

TI_GERICHTE 12.2001.189 vom 21. August 2002

TI Tribunale d'appello, 2002-08-21, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.189

FR: TI_GERICHTE 12.2001.189 du 21 août 2002

IT: TI_GERICHTE 12.2001.189 del 21 agosto 2002

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 21.08.2002 12.2001.189

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00189 Lugano 21 agosto 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: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa -inc. no. LA.97.00061 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4- promossa con istanza 25 aprile 1997 da _____ CE fu _____, composta da: _____ tutti rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. dall'avv. _____ con cui gli istanti hanno chiesto la condanna della convenuta al pagamento di fr. 23'200.- oltre interessi nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UE di Lugano; domande avversate dalla convenuta che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con sentenza 2 novembre 2001 ha respinto; appellanti gli istanti con atto di appello 12 novembre 2001, con cui chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre la convenuta con osservazioni 6 dicembre 2001 postula la reiezione del gravame con protesta di spese e ripetibili; richiamato il decreto 14 novembre 2001 con cui il presidente di questa Camera ha respinto la domanda tendente alla concessione dell'effetto sospensivo all'appello; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: 1. Con rogito 28 novembre 1984 (doc. B) _____ (_____) _____ ha venduto a _____ e _____ le particelle n. _____ e _____ RFD di _____. Al punto IV del pubblico istromento gli acquirenti hanno concesso alla venditrice un diritto di uso e di abitazione sul subalterno A della particella n. _____ fino al 31 dicembre 1986. 2. Dopo aver adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, con l'istanza in rassegna _____, _____ e _____, questi ultimi due membri della comunione ereditaria fu _____, hanno chiesto la condanna di _____ al pagamento di fr. 23'200.- oltre interessi nonché il rigetto in via definitiva dell'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UE di Lugano (doc. E). Gli istanti sostengono che la convenuta avrebbe continuato a disporre del subalterno A della particella n. _____ anche dopo la scadenza del diritto di abitazione, dapprima abitandovi personalmente e in seguito sublocandolo a terze persone, senza corrispondere ai proprietari alcuna pigione: stante, a loro dire, l'esistenza di un rapporto di locazione, almeno fattuale, essi pretendono la rifusione delle pigioni mensili di fr. 800.- fino alla data dell'alienazione degli immobili, avvenuta il 4 ottobre 1993, il tutto limitatamente agli importi non prescritti, ovvero quelli dovuti dal 1° marzo 1991 al 30 settembre 1993. 3. All'udienza di discussione

