comporta l'annullamento della decisione impugnata a prescindere dalle possibilità di successo nel merito (DTF 144 IV 304 consid. 2.8.1 con rinvii). Tuttavia, tale diritto non è fine a sé stesso nel senso che il suo esercizio deve permettere di evitare che una procedura giudiziaria sfoci in un giudizio viziato a causa della violazione del diritto delle parti di partecipare alla procedura. Di conseguenza, se non è ravvisabile l'influenza che la lesione del diritto di essere sentito potrebbe avere avuto sulla procedura, non sussiste un interesse per l'annullamento della decisione (DTF 143 IV 386 consid. 1.4.1). In questa prospettiva, la violazione del diritto di essere sentito può essere sanata quando la parte lesa ha la possibilità di esprimere il proprio punto di vista dinanzi a un'autorità di ricorso che gode di un pieno potere di controllo in fatto e in diritto (DTF 145 I 174 consid. 4.4 con rinvii). Se la violazione riguarda una questione giuridica, questa Camera può porre rimedio alla violazione, disponendo di pieno potere cognitivo (art. 320 lett. a CPC; sopra consid. 2)

#### **E. 7**

La qualifica giuridica di un contratto si fonda sul contenuto dello stesso (DTF 144 III 48 consid. 3.3). Il giudice deve dapprima ricercare la reale e comune volontà delle parti (interpretazione soggettiva). Se il giudice non riesce a determinare tale volontà – per mancanza di prove o perché quest'ultime non sono concludenti – o se constata che una parte non ha capito la volontà espressa dall'altra quando è stato concluso il contratto, egli deve ricorrere all'interpretazione normativa (o oggettiva) e cioè stabilire la volontà oggettiva delle parti, determinando il senso che, secondo le regole della buona fede, ognuna di esse poteva ragionevolmente dare alle dichiarazioni di volontà dell'altra. Si tratta di un'interpretazione basata sul principio dell'affidamento (DTF 147 III 155 consid.

#### **E. 8**

Nella fattispecie con il reclamante si conviene che le parti hanno sempre qualificato l'accordo da loro sottoscritto il 7 aprile 2017 quale contratto di locazione, che in prima sede i convenuti non hanno rimesso in discussione tale qualifica giuridica, e che nessuna delle autorità di conciliazione adite (il Segretario assessore della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4 e l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano Ovest ) hanno sollevato dubbi in merito. In tali circostanze, proprio perché nessuna delle parti aveva mai contestato di avere concluso il 7 aprile 2017 un contratto di locazione né i convenuti avevano preteso che questo contratto fosse simulato, l'attore poteva legittimamente supporre che la qualifica giuridica dell'accordo non fosse litigiosa. Ritenendo il contratto simulato e qualificandolo come “contratto di servitù”, e non di comodato come crede il reclamante, il Pretore avrebbe dovuto dare alle parti la possibilità di esprimersi in proposito salvo violare il loro diritto di essere sentito. Nel caso in esame, la violazione del diritto di essere sentito non può essere sanata in questa sede poiché la lite non riguarda unicamente

una questione giuridica. Premesso che in applicazione dell'art. 18 CO vi è simulazione quando le parti concordano che le loro reciproche dichiarazioni non esplicano effetti giuridici corrispondenti alla loro volontà, sia perché hanno inteso creare l'apparenza di un negozio giuridico sia perché intendono celarne un altro e che una simulazione non è sottoposta ad alcuna forma e può essere dedotta da atti concludenti (DTF 112 II 337 consid. 4b), sapere se le parti avessero la volontà (reale) di simulare un accordo significa stabilire la loro volontà interna al momento della conclusione del contratto, il che è una questione di fatto (sentenza del Tribunale federale 4A\_96/2023 del 23 maggio 2023 consid.

## **E. 9**

Le spese processuali seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). I convenuti, che hanno proposto di respingere il reclamo rifonderanno al reclamante, che si è avvalso di un patrocinatore, un'equa indennità per ripetibili. Sulle spese e le ripetibili di primo grado il Pretore statuirà nuovamente quando emanerà la futura decisione. Per questi motivi, decide:

1. Il reclamo è accolto e la sentenza impugnata è annullata. Gli atti sono rinviati al Pretore per un nuovo giudizio nel senso dei considerandi. 2. Le spese processuali di fr. 1000.–, da anticipare dal reclamante, sono poste in solido a carico di CO 1 e CO 2, che rifonderanno ad RE 1, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 1200.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – ; – .

Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente

La cancelliera 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.