

TI_GERICHTE 12.2001.134 vom 7. Januar 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-01-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.134

FR: TI_GERICHTE 12.2001.134 du 7 janvier 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.134 del 7 gennaio 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 07.01.2002 12.2001.134

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00134 Lugano 7 gennaio 2002 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente Chiesa e Rusca segretario: Petrini sedente per statuire nella causa DI.1999.00272 della Pretura del Distretto di Bellinzona, promossa con istanza 25 novembre 1999 dalla _____ patr. dall'avv. _____ contro _____ patr. dall'avv. _____ con cui l'istante ha chiesto la condanna delle convenute al pagamento di fr. 20'000.-- oltre accessori (disdetta della locazione); domanda avversata dalle convenute e che il Pretore, con sentenza 13 agosto 2001, ha accolto limitatamente all'importo di fr. 14'520.--; appellante l'istante che, con memoriale 3 settembre 2001, chiede la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere integralmente la propria richiesta di fr. 20'000.-- a titolo di risarcimento, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre le convenute, con osservazioni 8 ottobre 2001, postulano la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti documenti prodotti considerato in fatto ed in diritto: 1. Le convenute hanno locato all'istante l'esercizio pubblico denominato " _____ " a _____, con contratto 13 maggio 1994. Nel corso del 1997 la conduttrice ha iniziato a lamentarsi di odori sgradevoli che penetravano nell'esercizio pubblico dal sistema di evacuazione delle acque luride dello stabile. L'inconveniente, di intensità variabile a dipendenza della condizioni meteorologiche, è durato sino all'aprile 1999, quando il problema venne risolto con il risanamento del pozzo perdente. In prima sede l'istante ha sostenuto che il cattivo odore costituisce un difetto che diminuisce l'idoneità della cosa locata, destinata ad esercizio pubblico. Ha di conseguenza chiesto una riduzione della pigione in virtù dell'art. 259 d CO ed il risarcimento del danno insito nella diminuzione della clientela, quantificabili in complessivi fr. 1'000.-- al mese per tutta la durata dell'inconveniente. Per lo stesso motivo l'istante ha ridotto di fr. 1'000.-- la pigione da marzo ad agosto 1999, depositando l'importo presso l'Ufficio di Conciliazione (complessivamente fr. 6'000.--). 2. Con decisione 13 agosto 2001 il Pretore ha accolto parzialmente le richieste dell'istante e ha ridotto la pigione del 20% per 22 mesi (da luglio 1997 ad aprile 1999) per un importo complessivo fr. 14'520.--. Ha per contro respinto la richiesta di risarcimento del danno in quanto alle convenute non sarebbe imputabile alcuna colpa, essendo intervenute più volte e con sollecitudine per cercare di ovviare all'inconveniente. Per quanto concerne la parte depositata delle pigioni da marzo ad agosto 1999, il primo giudice ha ritenuto che gli ultimi 4 depositi mensili di fr. 1'000.-- sono

