

TI_GERICHTE 12.2000.1 vom 13. April 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-04-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.1

FR: TI_GERICHTE 12.2000.1 du 13 avril 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.1 del 13 aprile 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

In data 26 novembre 1996 le parti hanno concluso un contratto di locazione (doc. A) avente per oggetto un appartamento di 5 locali e servizi sito al primo piano di un immobile del convenuto, in via _____ a _____, oltre a posteggio scoperto e lavanderia - atrio. La locazione ha avuto inizio il 1. febbraio 1997 per un canone iniziale indicizzato di mensili fr. 1'500.-. Per quanto riguarda i vani esterni all'appartamento il contratto specifica che si tratta del posteggio scoperto per due autovetture (punto 14.7), mentre per il rimanente si dice che i conduttori hanno "preso atto che nei locali sottostanti si trova uno studio e clinica veterinaria la quale detiene animali giorno e notte. Gli inquilini devono accordarsi per l'uso della lavanderia" (punto 24). In data 10 agosto 1998, in occasione di un prospettato aggiornamento dei termini del contratto per motivi estranei alla presente vertenza, i conduttori invitavano il qui convenuto "a considerare quanto segue: utilizzazione dell'atrio e della lavanderia, adeguata manutenzione del piazzale antistante lo stabile, modifiche apportate all'esterno immediatamente dopo la stipulazione del contratto, impianti dell'appartamento mal funzionanti" (doc. B). Con uno scritto successivo di data 15 ottobre 1998, essi hanno comunicato al locatore che la precedente notifica riguardava difetti della cosa locata di cui spiegavano l'entità e la natura, fissando alla controparte un termine scadente il 31 ottobre 1998; termine decorso il quale, essi -a dipendenza della presenza di quei difetti- avrebbero depositato le pigioni scadute presso l'Ufficio di conciliazione, formulando al contempo domanda di riduzione della pigione.

E. 2

Poiché la procedura di conciliazione non ha sortito l'esito sperato, i signori _____ hanno presentato l'istanza in esame in cui hanno chiesto le seguenti riduzioni della pigione (così come alla versione definitiva esposta in sede di conclusioni): - 5% per il mancato uso dei vani comuni, ossia lavanderia e atrio d'accesso; - 5% dal 10 agosto 1998 per l'avvenuto taglio di alberi d'alto fusto nel giardino della casa che garantivano l'ombreggiamento nei mesi più caldi; - 5% per la carente disponibilità dei due posti auto all'aperto, fino ad eliminazione dell'inconveniente; - 5% per la carente manutenzione del piazzale antistante l'edificio (carente taglio dell'erba e presenza di sterco di animali) fino all'8 marzo 1999; - 3% per cattiva manutenzione del pozzetto di scolo del piazzale, fino ad eliminazione; - 5% per la carente erogazione d'acqua fredda nello appartamento, fino al 2 luglio 1999.

E. 3

Preso atto della totale opposizione del locatore, il primo giudice ha ammesso solo due motivi di riduzione della pigione: il mancato uso dei posti-auto all'esterno fino al momento della sistemazione da parte del locatore (5%) e il cattivo funzionamento dell'impianto idraulico, in particolare per quanto riguarda la cattiva erogazione di acqua fredda (5%) dal novembre 1998 a giugno 1999. Con l'appello i conduttori rimettono in discussione le seguenti poste del conteggio: - il mancato uso della lavanderia (2.5%); - il mancato uso dell'atrio (2.5%); - la carente manutenzione del piazzale (5%) e - il cattivo funzionamento del pozzetto di scolo del piazzale (3%). Degli argomenti sviluppati dalle parti in questa sede si dirà nel seguito.

