

Interprétation d'une convention passée entre les parties lors de l'état des lieux de sorties ; principe de la confiance

Art. 18 CO

Lors de l'état des lieux de sortie, les parties passent une **convention** qui prévoit notamment que les **locaux** sont **restitués dans l'état conforme aux accords, sous réserve de l'état** - non vérifié - **de la dalle sous le revêtement de sol en bois, les bailleurs** prenant par ailleurs **l'engagement irrévocable de libérer la garantie-loyer dans les 30 jours**.

Par la suite, les bailleurs découvrent divers **dégâts aux carrelages** situés sous le revêtement en bois précité.

Les autorités judiciaires considèrent que **l'interprétation de la notion de « dalle » ne saurait ici être limitée aux aspects purement techniques et doit s'étendre également au revêtement du sol**, constitué par des carrelages, les bailleurs n'ayant à l'évidence pas voulu limiter leur réserve aux aspects structurels de la dalle.

Les **prétentions des bailleurs** en raison des dits dégâts sont ainsi **fondées**.

Composizione

Giudici federali Klett, Presidente,
Corboz, Niquille,
Cancelliere Piatti.

Partecipanti al procedimento

A.SA,
patrocinata dall'avv. Ivo Wuthier,
ricorrente,

contro

1. B.,
2. C.,
entrambe patrocinate dall'avv. dott. Gianmaria Mosca,
opponenti.

Oggetto

contratto di locazione,

ricorso contro la sentenza emanata il 31 agosto 2012 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.

Fatti:

A.

A.a. B. e C. (locatrici) hanno disdetto il contratto di locazione di un locale notturno che le legava alla A.SA (conduttrice). Il 5 marzo 2009 hanno sottoscritto una **convenzione in cui veniva menzionato che i locali " sono stati riconsegnati in data odierna in stato conforme agli accordi intercorsi tra le parti, fatto salvo lo stato non accertato della soletta sotto il pavimento al PT "** e che " la parte locatrice si impegna irrevocabilmente a consegnare entro 30 giorni da oggi alla parte conduttrice l'originale della garanzia bancaria " prestata nell'ambito del contratto di locazione.

Il 13 marzo 2009 l'avvocato delle locatrici ha segnalato al legale della conduttrice i **danni riscontrati alle piastrelle sotto il pavimento** in legno del pianterreno, mentre con scritti 27 aprile e 22 luglio 2009 quest'ultima aveva invano chiesto la consegna dell'originale della garanzia bancaria per fr. 34'800.--. Con valuta 27 agosto 2009 sono stati addebitati sul conto bancario della A.SA fr. 34'175.--, perché le locatrici hanno chiesto il pagamento della predetta garanzia per fr. 33'850.--.

A.b. Dopo il fallimento del tentativo di conciliazione, la A.SA si è rivolta al Pretore di Locarno-Città, chiedendo con istanza 15 luglio 2010 di condannare B. e C. a restituire fr. 34'175.--, oltre interessi dal 27 agosto 2009, e di rigettare in via definitiva l'opposizione interposta ai precetti esecutivi in precedenza notificati. Il Pretore ha accolto la domanda limitatamente a fr. 11'609.--, oltre interessi dal 3 settembre 2009, perché ha riconosciuto alle convenute il diritto di compensare fr. 22'566.-- per i danni constatati al pavimento in piastrelle del pianterreno.

B.

Con sentenza 31 agosto 2012 la II Camera civile del Tribunale di appello del Cantone Ticino ha respinto l'impugnativa presentata dall'attrice. La Corte cantonale ha ritenuto che il Pretore aveva rettammente interpretato che il termine " soletta ", utilizzato nell'accordo del 5 marzo 2009, non fosse da intendere in modo puramente tecnico nel senso di una struttura portante senza il suo rivestimento e ha per questo motivo confermato che le convenute potevano prevalersi dei danni assodati alle piastrelle. Trattandosi di una pretesa contrattuale ha pure considerato corretta la data da cui il primo giudice ha fatto decorrere gli interessi.

C.

