

TI_GERICHTE 12.2000.134 vom 28. November 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-11-28, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.134

FR: TI_GERICHTE 12.2000.134 du 28 novembre 2000

IT: TI_GERICHTE 12.2000.134 del 28 novembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Secondo l'art. 267 cpv. 1 CO il conduttore alla fine della locazione deve restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto: egli non risponde perciò dell'eventuale deterioramento e del consumo derivante dall'uso della cosa secondo contratto ed è invece responsabile per i danni arrecati intenzionalmente o per negligenza, oppure derivati dall'uso improprio dell'ente locato (Higi , Zürcher Kommentar, N. 79 e 85 e segg. ad art. 267 CO; IICCA 26 ottobre 1998 in re G./C.). Analogamente a quanto stabilito nel diritto previgente sotto l'egida dell'art. 271 v.CO, giusta l'art. 267a CO tali danni, con riserva di quelli nascosti, devono essere immediatamente notificati al conduttore inadempiente, pena la perenzione della pretesa del locatore.

E. 1.1

Di conseguenza _____ è condannata a versare a _____ l'importo di fr. 3'871.30 oltre interessi al 5% dal 1° dicembre 1996.

E. 1.2

Limitatamente a tale somma è rigettata in via definitiva l'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UEF di Mendrisio. 2. Tassa di giustizia in fr. 800.- e le spese, da anticipare come di rito, restano a carico di _____ in ragione di 7/10, e per il restante 3/10 sono messe a carico di _____. _____ rifonderà inoltre a controparte fr. 600.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 380.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 400.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 7/10 e per 3/10 sono poste a carico dell'appellata. A quest'ultima l'appellante rifonderà fr. 150.- per parti di ripetibili d'appello. III. Le spese della procedura d'appello adesivo consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 180.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 200.- da anticiparsi dall'appellante adesivamente, restano a suo carico per 1/4 e per 3/4 sono poste a carico della controparte, che rifonderà all'appellante adesivamente fr. 100.- per parti di ripetibili della procedura di appello adesivo. IV. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario

E. 2

Si tratta ora di esaminare se ed eventualmente in quale misura tutte le fatture ancora litigiose debbano essere rimborsate dalla convenuta. Va qui per inciso osservato che la

