[AZA 0/2]

4C.5/2001

I CORTE CIVILE
****

16 marzo 2001

Composizione della Corte: giudici federali Walter, presidente,
Leu, Corboz, Klett e Rottenberg Liatowitsch.
Cancelliera: Gianinazzi.

_____
Visto il ricorso per riforma presentato il 4 gennaio 2001 da A._____, Muralto, attore, patrocinato dall'avv. Rachele Allidi, Ascona, contro la sentenza emanata il 15 novembre 2000 dalla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino nella causa che lo oppone a B._____ e C._____, Bioggio, convenuti, patrocinati dall'avv. Raffaele Dadò, Muralto, in materia di contratto di locazione (errore essenziale);

Ritenuto in fatto :

A.- Il 10 novembre 1994 A._____ ha locato un appartamento di tre locali (per complessivi 100 mq) a Locarno, contro il pagamento di una pigione annua scalare di iniziali fr. 16'800.–. Il contratto, di durata indeterminata, prevedeva una prima possibilità di disdetta il 31 marzo 2000.

Con scritto del 10 settembre 1998 il conduttore ha annunciato la rescissione del contratto per il 31 marzo 2000, iniziando nel contempo a cercare un subentrante. Resosi conto, il 30 novembre 1998, che la reale superficie dell'ente locato era decisamente inferiore a quella indicata nei documenti in suo possesso, il 16 dicembre 1998 egli ha notificato la disdetta immediata, che i locatori B._____ e C._____ hanno contestato dinanzi al competente Ufficio di conciliazione.

B.- Mediante istanza del 7 aprile 1999 A._____ ha chiesto al Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città l'accertamento della nullità del contratto di locazione o, in subordine, la conferma della validità della disdetta per motivi gravi significata il 16 dicembre 1998. Egli ha pure domandato il pagamento di fr. 900.–, oltre interessi, in restituzione della pigione pagata tra il 16 e il 31 dicembre 1998, e di fr. 15'600.–, oltre interessi, pari all'importo che avrebbe risparmiato qualora avesse preso in locazione i locali propostigli dalla Fidinam. Il 30 giugno 1999 egli ha inoltre postulato il disconoscimento del debito di fr. 6'920.–, concernente le pigioni e spese accessorie del periodo gennaio - aprile 1999.

Con sentenza del 30 agosto 2000 il Pretore ha concluso per la nullità parziale del contratto 10 novembre 1994, ridotto la pigione e condannato i convenuti al pagamento di fr. 8'993. 60 oltre interessi. Il debito in esecuzione è stato infine disconosciuto limitatamente a fr.
1'217. 20. Il giudice ha accertato che l'appartamento non misura 100 mq per tre locali, come indicato nel documento sottoscritto dall'attore, bensì 87.7 mq per quattro locali, ovvero il 12,3% in meno. Considerato che in base alla comune esperienza la superficie dell'oggetto locato costituisce un elemento essenziale del contratto di locazione, il Pretore - riconosciuto il carattere essenziale dell'errore in cui è incorso il conduttore - ha ammesso la parziale nullità dell'accordo in esame. Donde la riduzione proporzionale della pigione.

C.- Il 15 novembre 2000 la II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino ha riformato il giudizio di primo grado, respingendo integralmente le pretese di A._____. A mente della Corte cantonale, secondo la comune esperienza, dopo visione e approvazione dell'ente locato la sua reale estensione è da ritenersi conosciuta, a prescindere da quanto menzionato nel contratto, sicché il dato in questione non configura un elemento oggettivamente o anche solo soggettivamente essenziale della pattuizione.

Esso risulta al contrario essere una superata indicazione descrittiva. In concreto ciò trova conferma nella sistematica e nel tenore dell'accordo, da cui si evince che la superficie indicata non aveva la valenza di un dato essenziale, come sarebbe stato invece ipotizzabile indicando la locazione di 100 mq da adibire ad ufficio fiduciario e specificando in seguito la loro ubicazione. Nel medesimo senso vanno lette anche le dichiarazioni rilasciate dal conduttore, il quale ha invocato l'errore per ottenere la riduzione della pigione e non tanto per invalidare il contratto. A sfavore della natura essenziale dell'errore depone, infine, anche il suo comportamento, ritenuto ch'egli si è richiamato all'errore essenziale dopo tre anni e undici mesi di occupazione dei locali, a meno di tre mesi dall'inoltro della disdetta ordinaria e, infine, a solo una settimana di distanza dalla lettera con cui proponeva un eventuale subentrante e offriva fr. 10'000.– per potersi liberare anzitempo del contratto.

