

BGer 4A_91/2013 vom 18. September 2013

Bundesgericht, 2013-09-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_4A_91_2013

FR: TF 4A_91/2013 du 18 septembre 2013

IT: TF 4A_91/2013 del 18 settembre 2013

Erwägungen

E. 1

Il tempestivo ricorso in materia civile, diretto contro una decisione finale emanata su ricorso dal Tribunale di ultima istanza del Cantone Ticino in una controversia in materia di diritto di locazione con un valore di lite manifestamente superiore a fr. 15'000.--, si rivela ammissibile dal profilo degli art. 72 cpv. 1, 74 cpv. 1 lett. a, 75 e 100 cpv. 1 LTF.

E. 2

Il Tribunale federale esamina d'ufficio l'applicazione del diritto federale (art. 106 cpv. 1 LTF). Tuttavia, tenuto conto dell'onere di allegazione e motivazione imposto dall' art. 42 cpv. 1 e 2 LTF , la cui mancata ottemperanza conduce all'inammissibilità del gravame, considera di regola solo gli argomenti proposti nell'atto di ricorso (DTF 134 III 102 consid. 1.1). L' art. 42 cpv. 2 LTF esige che il ricorrente si confronti almeno concisamente con i considerandi del giudizio impugnato (DTF 134 II 244 consid. 2.1). Se rimprovera all'autorità cantonale un accertamento dei fatti manifestamente inesatto - ossia arbitrario (DTF 137 III 268 consid. 1.2; 133 II 249 consid. 1.2.2 pag. 252) - il ricorrente deve motivare la censura conformemente alle esigenze poste dall' art. 106 cpv. 2 LTF (DTF 136 II 304 consid. 2.5 pag. 314). Deve indicare chiaramente i diritti costituzionali che si pretendono violati e precisare in cosa consiste la violazione (DTF 134 II 244 consid. 2.2). Siccome il giudice cantonale fruisce di un grande potere discrezionale nel campo dell'apprezzamento delle prove (o dell'accertamento dei fatti in genere), chi invoca l'arbitrio deve dimostrare che la sentenza impugnata ha ignorato il senso e la portata di un mezzo di prova preciso, ha omesso senza ragioni valide di tenere conto di una prova importante suscettibile di modificare l'esito della lite, oppure ha ammesso o negato un fatto ponendosi in aperto contrasto con gli atti di causa o interpretandoli in modo insostenibile (DTF 137 I 58 consid. 4.1.2 pag. 62; 134 V 53 consid. 4.3 pag. 62; 129 I 8 consid. 2.1).

E. 3

Giusta l' art. 259d CO se il difetto pregiudica o diminuisce l'idoneità della cosa all'uso a cui è destinata, il conduttore può pretendere una riduzione proporzionale del corrispettivo a partire dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo.

E. 3.1

La Corte cantonale ha premesso che la pigione può unicamente essere ridotta dal momento in cui il difetto che giustifica tale misura è stato notificato al locatore e che il diritto alla riduzione del corrispettivo sussiste fino all'eliminazione del difetto, ma al più tardi fino al termine del contratto. Essa ha poi considerato che le tracce di umidità nel bagno degli uomini erano note alla locatrice dalla ricezione della delucidazione peritale 30 settembre 2011, e quindi dopo che la disdetta del 20 maggio 2010 doveva esplicitare i suoi effetti. Per

questo motivo i giudici di appello hanno ritenuto, contrariamente alla pronuncia pretorile, che tale difetto non poteva giustificare una riduzione della pigione. Dopo aver ricordato che il Pretore non aveva stabilito individualmente, per ogni singolo difetto, la percentuale per la quale la pigione andava diminuita, essi hanno ritenuto equo attribuire in concreto a tale difetto la capacità di diminuire la pigione del 2 % e hanno tolto tale percentuale dalla riduzione accordata dal Pretore.

