

Tribunal fédéral - 4A_134/2018
Ire Cour de droit civil
Arrêt du 1^{er} juin 2018

Frais accessoires ; bail commercial

Détermination des frais accessoires à charge du locataire ; frais relatifs à un système de climatisation

Art. 257a al. 2, 257b al. 1 CO



Les **frais accessoires** ne sont à la charge du locataire que si cela a été **convenu spécialement**, les parties devant détailler les postes effectifs, sans quoi ils sont compris dans le loyer ; le contrat doit donc **décrire de manière claire, précise et détaillée** les frais accessoires visés, de sorte que le locataire puisse comprendre facilement quels sont les postes qui lui seront facturés en plus du loyer ; les **frais liés à un système de climatisation** sont des frais accessoires au sens de l'art. 257b al. 1 CO ; en l'espèce, le litige porte sur les frais de consommation de gaz pour l'utilisation d'une climatisation dans les locaux loués sur la période de 2008 à 2011 ; le contrat est clair quant à la répartition des frais accessoires litigieux, dans la mesure où il indique que le locataire doit payer l'énergie nécessaire à faire fonctionner les systèmes de refroidissement d'air et de ventilation (consid. 3-4).

Composizione

Giudici federali Kiss, Presidente,
Klett, Ramelli, Giudice supplente,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.SA,
patrocinata dall'avv. Laura Rossi,
ricorrente,

contro

B.SA,
patrocinata dall'avv. Isabella Tarchini Ibranyan,
opponente.

Oggetto

locazione; spese accessorie,

ricorso contro la sentenza emanata il 29 gennaio 2018 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino (12.2016.114).

Fatti:

A.

La B.SA loca alla A.SA una superficie commerciale nello stabile denominato X. a Mendrisio. Il 10 luglio 2012 essa ha inviato alla conduttrice quattro fatture per la somma totale di fr. 102'161.-- relative al consumo di gas metano negli anni 2008-2011 per l'impianto di climatizzazione durante il periodo estivo e per la produzione di acqua calda.

Sorta la contestazione su chi dovesse prendersi carico di tali spese accessorie, il 31 dicembre 2012 la locatrice ha convenuto in giudizio la conduttrice davanti alla Pretura di Mendrisio Nord, chiedendole il pagamento della predetta somma, poi ridotta a fr. 98'520.89 con le conclusioni. Il Pretore aggiunto ha accolto parzialmente la petizione e condannato la conduttrice a pagare fr. 74'519.45 relativi al consumo di gas metano per l'impianto di climatizzazione.

Il successivo appello della conduttrice è stato respinto, nella misura in cui era ricevibile, dalla II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino con sentenza del 29 gennaio 2018.

B.

La A.SA insorge davanti al Tribunale federale con ricorso in materia civile del 1° marzo 2018; chiede che al ricorso sia attribuito effetto sospensivo e, in riforma del giudizio di appello, la reiezione integrale della petizione oppure, in via subordinata, l'annullamento della sentenza e il rinvio degli atti all'autorità cantonale per nuovo giudizio.

Con risposta del 29 marzo 2018 la B.SA propone di respingere sia il ricorso sia la domanda d'effetto sospensivo.

L'autorità cantonale non ha preso posizione.

La domanda di concessione dell'effetto sospensivo è stata respinta con decreto presidenziale del 27 aprile 2018.

Diritto:

1.

Il ricorso in materia civile, presentato dalla parte soccombente nella procedura cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF), tempestivo (art. 100 cpv. 1 LTF) e volto contro una sentenza finale (art. 90 LTF) emanata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile in materia di locazione (art. 72 cpv. 1 LTF) con valore litigioso superiore a fr. 15'000.-- (art. 74 cpv. 1 lett. a LTF), è di per sé ammissibile.

2.

La violazione del diritto federale è motivo di ricorso secondo l'art. 95 lett. a LTF. Il Tribunale federale lo applica d'ufficio (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall'art. 42 cpv. 1 e 2 LTF, di regola esso considera solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 140 III 86 consid. 2).