circostanza che quest'ultima abbia accertato l'esistenza di alcuni difetti il 3 maggio 1996 (doc. 4), cioè a distanza di 7 mesi dall'inizio della locazione, da una parte non è tale da escludere una sua responsabilità per la loro esistenza, non potendosi in effetti escludere che i difetti menzionati in quell'occasione possano essersi prodotti proprio in quel lasso di tempo, e dall'altra nemmeno permette di sostenere che quelli non notificati a quel momento (tranne eventualmente quelli occulti) fossero nondimeno già presenti all'inizio della locazione. A questo proposito, va precisato che di regola il conduttore non è tenuto a risarcire gli interventi che rimettono a nuovo l'ente locato, ma unicamente quelli che permettono di ricostituire uno stato conforme al contratto (cioè tenendo conto della normale usura), di modo che in sostanza egli dovrà risarcire solo i danni che eccedono la normale usura: nel caso di una sostituzione totale, si imporrà di tener conto della durata di vita dell'installazione sostituita; in caso di semplice riparazione, la spesa andrà per contro interamente a carico del conduttore, a meno che i costi di sostituzione totale dell'apparecchio non risultino inferiori; in presenza di piccoli difetti estetici, la cui riparazione comporterebbe una spesa eccessiva o sproporzionata, si giustifica invece mettere a carico del locatario unicamente il minor valore causato (SVIT, Schweizerisches Mietrecht, Zurigo 1991, N. 25 e segg. ad art. 267-267a CO; Higi, op. cit., N. 101 e segg. ad art. 267 CO; Lachat/Micheli, Le nouveau droit du bail, 2. ed., Losanna 1992, p. 357 e seg.; SJ 1996 p. 322 con rif.; IICCA 30 gennaio 1997 in re F./P. e lc., 26 ottobre 1998 in re G./C.). fattura _____ (doc. R) La fattura di complessivi fr. 518.- si riferisce alla riparazione del pavimento del soggiorno mediante sostituzione di alcune piastrelle scagliate. La convenuta, nella sua notifica dei difetti del 3 maggio 1996 (doc. 4) non aveva accennato alla presenza di piastrelle scheggiate nel soggiorno, difetto che al contrario è stato constatato dal perito comunale al termine della locazione (doc. H, pos. 75): in tali circostanze, ben si può ritenere che il danno sia stato causato proprio in pendenza di contratto e che la convenuta debba pertanto assumersi il costo della riparazione. fattura _____ (doc. S) Oggetto della fattura di complessivi fr. 1'122.- è la riparazione del rivestimento del bagno: in pratica si è trattato di togliere una parete di piastrelle che si staccava per via dell'umidità presente e di sostituirla con la messa in posa di altre piastrelle simili. Il perito comunale, nel verbale di constatazione (doc. H, pos. 39), aveva evidenziato l'esistenza nel bagno unicamente di una piastrella scheggiata vicino al porta-cartta e dei fori del porta-bicchieri, mentre non aveva assolutamente accennato al fatto che una parete di piastrelle si stesse staccando o anzi si fosse già staccata. Quest'ultimo difetto non essendo stato notificato alla convenuta né allora né in seguito, l'istante non può pretendere il rimborso degli interventi per il ripristino della parete. Anzi, a ben vedere, la convenuta nemmeno risponde per la piastrella scheggiata e per i fori relativi al porta-bicchieri: atteso che in ogni caso la parete in questione andava rifatta e le piastrelle, non più disponibili, sostituite, l'istante non ha in effetti subito alcun danno dal fatto che alcune di esse presentassero buchi o fossero scheggiate. fattura _____ (doc. T) L'istante ha pagato fr. 150.- per la sostituzione dello schienale di un armadio di sua proprietà, marcito a causa della forte umidità proveniente dal muro del bagno cui lo stesso era appoggiato. Nel verbale di constatazione il perito comunale aveva evidenziato l'esistenza di muffa dietro un armadio mobile (doc. H, pos. 81), precisando, in sede testimoniale, che al momento della verifica l'armadio era stato spostato dalla sua presumibile posizione originale (verbale p. 2). Proprio quest'ultima circostanza consente di escludere il diritto dell'istante al rimborso delle spese di ripristino: in effetti, se per scoprire quel danno si è dovuto spostare il mobile dalla sua sede, ben si può ritenere che il difetto in questione non fosse palese, per cui il fatto che la