E. 4

Nell'ambito dell'obbligo generale del locatore di mantenere la cosa locata in stato idoneo all'uso cui è destinata per tutta la durata della locazione (art. 256 cpv. 1 CO), il legislatore ha previsto il diritto del conduttore, quando sopravvengano difetti della cosa che non gli possono essere imputati né sono a suo carico, rispettivamente se sia turbato nell'uso pattuito della stessa, di esigere dal locatore -debitamente informato (Higi P ., in Comm. di Zurigo, 1994, art. 259a CO, N. 10)- l'eliminazione del difetto, una riduzione proporzionale del corrispettivo, il risarcimento dei danni e l'eventuale assunzione della lite contro un terzo; inoltre il conduttore può depositare la pigione (art. 259a - 259i CO). Il diritto alla riduzione proporzionale del corrispettivo a partire dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo (art. 259d CO) è concepito come una compensazione della carente prestazione del locatore: in tal modo viene ricostituito l'equilibrio fra le prestazioni dei partners contrattuali (Higi , op cit., art. 259d CO, N. 5). Non è richiesta una particolare gravità del difetto e valgono i presupposti generici, ossia che la situazione lamentata sia intervenuta dopo l'inizio della locazione e non sia imputabile al conduttore, né a carico di quest'ultimo per quanto riguarda l'eliminazione. In merito alla pretesa diminuzione dell'idoneità della cosa all'uso cui è destinata, dev'essere fatto riferimento alla natura della cosa, alla sua destinazione contrattuale e all'uso normale; l'impedimento all'uso va così considerato in una relazione ragionevole con le caratteristiche concrete della cosa (Higi , op. cit., art. 259d CO, N. 7, 8, 15 e 16).

E. 5

Relativamente ai difetti in esame il convenuto non ha seriamente contestato che essi siano intervenuti dopo l'inizio della locazione. Comunque in gran parte si tratta di inconvenienti che si sono creati con l'aumento del lavoro presso la clinica veterinaria che, fin dall'inizio della locazione da parte dei signori _____ era sì aperta, ma era indicata nel contratto unicamente come un fattore determinante di inconvenienti agli inquilini dello stabile a causa della permanenza presso la stessa di animali sia di giorno che di notte (doc. A, n. 24). E' invece stato provato in istruttoria che l'attuale attività dell'istituto non è di poca entità: vi lavorano 6 persone di cui 3 veterinari, è aperto nei giorni feriali dalle 7.30 alle 12.00 e dalle 13.30 alle 19.00 (ma il lavoro continua spesso fino alle 20.00 e anche la notte), è aperto anche il sabato mattina e, sia di notte che durante i fine di settimana, è possibile che vi siano urgenze. Comunque, "negli ultimi anni la clientela è aumentata e progredisce ancora" (teste _____): è pertanto più che verosimile che gli inconvenienti lamentati dagli istanti e legati all'attività della clinica veterinaria solo col tempo si siano rivelati in un'ampiezza tale da essere di ostacolo all'uso corretto dei beni da loro locati. Ciò vale in particolare per l'uso della lavanderia e del piazzale antistante la casa.

E. 5.1

Che la lavanderia -come sostenuto con l'istanza- fosse riservata in uso esclusivo ai conduttori non risulta univocamente dal contratto; anzi dallo stesso appare la necessità di trovare un accordo al proposito con i responsabili della clinica veterinaria. Sennonché è lo stesso dott. _____, veterinario, sentito come teste, a descrivere un uso da parte sua della lavanderia, a dir poco oggettivamente intollerabile -anche igienicamente- con l'uso da parte di altri, in particolare di un'economia domestica; infatti, "i panni sporchi della clinica -dopo essere stati sciacquati sommariamente- vengono portati in lavanderia e possono rimanervi per un po' di tempo (di regola al massimo un paio d'ore o tre) prima di venire lavati. ... E' chiaro che quando vengono portati gli stracci sporchi per un po' di tempo le condizioni sono precarie. Il problema consiste semmai nel fatto che, nonostante il lavaggio, restino in giro peli di cani o gatti. Più precisamente i peli restano sui panni lavati. Per questo motivo possono esserci dei problemi con chi lava per uso domestico". Situazione tutt'altro che normale per un locale lavanderia come comunemente inteso e situazione che si ripete quotidianamente, a dipendenza della forte attività della clinica ("...la lavanderia è molto sollecitata da parte nostra": teste _____). D'altra parte, lo stesso teste ha ammesso che all'interno del locale lavanderia "v'è solo roba nostra". Non deve pertanto stupire che gli istanti abbiano fatto capo per soli 6 mesi alla lavanderia della casa e che il locatore abbia poi installato una lavatrice nel bagno del loro appartamento in sostituzione del bidè. Ma questo provvedimento non è atto a ripristinare la situazione prevista nel contratto, sia perché comunque l'uso della stanza da bagno ne risulta compromesso, sia perché resta insoluto il problema dell'essiccazione delle cose lavate (doc. D, ad 1, cpv. 2). Il difetto è certamente rilevante e, contrariamente a quanto sostenuto dal primo giudice, dev'essere compensato nella misura richiesta.