E. 3.2

La ricorrente afferma che spetta al Pretore quantificare secondo il suo potere di apprezzamento la percentuale per cui la pigione va ridotta e che lo stesso Tribunale di appello ha indicato di riesaminare una tale valutazione con estrema prudenza, solo quando le decisioni rese secondo il libero apprezzamento sarebbero manifestamente inique o ingiuste. Essa sostiene che la Corte di appello non avrebbe indicato perché tali presupposti sarebbero in concreto dati e assevera che non avendo il Pretore dettagliato le singole percentuali, l'autorità di seconda istanza non avrebbe potuto modificare la percentuale globale contenuta nel giudizio pretorile né la data di inizio della riduzione, pure fissata complessivamente in maniera equitativa.

E. 3.3

L'argomentazione ricorsuale si rivela infondata. Giova innanzi tutto osservare che dalla motivazione della sentenza impugnata riassunta sopra al consid. 3.1 risulta perché la Corte di appello ha ritenuto di dover correggere la pronuncia pretorile. La sentenza di appello è poi, contrariamente a quella del Pretore, perfettamente conforme al tenore dell' art. 259d CO per quanto attiene al momento in cui una riduzione della pigione può avere inizio. La ricorrente non formula invece alcuna critica riferita alla determinazione del momento in cui la riduzione deve cessare, ma si limita ad indicare che tale termine dovrà essere modificato a seconda dell'esito del parallelo ricorso contro la disdetta. Anche per quanto riguarda la quantificazione della riduzione della pigione, il procedere della Corte di appello è corretto. Se quest'ultima riscontra un minor numero di difetti rilevanti rispetto al giudice di primo grado, tale circostanza deve riflettersi nella riduzione del corrispettivo. La soluzione contraria suggerita nel ricorso trascura completamente il fatto che la riduzione accordata dev'essere proporzionale e che quindi per determinarla occorre paragonare il valore oggettivo della cosa con i difetti al suo valore oggettivo senza di essi (DTF 130 III 504 consid. 4.1). Infine, l'appena abbozzata critica della percentuale del 2 % stabilita dalla Corte di appello, reputata errata " poiché non giustificata da elementi fattuali concreti " e senza tenere conto " che nel caso di specie trattasi di un esercizio pubblico e che di conseguenza il difetto è suscettibile di influenzare negativamente gli avventori ", è del tutto inidonea per giustificare un intervento del Tribunale federale nel senso auspicato con le conclusioni ricorsuali. Giova infatti a tal proposito ricordare che quando un'autorità procede secondo l'equità (art. 4 CC) il Tribunale federale non sostituisce il proprio apprezzamento a quello dell'autorità inferiore: esso interviene unicamente se questa ha abusato del suo potere di apprezzamento, vale a dire se si è basata su criteri inappropriati, se la decisione porta a un risultato manifestamente ingiusto o a un'iniquità scioccante (DTF 136 III 278 consid. 2.2.1, con rinvii).

E. 4

Contrariamente al Pretore, la Corte di appello non ha accertato l'esistenza di infiltrazioni nella sala da pranzo e ha negato che potesse essere concessa una riduzione del corrispettivo

a tale titolo. Basandosi sulla prassi in materia di infiltrazioni d'acqua, ha quindi decurtato del 5 % la riduzione accordata dal Pretore.

In concreto la ricorrente non spiega perché la predetta percentuale stabilita dalla Corte di appello sarebbe " del tutto errata ", limitandosi in sostanza a riproporre le argomentazioni già riassunte sopra al consid. 3.2. Così stando le cose si può semplicemente rinviare a quanto esposto nel consid. 3.3 di questa sentenza.

E. 5

Infine la ricorrente, pur chiedendo la conferma della decisione pretorile, omette di formulare un'argomentazione attinente ai difetti per i serramenti di facciata che, secondo la Corte di appello, giustificano una riduzione della pigione del 5 % unicamente a partire dal 24 febbraio 2010. In queste circostanze il ricorso, privo di qualsiasi motivazione, si rivela inammissibile su questo punto.

E. 6

Da quanto precede discende che il ricorso si appalesa, nella misura in cui è ammissibile, manifestamente infondato. Le spese giudiziarie e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 66 cpv. 1 e 68 cpv. 1 LTF).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.