convenuta nel maggio 1996 (doc. 4) -in pendenza di contratto e quindi con i locali occupati tra l'altro da mobili, suppellettili, ecc.- abbia omesso di menzionarlo appare tutto sommato giustificabile e in ogni caso non esclude che lo stesso potesse già essere presente al momento dell'inizio della locazione. fattura _____ (doc. U) La fattura di complessivi fr. 6'237.65 si riferisce alle opere da pittore e verniciatore, suddivise in varie posizioni, eseguite nell'appartamento dell'istante. Come vedremo, a carico della convenuta possono essere posti unicamente fr. 2'754.70. Per la tinteggiatura dei plafoni con bianco fisso l'artigiano ha fatturato fr. 653.30. Nel verbale di constatazione il perito comunale aveva indicato che tutti i soffitti, tranne quello del bagno, erano da ritinteggiare (doc. H, pos. 7, 29, 76, 87, 100 e 113): ovviamente nell'occasione egli non ha effettuato una constatazione -come il suo mandato gli avrebbe imposto- ma si è limitato a formulare un proprio giudizio che evidentemente, in mancanza di concreti riscontri agli atti (ad es. una documentazione fotografica), non può ancora vincolare il giudice; dovendosi in definitiva ritenere che gli unici danni constatati, e meglio una crepa verso la finestra e un segno mobile nella cucina (doc. H, pos. 7), non erano tali da fondare una responsabilità della convenuta -nel primo caso trattandosi chiaramente di un difetto della costruzione, nel secondo di normale usura-, se ne deve concludere che l'intera posizione fatturata deve restare a carico dell'istante. La spesa per la tinteggiatura con dispersione delle pareti è stata di fr. 2'327.60. Il perito comunale anche in questo caso aveva indicato che tutte le pareti erano da ritinteggiare (doc. H, pos. 4, 27, 34, 37, 74, 85, 98 e 111), ma già si è detto più sopra che la portata di tale affermazione è praticamente nulla; nel verbale egli aveva tuttavia pure evidenziato che le pareti erano sporche in cucina e in corridoio, specie in prossimità degli interruttori luce (teste _____ p. 4), che vi erano tracce di stucco in cucina, corridoio e nelle due camere, che vi era uno scrostamento dietro il letto nella camera matrimoniale e umidità in una parete del ripostiglio, precisando inoltre in sede testimoniale come in generale vi fossero fori da otturare e tracce di diversi tinteggi in soggiorno (verbale p. 2): ritenuto che i danni segnalati differivano da locale a locale, che in particolare le parti sporche rispettivamente con tracce di stucco o altro risultavano relativamente contenute per raffronto alla superficie totale per cui nemmeno è escluso che in taluni casi al danno si sarebbe potuto ovviare con semplici ritocchi e considerata comunque un'usura di circa il 11.5% -la durata di vita della dispersione essendo di 10 anni (SVIT , op. cit., N. 27 ad art. 267-267a CO; Lachat/Micheli , op. cit., p. 358)-, questa Camera a titolo equitativo ritiene tutto sommato di poter fissare a fr. 1'500.- la somma da porre a carico della convenuta, responsabile di questo stato di fatto. Per la tinteggiatura di alcuni plafoni e pareti della cucina e del bagno con bianco fisso antimuffa sono stati fatturati fr. 253.70. Dal verbale di constatazione dei danni si è potuto accertare l'esistenza di muffa unicamente sulle pareti del bagno sopra le piastrelle (doc. H, pos. 37), mentre non è stata specificata la presenza di muffa in cucina e nei plafoni: ciò posto, essendo evidente che all'inizio della locazione un inquilino mai avrebbe accettato per evidenti motivi d'ordine igienico la presenza di muffa nel bagno, la responsabilità della convenuta per tale danno è senz'altro innescata ed alla stessa deve pertanto essere caricato il costo per il ripristino, che può essere equitativamente fissato ad un quarto della spesa complessivamente esposta, dunque in fr. 63.40. La convenuta ha pacificamente riconosciuto di essere debitrice dell'importo di fr. 562.50 per la masticatura e verniciatura degli stipiti, posizione che non necessita di essere riesaminata. Per la masticatura e verniciatura dei contorni delle finestre e dei davanzali sono stati esposti altri fr. 425.-. Il perito comunale nel suo rapporto non aveva menzionato l'esistenza di danni alle finestre tali da comportare l'intervento qui fatturato, limitandosi a menzionare l'esistenza di ganci adesivi per tende