La A.SA ha adito il Tribunale federale con un ricorso in materia civile dell'8 ottobre 2012 in cui postula la riforma della sentenza cantonale nel senso che le convenute siano condannate a versarle fr. 34'175.--, oltre interessi dal 27 agosto 2009. Afferma che la Corte di appello ha violato l'art. 18 cpv. 1 CO interpretando l'accordo 5 marzo 2009 e che gli interessi sono già dovuti dal giorno in cui è stata incassata la garanzia bancaria.

Con risposta 16 novembre 2012 le convenute propongono la reiezione del ricorso.

Diritto:

1.

Interposto tempestivamente (art. 100 cpv. 1 LTF) dalla parte soccombente in sede cantonale (art. 76 cpv. 1 lett. a LTF) contro una decisione finale (art. 90 LTF) pronunciata su ricorso dall'autorità ticinese di ultima istanza (art. 75 LTF) in una causa civile di carattere pecuniario in materia di locazione il cui valore litigioso manifestamente supera fr. 15'000.--, il ricorso in materia civile si rivela in linea di principio ammissibile (art. 72 cpv. 1 e 74 cpv. 1 lett. a LTF).

2.

Giusta l'art. 105 cpv. 1 LTF il Tribunale federale fonda la sua sentenza sui fatti accertati nella sentenza impugnata. Esso può scostarsi dall'accertamento dei fatti dell'autorità inferiore, se questo si è svolto in violazione del diritto ai sensi dell'art. 95 LTF o in modo manifestamente inesatto (art. 105 cpv. 2 LTF). La parte che non intende basarsi sugli accertamenti di fatto dell'autorità inferiore deve spiegare in maniera circostanziata per quale motivo ritiene che le condizioni di una delle due eccezioni previste dall'art. 105 cpv. 2 LTF siano realizzate, non potendosi altrimenti tener conto di una fattispecie diversa da quella esposta nella sentenza impugnata (DTF 133 IV 286 consid. 6.2).

3.

3.1. La Corte cantonale ha indicato che al momento del sopralluogo del 5 marzo 2009 non era possibile accertare lo stato del pavimento originale in piastrelle, perché l'intera superficie del piano terra era ricoperta da un tavolato di legno e che la richiesta dei rappresentanti delle locatrici di poter verificare cosa si trovasse sotto tale tavolato era stata disattesa. I giudici di appello hanno quindi ritenuto che, in applicazione del principio dell'affidamento, il **termine "soletta"** utilizzato nell'espressione "... fatto salvo lo stato non accertato della soletta sotto il pavimento al PT " della convenzione 5 marzo 2009 **non poteva essere inteso**, come preteso dalla conduttrice, **unicamente nella sua accezione strettamente tecnica di struttura portante e quindi senza il suo rivestimento in piastrelle, motivo per cui hanno considerato che le locatrici potevano far valere i danni riscontrati a quest'ultime**. Essi hanno inoltre ritenuto inammissibile, perché nuova, l'affermazione della conduttrice secondo cui le locatrici hanno voluto la riserva in questione perché temevano danni alla struttura portante.

3.2. La ricorrente sostiene invece che la Corte cantonale ha violato l'art. 18 cpv. 1 CO, perché la convenzione in discussione, firmata da persone esperte del settore immobiliare, doveva essere interpretata in base al suo tenore letterale. Tale conclusione si imporrebbe anche in ragione dell'autorizzazione accordata dalla parte locatrice di modificare i locali nel senso dell'art. 260a CO.