avvenuti quando il difetto era già stato riparato e ne ha pertanto disposto la liberazione a favore delle convenute. Per i mesi di marzo e aprile 1999 il Pretore ha riconosciuto all'istante unicamente il 20% della pigione mensile di fr. 3'300.--, liberando così a suo favore fr. 1'320.-- e la rimanenza a favore delle convenute. 3. Con il presente appello la ditta _____ non contesta la riduzione della pigione commisurata dal Pretore, ma chiede che le convenute siano anche condannate al risarcimento del danno patito, valutato in fr. 5'480.--. Le pigioni depositate per un ammontare complessivo di fr. 6'000.-- dovrebbero inoltre essere interamente devolute a favore dell'appellante. L'appellante sottolinea come dall'insorgere del difetto l'esercizio pubblico abbia riscontrato una netta diminuzione del risultato d'esercizio. Dall'altro canto le locatrici non sarebbero riuscite a dimostrare l'assenza di colpa, visto che hanno atteso ben 22 mesi prima di ordinare un intervento risanatorio degno di tale nome. Nelle proprie osservazioni le convenute si oppongono integralmente all'appello, ribadendo il loro comportamento attivo e diligente volto alla eliminazione del disturbo; negano peraltro che la _____ abbia provato l'esistenza di un danno causato da un difetto nemmeno persistente. 4. Giusta l'art. 259 e CO, il locatore è tenuto a risarcire i danni cagionati al conduttore da un difetto della cosa, ove non provi che nessuna colpa gli incombe. La colpa del locatore è quindi presunta, ma questi può dimostrare il contrario provando che nessuna manchevolezza può essergli addebitata per l'insorgere del difetto o per il ritardo nella sua riparazione (Higi , Commentario zurighese, nota 9 all'art. 259 e CO). In concreto, non è contestato che il pozzo perdente e la fossa di chiarificazione erano stati costruiti a regola d'arte, tant'è che non vi sono stati inconvenienti sino all'insorgere dei problemi di falda nel luglio 1997 (sentenza, considerando 5.1.). L'appellante sostiene tuttavia che le convenute sono responsabili del ritardo negli interventi di riparazione, conclusisi definitivamente 22 mesi dopo l'inizio del difetto. È pacifico che il difetto si sia manifestato nel luglio del 1997 e che le locatrici ne sono venute subito a conoscenza, tant'è che già il 2 agosto 1997 esso hanno ordinato un primo intervento ad opera di _____. Questi ha proceduto a svuotare la fossa biologica e il pozzo nero, constatando che vi era probabilmente un'infiltrazione d'acqua dalla montagna (teste _____). L'inconveniente poteva ragionevolmente essere addebitato alle forti precipitazioni cadute in quel mese, che hanno anche causato danni al piano terreno dello stabile (teste _____, verbali pagina 11). Sennonché l'inconveniente, a dipendenza della situazione meteorologica, si è manifestato anche nei mesi successivi, con conseguente necessità di svuotare regolarmente la fossa (circa 12 m³) operazioni alle quali le convenute hanno prontamente provveduto per una decina di volte (doc. I 1-8). Il problema non era facile da risolvere e le convenute si sono rivolte all'arch. _____ che, previo sopralluogo, si è a sua volta rivolto all'ing. _____ ritenendolo più competente per risolvere il problema. Quest'ultimo ha consigliato un intervento della ditta _____, effettivamente eseguito il 26 febbraio 1999 (doc. 10). Neppure questi lavori hanno tuttavia potuto venire a capo del problema così che le locatrici si sono infine rivolte alla ditta _____ che ha eseguito un'opera di drenaggio attorno alla fossa biologica nell'aprile 1999 (doc. 4). Merita pertanto conferma la conclusione del primo giudice secondo cui le locatrici non sono mai state con le mani in mano, ma fin dall'insorgere dell'inconveniente sono sempre intervenute cercando attivamente una soluzione ai problemi causati dall'innalzamento della falda freatica. E ciò a maggior ragione se si considera che proprio in quel periodo era imminente l'allacciamento alla canalizzazione municipale che evidentemente avrebbe risolto il problema senza i costosi interventi messi in atto d'urgenza dalle convenute (la richiesta di contributi ordinari provvisori per le opere di canalizzazione

é del 15 ottobre 1998; doc. 3). Su questo punto l'appello deve dunque essere respinto, non essendo imputabile alle convenute alcuna colpa per il perdurare del difetto lamentato dall'istante. 5. Nella decisione impugnata, il Pretore ha liberato gli importi depositati presso l'Ufficio di Conciliazione solo in misura di fr. 1'320.-- a favore dell'istante, mentre la rimanenza è stata assegnata alle convenute (fr. 4'680.--). L'appellante sostiene che il primo giudice sia intervenuto in modo del tutto irrito rispetto a quanto disposto dall'Ufficio di Conciliazione, che aveva interamente devoluto all'istante i fr. 6'000.-- depositati. Su questo punto non vi sarebbe stata alcuna contestazione da parte dell'istante o delle convenute dinanzi al Pretore, così che la ripartizione del deposito doveva essere considerata come già cresciuta in giudicato. La tesi appellatoria non può essere seguita, già per il fatto che nel "istanza-ricorso" del 25 novembre 1999 la _____ ha inserito la questione della restituzione degli importi di pigione depositati nel proprio petitum, lasciando indeterminato l'importo da riversargli ("è fatto ordine all'Ufficio di Conciliazione in materia di locazione di _____ di riversare alla _____ in _____ l'importo di fr. depositato"). Simile petitum indica indubbiamente che l'istante si è rimesso al giudizio del Pretore quanto alla liberazione degli importi depositati. Per i quali motivi pronuncia: 1. L'appello 3 settembre 2001 della _____ è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistente in: a) tassa di giustizia fr. 450.-- b) spese fr. 50.-- totale fr. 500.-- sono poste a carico dell'appellante con l'obbligo di rifondere alla parte appellata la somma di fr. 500.-- per ripetibili. 3. Intimazione a: - _____
Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona. 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.