(doc. H, pos. 19) e ad indicare la necessità di fissare un celino (doc. H, pos. 90): non essendovi la prova di una successiva notifica di danni alle finestre, l'importo in questione rimane a carico dell'istante. Altri fr. 640.- sono stati fatturati per la verniciatura dei radiatori. Nel verbale di constatazione il perito comunale non aveva però evidenziato alcun danno ai corpi riscaldanti, limitandosi a menzionare l'esistenza di macchie in un corpo riscaldante della camera matrimoniale (doc. H, pos. 84), ciò che tuttavia non imponeva ancora la sua verniciatura: anche questa posizione deve pertanto rimanere a carico dell'istante. L'artigiano ha quindi esposto le ore a regia per vari interventi, che, visto quanto precede, in parte devono essere caricate alla convenuta: così, delle 8 ore esposte per lavatura plafoni e pareti 2 possono essere poste a carico della convenuta; le 3 ore esposte per l'otturazione dei buchi e fessure sono pure da caricare a quest'ultima; le 4 ore per lavatura con soda degli stipiti, radiatori e contorni finestre sono a suo carico per metà, mentre per la protezione dei pavimenti, zoccolini, rimozione e pulizia si giustifica porre a suo carico 1 delle 2 ore e mezzo esposte. Complessivamente, quindi circa 8 ore, corrispondenti a fr. 546.80 (8 ore a fr. 68.35). Il materiale utilizzato per gli interventi a regia è stato fatturato in ragione del 15% delle ore esposte e quindi alla convenuta va pure caricata la somma di fr. 82.-. fattura _____ (doc. V) Per le opere da pittore effettuate nel vano scala l'artigiano ha fatturato all'istante fr. 2'574.45, importo saldato da quest'ultimo in ragione di fr. 2'394.25. Dal verbale di constatazione dei danni si è unicamente potuto evincere che nel corridoio dell'entrata vi erano degli spigoli rotti e stuccati (doc. H, pos. 157), mentre non sono stati menzionati altri danni relativi al vano scale: ciò significa che solo il difetto degli spigoli era stato tempestivamente notificato. Il fatto che la convenuta abbia ammesso in causa di aver graffiato in alcune parti le pareti del vano scala è dunque irrilevante: trattandosi di difetto non occulto, l'istante, per pretenderne il risarcimento, era in effetti tenuto a notificarlo alla controparte immediatamente e, non avendolo fatto, ogni suo diritto in merito è inesorabilmente perento. Ciò posto, all'istante potrebbero tutt'al più essere riconosciute le spese per stuccatura degli spigoli e dei muri, pari a circa 3 delle 6 ore e mezzo fatturate allo scopo, oltre ad altre 2 ore per la protezione pavimenti zoccolini, rimozione e pulizia, quindi complessivamente fr. 341.75 (5 ore); a tale somma andrebbe aggiunto il 15% di materiale, pari a fr. 51.25, così che in totale il suo credito sarebbe di fr. 393.-. Avendo la convenuta tuttavia accettato con l'appello adesivo di rimborsare questa fattura in ragione di fr. 598.60, sarà in definitiva questo l'importo che essa viene qui condannata a corrispondere.

E. 3

Giustamente l'istante chiede che gli interessi sui suoi eventuali crediti vengano fatti decorrere dalla data della riconsegna dell'ente locato e non dalla data di esigibilità delle singole fatture degli artigiani: trattandosi in concreto di pretese volte al risarcimento del danno, gli interessi devono infatti decorrere dalla data in cui il danno si è prodotto (Tercier , *Le droit des obligations*, 2. ed., Zurigo 1999, n. 856), nella fattispecie quindi al più tardi proprio dalla data della riconsegna dell'ente locato.

E. 4

Ricapitolando, a carico della convenuta vanno posti fr. 3'871.30 (fr. 518.- di cui al doc. R, fr. 2'754.70 di cui al doc. U e fr. 598.60 di cui al doc. V) oltre agli interessi al 5% a far tempo dal 1° dicembre 1996 e agli accessori.

E. 5

Ne discende, ai sensi dei considerandi, il parziale accoglimento sia dell'appello principale sia di quello adesivo. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che quelle relative alla procedura di appello e di appello adesivo non sono però state calcolate ed assegnate in funzione dell'esito finale della causa, ma ovviamente in funzione dell'accoglimento o meno delle singole richieste di modifica del primo giudizio. Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 4 settembre 2000 di _____ e l'appello adesivo 9 ottobre 2000 di _____ sono parzialmente accolti . Di conseguenza, la sentenza 21 agosto 2000 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud, invariati gli altri dispositivi, è così riformata:

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