Quanto ai fatti, in linea di massima il Tribunale federale fonda il suo ragionamento giuridico sugli accertamenti svolti dall'autorità inferiore (art. 105 cpv. 1 LTF). Può scostarsene o completarli solo se sono stati effettuati in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). L'accertamento dei fatti contenuto nella sentenza impugnata può essere censurato alle stesse condizioni; occorre inoltre che l'eliminazione dell'asserito vizio possa influire in maniera determinante sull'esito della causa (art. 97 cpv. 1 LTF).

Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (art. 9 Cost.) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze rigorose poste dall'art. 106 cpv. 2 LTF. Deve indicare chiaramente i diritti costituzionali che si pretendono violati e precisare in cosa consiste la violazione. Non basta opporre il proprio punto di vista alle conclusioni del giudizio impugnato; il Tribunale federale non esamina le critiche di carattere appellatorio. Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (e dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ignora il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, omette senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ammette o nega un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 140 III 264 consid. 2.3 pag. 266; 140 III 16 consid. 1.3.1).

3.

La controversia verte sul consumo di gas metano utilizzato per l'impianto di climatizzazione durante il periodo estivo negli anni 2008-2011.

3.1. La Corte d'appello ha stabilito che a norma di contratto l'attrice doveva prendere a proprio carico unicamente le spese dell'energia impiegata per il riscaldamento dell'ente locato, mentre quelle per l'impianto di condizionamento dovevano essere pagate dalla convenuta. Fondandosi sulla perizia giudiziaria essa ha accertato che al più tardi nel corso del 2008 la convenuta aveva installato tre macchine nuove, le quali, contrariamente a quelle originarie sostituite, non permettevano "il recupero dell'energia termica, di modo che il riscaldamento delle batterie di deumidificazione, ossia il post-riscaldamento dell'aria a seguito del suo raffreddamento nel processo di deumidificazione, era ora possibile unicamente tramite le caldaie a gas metano dell'attrice". In tali circostanze, ha concluso, "è incontestabile che il consumo di gas metano nel periodo estivo (produzione di acqua calda a parte) non era riconducibile al riscaldamento dell'ente locato, il cui costo era per contratto a carico dell'attrice, bensì al raffreddamento dell'aria ed alla ventilazione dello stesso". I giudici ticinesi hanno precisato, sempre basandosi sulla perizia, che il maggior consumo di gas metano misurato dai contatori calorici era dovuto "nella sua totalità (...) all'esigenza di raffreddamento e di ventilazione dell'ente locato nel periodo estivo a seguito dell'installazione delle nuove macchine da parte della convenuta", mentre l'impianto vecchio non richiedeva un "apporto calorico, tramite le caldaie a gas metano".

Le considerazioni della sentenza concernenti l'origine e la natura del consumo di gas metano durante il periodo estivo sono accertamenti di fatto; l'attribuzione dei costi alla convenuta attiene invece all'applicazione del diritto.

3.2. Contro gli accertamenti di fatto la ricorrente formula numerose critiche, disseminate lungo tutto l'atto di ricorso. Afferma ripetutamente che la sentenza impugnata, attribuendo alla sostituzione delle macchine il consumo di energia litigioso, contrasta con i risultati dell'istruttoria e che l'opponente non ha fatto fronte al proprio obbligo di provare tali fatti; evidenzia anche la divergenza tra gli accertamenti dell'autorità cantonale e quelli del Pretore aggiunto a tale riguardo.

Contestazioni così generiche sono inammissibili. Essendo in discussione gli accertamenti di fatto dell'autorità cantonale, poco importa se uguali o diversi da quelli del giudizio di primo grado, alla ricorrente incombeva l'obbligo di motivare in modo preciso l'arbitrio (cfr. consid. 2).

