

TI_GERICHTE 12.1997.2 vom 28. April 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-04-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.2

FR: TI_GERICHTE 12.1997.2 du 28 avril 1997

IT: TI_GERICHTE 12.1997.2 del 28 aprile 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

I convenuti hanno accettato la sentenza pretorile nella misura in cui li condanna all'effettuazione a loro spese delle riparazioni necessarie all'eliminazione dei difetti della casa da loro costruita per l'attore. L'accettazione di questa parte della sentenza implica però necessariamente anche l'ammissione degli accertamenti di fatto sui quali si fonda tale decisione del Pretore, segnatamente, nel caso di specie, l'accertamento della difettosità dell'opera e dell'inadeguatezza delle proposte di riparazione formulate dai convenuti (consid. 5), circostanze che del resto non vengono seriamente messe in discussione nel gravame.

E. 2

Sulla pretesa di fr. 19'000.-- per mancati canoni di locazione

E. 2.1

I convenuti asseriscono che l'attore avrebbe accettato senza alcun valido motivo la rescissione del contratto di locazione, accettando così una transazione svantaggiosa. La tesi è ai limiti del temerario. Stante l'esistenza di gravi difetti dell'ente locato, ampiamente documentati dalle perizie in atti, è in effetti perfettamente inutile invocare una lettera scritta dallo stesso convenuto _____ (doc. CC) per tentare di dimostrare che la casa era abitabile e non vi erano pertanto gli estremi per i conduttori per recedere dal contratto ex art. 258 CO (appello, pag. 3). Vero è in effetti l'esatto contrario, e bene hanno fatto i conduttori _____ a rifiutare di entrare in un appartamento con evidenti segni di gravi infiltrazioni, in assenza (non per sua colpa) della volontà del locatore di eliminare immediatamente il difetto. Con una simile premessa ha senza dubbio costituito soluzione vantaggiosa per l'attore quella di annullare gli effetti del contratto senza dovere pagare risarcimenti di sorta ai mancati inquilini, che di principio avrebbero invece potuto chiedere il risarcimento almeno delle spese per la recinzione e per il corrimano (cfr. le fatture annesse ad doc. DD).

E. 2.2

Del pari infondato è il rimprovero di non avere intrapreso nulla per limitare il danno, in particolare per non avere cercato un nuovo inquilino. E' in effetti di meridiana evidenza che il perdurare dei difetti rendeva impossibile l'immediata stipulazione di un altro contratto di locazione, dato che l'attore sarebbe nuovamente stato confrontato con giustificate lamentele per la difettosità dell'appartamento.

E. 2.3

Addirittura ai limiti della ricevibilità è invece il tentativo di addebitare all'attore la responsabilità della mancata locazione per il fatto che egli avrebbe rifiutato gli interventi di riparazione offerti dai convenuti. Come si è già detto (consid. 1), i convenuti hanno di fatto accettato l'accertamento pretorile dell'inadeguatezza delle soluzioni da loro proposte, e in ogni caso nulla hanno addotto in questa sede per difenderle. Ne consegue che il rifiuto da parte dell'attore di tali riparazioni era del tutto giustificato, e lo stesso non può pertanto essergli opposto con successo per sottrarsi alle sue richieste risarcitorie. Non può che seguirne l'integrale conferma della pretesa.

E. 3

Sulla pretesa di fr. 732.-- per spese legali La contestazione di questa pretesa si fonda unicamente sull'errata argomentazione secondo cui l'attore dovrebbe sopportare le conseguenze del suo rifiuto di accettare le riparazioni proposte dai convenuti (appello, punto 5, pag. 3). Stante l'inconsistenza dell'argomentazione (cfr. il consid. 2.3), la pretesa non può che essere confermata appieno. 4. Sui fr. 3'000.-- del deposito di garanzia, resi agli inquilini Gli appellanti sollevano inconferenti contestazioni in proposito, senza tuttavia avvedersi che l'attore non ha mai postulato la loro condanna al pagamento di questa somma e che il Pretore non li ha di conseguenza condannati alla sua rifusione.

E. 5

Sulla pretesa di fr. 2'037.-- per il trattamento con silicone I convenuti nel gravame sollevano per la prima volta la censura secondo cui la somma, corrispondente all'importo della fattura 5 agosto 1992 dell'impresa di pittura _____ (doc. II), non sarebbe dovuta per il motivo che la fattura è intestata ad una terza persona. L'eccezione è di conseguenza irricevibile per motivi processuali (art. 321 cpv. 1 lit. b CPC), ma comunque infondata, non costituendo la sola intestazione di una fattura la prova certa della titolarità del rapporto contrattuale nella persona dell'intestatario (II CCA

E. 10

dicembre 1996 in re V. SA/M., 5 settembre 1996 in re T. SA/G.), e potendosi dedurre nella specie che la fattura pur se inviata a _____, era in realtà destinata all'attore, cugino del _____ e proprietario delle facciate sulle quali l'artigiano ha eseguito l'opera. Infondate sono anche le altre critiche dei convenuti alla decisione del Pretore di accogliere questa pretesa. L'esistenza di fessurazioni e fughe nella muratura esterna è infatti stata accertata dalla perizia del febbraio 1993, che le menziona a più riprese (p. es. risposta 3). Ciò premesso, stante il rifiuto dei convenuti di procedere ad interventi adeguati, l'attore poteva in buona fede chiedere ad un artigiano un intervento palliativo di siliconatura della facciate, sicuramente atto a rallentare le infiltrazioni e, di conseguenza, a limitare i danni all'interno della casa. E' vero che la perizia non si esprime sui costi di un simile intervento palliativo, ma d'altra parte le generiche contestazioni sollevate dai convenuti con la duplice (pag. 2) riguardavano il danno in quanto tale, e non la sua quantificazione. Difatti essi non hanno mai esplicitamente affermato che la fatturazione dell'artigiano interpellato sarebbe stata eccessiva o che egli non avrebbe effettuato le prestazioni fatturate. Ne consegue che, stante l'accertamento peritale dell'esigenza del risanamento -ovvero, in definitiva, dell'esistenza del danno- ben poteva il Pretore aggiudicare all'attore il costo dell'intervento palliativo senza eccedere il proprio potere di apprezzamento nella valutazione delle prove offertegli. Ne consegue la reiezione del gravame, infondato in ogni suo punto. Tassa di

giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 2 gennaio 1997 di _____ e _____ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in:
a) tassa di giustizia fr. 780.-- b) spese fr. 20.-- T o t a l e fr. 800.-- già anticipati dagli appellanti, restano a loro carico. I convenuti in solido rifonderanno all'attore fr. 1'000.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - _____ Comunicazione alla Pretura di Mendrisio-Sud. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

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