E. 5.2

Diverso è invece il discorso per quanto riguarda l'atrio di circa 8 mq che gli istanti pretendono di poter usare esclusivamente. Al proposito essi -cui spettava l'onere della prova (Higi , op cit., art. 259d CO, N. 20)- non hanno chiarito anzitutto la portata della pattuizione iniziale: sarebbe potuto infatti non apparire inutile verificare il significato di quanto esposto al punto 2 del contratto (doc. A) dal momento che l'uso del vano appare, almeno formalmente, legato a quello della lavanderia ("lavanderia - atrio") e che la pattuizione sulla lavanderia, come testé considerato, si è rivelata ben diversa da un uso esclusivo. Né vi sono elementi per negare che fin dall'inizio del rapporto contrattuale, come avverte il teste _____, i coinquilini non si siano accordati per un uso comune di quello spazio, collocato tra l'accesso esterno e la lavanderia (cfr. fotografie: doc. 1); uso comune per il deposito di cose mobili che comunque pacificamente continua senza che i conduttori possano rimproverare al locatore di esserne stati seriamente limitati nei confronti della situazione originaria e del contenuto della locazione così come pattuito.

E. 5.3

Per quanto riguarda la manutenzione del piazzale, la documentazione fotografica (doc. 1) rimasta incontestata mostra uno spazio di aspetto modesto, in gran parte lastricato, dove l'area erbosa è ridotta al minimo; risulta pertanto difficile capire il rimprovero mosso al locatore su questo tema (peraltro limitato nel tempo: cfr. conclusioni); né l'inconveniente come tale può senz'altro apparire come motivo di riduzione della pigione nel senso inteso dalla legge, ossia come fattore che diminuisca l'idoneità all'uso della cosa locata. Diverse potrebbero essere le considerazioni riguardo alla sporcizia provocata dalla presenza di

sterco di animali. Sennonché l'affermazione dei conduttori è rimasta allo stadio del puro parlato, mentre il teste _____ ha riferito di provvedere regolarmente all'eliminazione di quei depositi indesiderati. La censura degli appellanti non può pertanto essere accolta.

E. 5.4

Già con l'istanza non si pretende che l'allagamento parziale del piazzale in caso di forti piogge costituisca un difetto sopravvenuto in un secondo tempo. La pretesa riduzione della pigione potrebbe pertanto essere richiesta non in virtù dell'art. 259d CO, ma semmai applicando l'art. 258 cpv. 2 CO. Ma tant'è, poiché -come afferma il primo giudice- l'entità del disagio, malgrado la testimonianza _____, resta non sufficientemente chiarita, o almeno non al punto tale da poter stimare se essa sia tale da pregiudicare e in che misura l'uso della cosa locata. Anche la censura d'appello su questo punto non può pertanto essere accolta, mentre -facendo fronte in modo puntuale all'onere della prova- ai conduttori resterebbe pur sempre la possibilità di ottenere l'eliminazione del difetto come misura ben più efficace per assicurarsi migliori condizioni di locazione.

E. 6

L'appello può pertanto essere accolto solo parzialmente. Né può essere condivisa la censura secondo cui la richiesta riduzione della pigione deve prendere avvio dal già il 10 agosto 1998: a quella data corrisponde infatti il primo scritto degli istanti (doc. B) che, pur attirando l'attenzione del locatore su determinati aspetti del contratto, nemmeno letteralmente può valere come notifica di difetti o di elementi di limitazione nell'uso della cosa locata. Proporzionalmente alla reciproca soccombenza delle parti vanno di conseguenza ripartite spese e ripetibili. Per tutti questi motivi, richiamati per le spese gli art. 148 CPC, la LTG e la TOA pronuncia: I. L'appello 26 dicembre 1999 di _____ e _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 9 dicembre 1999 del Segretario assessore della Pretura di Bellinzona -tenuto conto della modifica 23 dicembre 1999 riguardante il dispositivo no. 2- è riformata come segue:

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