Le censure sono inammissibili anche nella misura in cui la ricorrente si prevale dell'art. 8 CC, poiché questa norma stabilisce quale parte debba sopportare le conseguenze della mancata prova di un fatto rilevante, ma non si applica quando il fatto è accertato dall'autorità cantonale per apprezzamento delle prove (DTF 138 III 359 consid. 6.3).

3.3. Il Tribunale ticinese ha dichiarato irricevibili diverse censure poiché la convenuta ne aveva proposte alcune per la prima volta con le conclusioni di prima istanza (art. 229 CPC), altre solo con l'appello (art. 317 cpv. 1 CPC) : si tratta delle obiezioni della convenuta secondo cui le macchine di raffreddamento sarebbero state sostituite solo alla fine del mese di ottobre 2008, l'uso del riscaldamento s'imponesse talvolta anche nel periodo estivo, le spese per il metano fossero state conteggiate a partire dal mese di aprile sebbene il contratto di locazione fosse entrato in vigore solo il 1° maggio 2008, il perito avrebbe errato nello stabilire la durata del periodo estivo e nel ritenere attendibili i consumi calcolati col metodo proporzionale.

La ricorrente sostiene che le predette contestazioni si sarebbero rese necessarie soltanto una volta conosciuti i risultati dell'istruttoria, rispettivamente la motivazione del giudizio di prima istanza. Si limita però ad affermarlo, genericamente, senza nessuna spiegazione. Anche queste critiche immotivate non sono ammissibili. Sarebbero comunque infondate, perché i fatti in questione - l'origine dei consumi supplementari di gas metano, le date e i parametri di calcolo considerati - erano stati allegati dall'attrice fin dalla petizione, per cui la convenuta poteva contestarli per tempo.

Il Tribunale cantonale ha dichiarato irricevibile in applicazione dell'art. 229 CPC anche la censura d'appello secondo cui il Pretore aggiunto non avrebbe tenuto conto che il processo di deumidificazione non interessava tutta l'area locata. La ricorrente accenna alla questione, ma non prende posizione sull'aspetto formale del rimprovero.

3.4. In merito all'accensione del riscaldamento durante il periodo estivo, la sentenza cantonale accenna anche ai documenti che la convenuta ha chiesto di acquisire con scritto del 21 settembre 2017, durante la procedura d'appello, per dimostrare che tra l'11 e il 21 settembre 2017 si era verificato a Mendrisio un repentino calo della temperatura. La Corte ticinese ha considerato la circostanza "del tutto priva di rilevanza, in quanto non riferita agli anni oggetto della lite" e ha riassunto gli accertamenti peritali secondo i quali durante i periodi estivi degli anni 2008-2011 le condizioni climatiche non erano state tali da rendere necessario il riscaldamento.

La ricorrente rimprovera ai giudici ticinesi di non avere "deciso formalmente" l'acquisizione dei documenti e di non averli presi in considerazione. Definisce "per nulla convincente" il giudizio d'irrelevanza del Tribunale di appello e "di natura puramente teorica e non reale" le conclusioni del perito.

Non è chiaro se la Corte cantonale abbia acquisito o meno i documenti nuovi. Ritenendoli irrilevanti e in contrasto con gli accertamenti del perito, li ha comunque valutati, se del caso per apprezzamento anticipato. Nell'una e nell'altra ipotesi la ricorrente doveva pertanto censurare e dimostrare l'arbitrarietà di tali apprezzamenti. Di nuovo le sue argomentazioni non adempiono manifestamente i requisiti di motivazione imposti dagli art. 105 cpv. 2 e 106 cpv. 2 LTF (cfr. consid. 2).

3.5. Gli accertamenti della sentenza impugnata concernenti l'origine e la natura del consumo di gas metano nel periodo estivo sono pertanto vincolanti (art. 105 cpv. 1 LTF).

4.