3.3. Dichiarazioni contrattuali devono - quando come nella fattispecie non esistono accertamenti di fatto sulla reale concordanza della volontà delle parti - essere interpretate, secondo il principio dell'affidamento, come il destinatario poteva e doveva in buona fede capirle nella situazione concreta (DTF 135 III 295 consid. 5.2). Il senso di un testo, apparentemente chiaro, non è necessariamente determinante, motivo per cui un'interpretazione meramente letterale è proibita. Anche se il tenore di una clausola contrattuale appare a prima vista limpido, può risultare da altre condizioni contrattuali, dallo scopo previsto dalle parti o da altre circostanze che la lettera di tale clausola non restituisca esattamente il senso dell'accordo. Non ci si allontana invece dal senso letterale del testo adottato dagli interessati se non vi è alcuna ragione seria per ritenere che esso non corrisponda alla loro volontà. **L'interpretazione del contratto giusta il principio dell'affidamento è una questione concernente l'applicazione del diritto, che può essere esaminata liberamente dal Tribunale federale** (DTF 136 III 186 consid. 3.2.1, con rinvii).

In concreto la valutazione dell'accordo alla luce dei principi appena enunciati porta alla conclusione indicata dalle istanze cantonali. Ciò risulta in particolare dall'accertamento contenuto nella sentenza impugnata secondo cui la parte locatrice si era preoccupata - senza successo - di conoscere lo stato dello stabile sotto il tavolato di legno e non solo le condizioni in cui si trovava la struttura portante in senso stretto. Inconferente si rivela poi in questo ambito l'argomentazione ricorsuale attinente all'art. 260a CO, poiché apoditticamente fondata su una fattispecie (l'autorizzazione data alla conduttrice originaria di procedere alla modifica dell'ente locato) che non emerge dal giudizio cantonale (sopra, consid. 2).

4.

4.1. Infine la Corte di appello ha indicato che la garanzia bancaria di cui le locatrici avevano chiesto ed ottenuto il pagamento era una garanzia indipendente a prima vista, che non sottostava all'art. 257e CO. La riconsegna di tale garanzia alla conduttrice era disciplinata dall'accordo 5 marzo 2009, ragione per cui il fatto che le locatrici l'avessero trattenuta oltre la data prevista costituiva tutt'al più un inadempimento contrattuale e non un atto illecito. Le convenute hanno poi potuto far valere con successo il loro diritto alla compensazione di una parte dell'importo a titolo di risarcimento per il pavimento danneggiato. Infine, soggiunge la Corte cantonale, anche qualora si fosse trattato di un indebito arricchimento nel senso dell'art. 62 seg. CO, gli interessi di mora sarebbero unicamente dovuti a partire dall'interpellazione 3 settembre 2009 del creditore.

4.2. La ricorrente sostiene invece che l'interesse moratorio inizia a decorrere dal 27 agosto 2009 (data in cui è stato addebitato il suo conto bancario), perché sarebbe stato commesso un atto illecito, e non dal 3 settembre 2009, data in cui ha invano tentato di farsi restituire dalle locatrici tale importo. Afferma che non avendo consegnato la garanzia bancaria entro il termine previsto dalla convenzione, le opponenti avrebbero commesso un'appropriazione indebita. La conduttrice aggiunge infine che, in ogni caso, le opponenti erano già in mora il 27 agosto 2009, perché essa aveva già chiesto la restituzione della garanzia bancaria il 27 aprile e il 22 luglio 2009.

4.3. L'argomentazione ricorsuale è inammissibile perché ancora una volta apoditticamente basata su una fattispecie che non risulta dalla sentenza impugnata (sopra, consid. 2), in particolare per quanto attiene all'elemento soggettivo del reato - che richiede l'esistenza di un intento di un indebito profitto (DTF 105 IV 29 consid. 3a) - rimproverato alle opponenti. Infine, il fatto che la ricorrente abbia chiesto la consegna della garanzia bancaria appare irrilevante per determinare la data in cui iniziano a decorrere gli interessi di mora per la restituzione dell'importo di denaro addebitato di troppo alla ricorrente.

5.

Da quanto precede discende che il ricorso si appalesa infondato nella misura in cui si rivela ammissibile e come tale va respinto. Le spese giudiziarie e le ripetibili 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. 2'000.-- sono poste a carico della ricorrente, la quale rifonderà alle opponenti fr. 2'500.-- a titolo di ripetibili per la procedura innanzi al Tribunale federale.

3.

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

Losanna, 21 maggio 2013

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

La Presidente: Klett

Il Cancelliere: Piatti