

TI_GERICHTE 12.2000.237 vom 18. Juli 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-07-18, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2000.237

FR: TI_GERICHTE 12.2000.237 du 18 juillet 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2000.237 del 18 luglio 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 6

Ma la prova certa che i convenuti non hanno pagato gli acconti per le spese accessorie, o ne hanno versato solo una minima parte, è data dalla loro stessa affermazione di conclusioni (cfr. allegato 15 maggio 2000, pag. 4) nel senso che "L'attuale scoperto delle pigioni, rispettivamente delle spese accessorie, a favore della parte istante è di fr. 13'799.15" ; importo ben superiore a quello riconosciuto dal Pretore. Questo riconoscimento si rifà ad un incontro tra le parti avvenuto nel dicembre 1998, quando già tutti i conteggi per i conguagli delle spese accessorie erano stati allestiti, e durante il quale si giunse a stabilire lo scoperto per pigioni e spese accessorie arretrate in fr. 13'800.-- ca. (cfr. teste _____ della _____, amministratrice dell'immobile).

E. 7

Nel contesto di una procedura in materia di locazione non si può prescindere dal considerare come vincolante per le parti, proprio perché entrambe lo ammettono e lo confermano, il risultato cui giunsero, nel dicembre 1998, per stabilire il dovuto per arretrati di pigione e spese accessorie. Questa soluzione va parzialmente a scapito dell'istante rispetto a quella che procede dal conteggio di dare e avere, sulla base delle affermazioni e delle mancate contestazioni, di cui ai considerandi precedenti ma sembra, a questa Camera, più vicina alla realtà delle cose se sol si pensi che l'istante, nel conteggio del 16 ottobre 1997 (doc. C), accredita ai convenuti versamenti per fr. 14'013.40 dopo la fine del deposito delle pigioni presso l'Ufficio di conciliazione mentre nell'istanza di causa riduce tale importo a fr. 12'108.--, senza dare alcuna giustificazione del cambiamento di rotta. La differenza rende plausibile l'importo stabilito tra le parti.

E. 8

I convenuti, nelle conclusioni, oltre a riconoscere di dovere l'importo di fr. 13'799.15 chiedono che allo stesso siano apportate due deduzioni: la prima di fr. 6'054.-- pari alle pigioni di metà gennaio, febbraio e metà marzo 1997 poiché affermano che gli enti locati erano già stati liberati a metà gennaio; la seconda di fr. 5'600.-- pari al deposito cauzionale a suo tempo versato presso una banca. La motivazione alla base della prima pretesa deduzione non è suffragata da alcuna prova. Anzi nella procedura di sfratto avviata il 20 febbraio 1997 (cfr. inc. SF.97.00039 della Pretura di Lugano, sez. 5) i convenuti, che non si sono presentati all'udienza di discussione del 12 marzo successivo, hanno inviato, il giorno precedente, all'_____, con copia alla Pretura, una lettera in cui affermavano che l'ente locato era disponibile per essere riconsegnato il giorno 14 oppure il 17 o il 21 marzo. La

pigione e l'acconto spese accessorie devono così essere riconosciuti sino al momento della consegna avvenuta il 21 marzo 1997, e la pretesa deduzione va respinta. La seconda richiesta deduzione, riferita all'importo di garanzia depositato all'inizio della locazione, è già stata oggetto di decisione negativa del Pretore e non torna conto riprenderla in questa sede poiché i convenuti non hanno presentato gravame al proposito.

E. 9

In definitiva, per le considerazioni che precedono, in parziale accoglimento dell'appello, la sentenza del Pretore è riformata nel senso che i convenuti sono condannati a versare all'istante fr. 13'799.15 oltre interessi al 5 % dal 16 ottobre 1997. Le spese di giudizio e le ripetibili seguono le percentuali di soccombenza sia in prima sia in seconda istanza. Per i quali motivi visti per le spese la vigente TG e gli art. 147 e seg. CPC dichiara e pronuncia: I. L'appello 21 dicembre 2000 di _____ è parzialmente accolto e di conseguenza la sentenza 12 dicembre 2000 della Pretura di Lugano, sez. 4 è così riformata: 1. L'istanza 8 febbraio 1989 è parzialmente accolta. 1.1. I signori _____ e _____ sono condannati a versare in solido a _____, l'importo complessivo di fr. 13'799.15 oltre interessi al 5 % dal 16 ottobre 1997. 1.2. L'opposizione interposta ai precetti esecutivi no. _____ e _____ dell'UE di Lugano è rigettata in via definitiva limitatamente all'importo e agli interessi indicati al dispositivo no 1.1. della presente. 2. La tassa di giustizia in fr. 1'000.-- e le spese di fr. 300.--, da anticipare dall'istante rimangono a suo carico nella misura di 1/6 mentre il rimanente è posto a carico dei convenuti in solido i quali rifonderanno, inoltre, a controparte fr. 1'500.-- per parte di ripetibili. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia _____ fr. 450.-- b) spese _____ fr. 50.-- totale fr. 500.-- già anticipate dall'appellante rimangono a suo carico per 1/4 e per i rimanenti 3/4 sono a carico degli appellati, in solido, i quali rifonderanno, sempre in solido, a controparte fr. 400.-- per ripetibili d'appello. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano sezione 4. 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.