D.- Contro tale decisione A._____ ha presentato, il 4 gennaio 2001, un ricorso per riforma al Tribunale federale. Prevalendosi della violazione dei disposti del diritto federale concernenti l'errore essenziale, egli postula la modifica della sentenza impugnata nel senso di accogliere il suo appello e, di conseguenza, riformare la pronunzia di primo grado, accertando la nullità del contratto di locazione 10 novembre 1994 e condannando i convenuti al pagamento di 16'786.– oltre interessi. Egli chiede pure la conferma, in via definitiva, dell'opposizione interposta al precetto esecutivo spiccato nei suoi confronti.

Con risposta del 22 febbraio 2001 B._____ e C._____ hanno proposto la reiezione del gravame.

Considerando in diritto :

1.- Il Tribunale federale si pronuncia d'ufficio e con pieno potere d'esame sull'ammissibilità del rimedio esperito (DTF 126 I 81 consid. 1 e 207 consid. 1, 126 III 274 consid. 1).

Giusta l'art. 55 cpv. 1 lett. b OG con il ricorso per riforma non possono essere presentate conclusioni nuove.
Ciò comporta l'inammissibilità della domanda volta al pagamento di fr. 16'786.–, ritenuto che tale importo supera quello richiesto dinanzi alle autorità cantonali.

2.- Nel suo allegato il conduttore ribadisce la tesi per cui, secondo la generale esperienza negli affari e in particolare nella locazione di locali commerciali, il rapporto superficie/canone di locazione (ovvero il costo al metro quadrato) assume un'importanza fondamentale, di modo che un errore a tal riguardo configura un ërrore essenzialeäi sensi della legge, suscettibile di invalidare il contratto di locazione.

3.- Giusta l'art. 23 CO un contratto non vincola chi l'ha sottoscritto per errore, purché questo sia ëssenziale.
Tale è il caso, ad esempio, quando esso concerne una determinata condizione di fatto che la parte in errore considerava soggettivamente come un elemento necessario del contratto secondo la buona fede nei rapporti d'affari e la cui importanza è riconoscibile anche dal profilo oggettivo (art. 24 cpv. 1 n. 4 CO, errore qualificato sui motivi).

a) In materia di contratto di locazione la comune esperienza ammette che la pigione di un appartamento dipende dalla sua grandezza, in particolare dal numero di locali e dalla superficie abitabile, sicché i dati relativi sono suscettibili di influire sulla conclusione del contratto e sulle sue condizioni. Dato che le dimensioni dell'ente ne determinano il valore di mercato, colui che è interessato a prenderlo in locazione può legittimamente - secondo la buona fede nei rapporti d'affari - considerare il rapporto fra superficie e pigione un elemento necessario del contratto (DTF 113 II 25 consid. 1b pag. 28 seg. con rinvii). Va pure rammentato che, a differenza del compratore, il conduttore non è tenuto a verificare lo stato dell'oggetto consegnatogli, bensì può, di regola, fare affidamento sulle indicazioni del locatore; salvo circostanze particolari egli non è quindi tenuto a controllare l'esattezza dei dati in suo possesso circa le dimensioni dell'appartamento (DTF citato consid. 2a pag. 29 seg.).

Nel caso in rassegna il contratto di locazione fa stato di una superficie di 100 mq. L'autorità giudiziaria cantonale ha invece accertato - in maniera vincolante (art. 55 cpv. 1 lett. c OG) - che l'appartamento misura 87.7

mq, ovverosia 12.3 mq in meno, ciò che corrisponde - come già esposto nella DTF citata consid. 1b pag. 28 - alle dimensioni di una piccola stanza. Si tratta di una differenza superiore al 10% e per questo certamente non trascurabile.
Non si può inoltre sostenere, come fatto dai giudici ticinesi, che una simile divergenza è facilmente riscontrabile ad occhio nudo e che pertanto, una volta terminata la visita dei luoghi, la reale estensione dell'ente è da ritenere conosciuta e accettata. Al contrario. Secondo la comune esperienza, l'impressione complessiva non può sostituirsi all'indicazione precisa della superficie di un appartamento - sia esso destinato all'abitazione o all'esercizio di un' attività commerciale - né tantomeno la rende superflua: il numero e la grandezza dei locali determinano infatti, da un canto, le possibilità di utilizzo dell'appartamento e, dall'altro, influiscono sul suo valore di mercato.