In diritto la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 257a cpv. 2 CO. Dopo un'introduzione sulla portata della norma secondo dottrina e giurisprudenza, sostiene che nel suo caso le clausole n. 5 e 8 del contratto di locazione escludono esplicitamente la messa a carico della conduttrice dei costi dell'energia del riscaldamento, a prescindere dallo scopo per il quale è utilizzata. Non essendo stato pattuito nulla in merito a tali costi durante il periodo estivo, essi non possono esserle addebitati, poiché il silenzio del contratto è qualificato. La soluzione contraria adottata dai giudici cantonali equivarrebbe inoltre a una modifica unilaterale ingiustificata del contratto.

4.1. Le spiegazioni della ricorrente concernenti la portata dell'art. 257a cpv. 2 CO sono giuste. Le spese accessorie sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito, sennò sono incluse nella pigione. Il contratto deve descriverle in modo chiaro, preciso e dettagliato, in modo che il conduttore capisca facilmente quali oneri andranno a suo carico (DTF 135 III 591 consid. 4.3.1; sentenze 4A_25/2012 del 2 luglio 2012 consid. 3 e 4C.190/2001 del 16 novembre 2001 consid. 2c). I costi d'esercizio degli impianti di climatizzazione sono spese accessorie nel senso dell'art. 257b cpv. 1 CO (DAVID LACHAT, *Le bail à loyer*, ed. 2008, pag. 332; ROGER WEBER, in: *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 6aed. 2015, n. 2 ad art. 257a CO).

4.2. Le **clausole contrattuali** prese in considerazione dalla Corte ticinese sono la n. 5 e la n. 8. La prima stabilisce che "**La A.SA usufruirà unicamente del riscaldamento del X. mentre i seguenti impianti della parte locata sono di utilizzo esclusivo e verranno gestiti e pagati direttamente da A.SA: impianto di raffreddamento dell'aria, ventilazione, elettricità, impianto sprinkler, gestione allarmi**"; la seconda precisa che "**Ogni spesa per il consumo di luce, di forza elettrica, nonché di ogni altra energia (escluso il riscaldamento) nell'oggetto locato, sono a carico del conduttore**".

Pertanto, contrariamente a quanto sostiene la ricorrente, **il contratto non è affatto lacunoso quanto alla ripartizione delle spese accessorie litigiose: stabilisce in modo chiaro che tra gli impianti che la conduttrice deve gestire "direttamente" e per i quali essa deve pagare l'energia necessaria per farli**

funzionare vi è quello di "raffreddamento dell'aria, ventilazione"; le spese di riscaldamento sono invece a carico della locatrice.

4.3. S'è detto che, secondo gli accertamenti della sentenza impugnata, vincolanti, le spese litigiose non riguardano il riscaldamento dell'ente locato; sono riconducibili al consumo di gas metano necessario per il funzionamento dell'impianto di climatizzazione durante il periodo estivo (consid. 3.1). È perciò con ragione che l'autorità cantonale ha deciso che la conduttrice deve assumersene l'onere. Nulla muta la circostanza che gli apparecchi di climatizzazione utilizzino il calore prodotto dalle caldaie a gas metano dell'impianto di riscaldamento, dal momento che, sempre secondo gli accertamenti della sentenza, il maggior consumo oggetto di contestazione serve interamente all'impianto di climatizzazione ed è stato causato dalla sostituzione delle macchine effettuata dalla conduttrice stessa.

Ne viene che la sentenza impugnata applica correttamente il diritto federale, ossia gli art. 257a cpv. 2 e 257b cpv. 1 CO.

5.

In conclusione, il ricorso, per quanto ammissibile, è infondato. Le spese seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Per questi motivi, il Tribunale federale pronuncia:

1.

Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è respinto.

2.

Le spese giudiziarie di fr. 4'000.-- sono poste a carico della ricorrente, che rifonderà all'opponente fr. 5'000.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

Comunicazione alle patrocinatrici delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Losanna, 1° giugno 2018

In nome della I Corte di diritto civile
del Tribunale federale svizzero

La Presidente: Kiss

Il Cancelliere: Piatti