All'attore non può dunque essere opposta la visita dei luoghi; a maggior ragione se si considera che dalla querelata sentenza non emergono circostanze particolari che avrebbero dovuto indurlo a verificare l'esattezza delle indicazioni fornitegli circa la superficie.

b) Sennonché l'invalidazione del contratto giusta l'art. 23 segg. CO presuppone che l'errore sia anche soggettivamente rilevante. A questo proposito occorre precisare che, diversamente da quanto asserito nel ricorso, la componente soggettiva dell'errore essenziale ha una portata propria e non discende automaticamente dal riconoscimento del carattere essenziale dell'errore dal profilo oggettivo (Schwenzer, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2a ed., 2000, n. 37.02 pag. 226; Gauch/Schluep/ Schmid/Rey, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 7a ed., 1998, n. 778; Engel, Traité des obligations en droit suisse, 2a ed., 1997, pag. 328). Un errore risulta soggettivamente essenziale quando concerne una circostanza di fatto decisiva, senza la quale la parte in errore non avrebbe concluso l'accordo o, perlomeno, non alle stesse condizioni. In altre parole, fra l'errore e la pattuizione dev'esserci un nesso di causalità (Schmidlin in: Berner Kommentar, n. 40-43 ad art. 23/24 CO; Bucher, Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 2a ed. 1988, pag. 206; Engel, op. cit. , pag. 329; Gauch/Schluep/Schmid/Rey, op. cit. , n. 779; Schwenzer, op. cit. , n. 37.25 a pag. 232).

In concreto, l'autorità ticinese ha stabilito che la superficie dell'ente locato non costituiva per l'attore un elemento soggettivamente essenziale ai fini della stipulazione del contratto. Essa è pervenuta a tale conclusione sulla scorta degli elementi di prova agli atti e delle dichiarazioni rilasciate dal conduttore stesso; ha pure considerato il fatto ch'egli ha invocato l'errore essenziale dopo tre anni e undici mesi di occupazione dei locali, a meno di tre mesi dall'inoltro della disdetta ordinaria e, infine, a solo una settimana di distanza dalla lettera con cui proponeva un eventuale subentrante e offriva fr.
10'000.– per potersi liberare anzitempo del contratto.

Nel ricorso il conduttore sostiene che l'essenzialità dell'errore dal profilo oggettivo comporta automaticamente quella dal profilo soggettivo, ciò che - come appena esposto - non corrisponde al vero.

Egli tenta inoltre di dimostrare che la Corte cantonale ha interpretato male sia le sue dichiarazioni che il suo comportamento, dimenticando che la decisione circa l' assenza di un nesso di causalità fra la grandezza dell'appartamento e la sottoscrizione del contratto di locazione e delle sue condizioni poggia sui fatti e sull'apprezzamento probatorio; essa configura pertanto un accertamento di fatto che - a prescindere da circostanze eccezionali che in concreto non sono realizzate - non può venire ridiscusso nel quadro di un ricorso per riforma (art. 43 cpv. 3, art. 55 cpv. 1 lett. c e 63 cpv. 2 OG).

4.- In conclusione, il ricorso per riforma va respinto e il giudizio impugnato confermato nell'esito. Gli oneri processuali e le spese ripetibili seguono la soccombenza (art. 156 cpv. 1 e 159 cpv. 1 e 2 OG).

Per questi motivi,

il Tribunale federale

pronuncia :

1. Il ricorso per riforma è respinto e la sentenza impugnata è confermata.

2. La tassa di giustizia di fr. 2000.– è posta a carico dell'attore, il quale rifonderà ai convenuti fr. 2500.– per ripetibili della sede federale.

3. Comunicazione ai patrocinatori delle parti e alla II Camera civile del Tribunale d'appello del Cantone Ticino.
Losanna, 16 marzo 2001 MDE

In nome della I Corte civile
del TRIBUNALE FEDERALE SVIZZERO:
Il Presidente,

La Cancelliera,