la convenuta si è opposta all'istanza, contestando che tra le parti sia venuto in essere un contratto di locazione di fatto: a suo giudizio, gli istanti, fino al 1990, quando cioè essa aveva acquistato un altro appartamento, le avrebbero prorogato per atti concludenti il diritto di abitazione e di uso a suo tempo concesso gratuitamente nella forma di un contratto di comodato, mentre che da quella data essa avrebbe funto da semplice amministratrice dell'immobile, dal che in ogni caso l'obbligo della controparte di rifonderle le spese utili e necessarie, poste esplicitamente in compensazione, che essa aveva anticipato di tasca propria in tutti quegli anni; gli istanti non avrebbero in ogni caso provato l'ammontare delle eventuali pigioni da lei incassate. 4. Il Pretore, con la sentenza qui impugnata, ha respinto l'istanza. A suo giudizio, non essendo stata provata l'intenzione delle parti, segnatamente della convenuta, di concludere un contratto di locazione e soprattutto di stabilire il montante della pigione, la relazione giuridica venuta in essere tra loro dopo il 31 dicembre 1986 non poteva essere considerata un contratto di locazione o di affitto, mentre non tornava conto esaminare se la stessa fosse eventualmente costitutiva di un contratto di comodato, ritenuto che in ogni caso esso, visto il suo carattere gratuito, non avrebbe potuto dar origine ad alcuna pretesa creditoria. 5. Con l'appello che qui ci occupa, avverso dalla convenuta, gli istanti chiedono di riformare la sentenza pretorile nel senso dell'integrale accoglimento dell'istanza. A loro giudizio, il rogito, se correttamente interpretato, provava senz'altro il carattere oneroso della concessione in uso del subalterno A alla scadenza del diritto di abitazione e quindi l'esistenza di un contratto di locazione tra le parti, fermo restando che, per quanto riguardava il quantum della pigione mensile, in mancanza di un consenso tra le parti, faceva senz'altro stato l'accertamento peritale, che confermava la correttezza del corrispettivo di fr. 800.-. 6. Prima di chinarsi sul benfondato delle pretese fatte valere dagli istanti, occorre innanzitutto qualificare la posizione giuridica attribuibile alla convenuta dopo il 31 dicembre 1986, ovvero alla scadenza del diritto di abitazione ex art. 776 CC concessole nel rogito di compravendita: come vedremo, la sua posizione risulta sostanzialmente diversa prima e dopo il 30 settembre 1989. 6.1 La convenuta, dopo aver usato personalmente il subalterno A fino alla fine del 1986 in forza del menzionato diritto di abitazione, pacificamente gratuito (cfr. replica, verbale 6.10.1987 p. 2), vi ha abitato ancora fino al settembre 1989 (doc. G). Ora, non essendo provato che le parti abbiano previsto il carattere oneroso di tale occupazione -tale circostanza non risultando in particolare dal rogito (doc. B), che in effetti non si esprime in merito all'occupazione successivamente al 31 dicembre 1986- si deve senz'altro escludere l'esistenza tra loro di un contratto di locazione (Higi , Zürcher Kommentar, N. 31 e seg. ad art. 253 CO; IICCA 28 ottobre 1994 in re R./D.). D'altronde, facendo un parallelismo, se il rapporto giuridico che prosegue alla scadenza di un contratto di lavoro a tempo determinato è ancora considerato un contratto di lavoro (ora a tempo indeterminato, cfr. art. 334 cpv. 2 CO) e se in caso di mancato abbandono dell'ente locato alla scadenza di un contratto di locazione si reputa che la pigione sia nondimeno dovuta oltre ad un eventuale risarcimento danni (Higi , op. cit., N. 58 ad art. 267 CO; SVIT , Schweizerisches Mietrecht Kommentar, N. 11 ad art. 267 CO; Rep . 1938 p. 200, 1998 p. 231; IICCA 4 marzo 1997 in re L. e llcc./M.), rispettivamente, se tale situazione è tollerata dal locatore, si può presumere per l'esistenza di un nuovo contratto di locazione di fatto (Schweizer Mietverband , Mietrecht für die Praxis, 1983, p. 36; Higi , op. cit., N. 50 ad art. 255 CO; DTF 63 II 370; CCC 26 agosto 1987 in re D. SA/R. e llcc.; Rep . 1998 p. 231), non si vede proprio per quale motivo, in assenza di una diversa pattuizione, l'occupazione di un immobile successivamente alla scadenza di un diritto di abitazione gratuito non debba a sua volta costituire un negozio giuridico analogo a un diritto di

abitazione rispettivamente, non essendo stata prevista la sua onerosità, un rapporto analogo a un comodato. Nel caso di specie il carattere non oneroso dell'occupazione da parte della convenuta, che così ne deriva, è stato in ogni caso confermato anche dalla dichiarazione scritta 26 febbraio 1997 rilasciata da _____ (doc. 3, che in questa procedura, retta dagli art. 404 e segg. CPC, costituisce senz'altro valida prova; cfr. Cocchi/Trezzini, CPC-TI, n. 341, 346 e 955e ad art. 90; cfr. pure Cocchi, Aspetti procedurali del nuovo diritto di locazione, in Rep. 1990 p. 77), il quale ha specificato che gli istanti e lui stesso, loro socio, avevano confermato nel 1987 alla convenuta che poteva continuare ad occupare la casa a _____ senza spese finché avesse trovato un appartamento adatto, ma al massimo finché essi avessero trovato dei nuovi acquirenti. 6.2 A far tempo dall'ottobre 1989 la convenuta ha sublocato a terzi alcuni degli appartamenti siti nel subalterno in questione. Esclusa a quel momento, per i motivi già addotti, l'esistenza di un rapporto di locazione tra le parti e non essendo più ipotizzabile un'occupazione da parte sua sulla base di un rapporto giuridico analogo a un diritto d'abitazione o di un comodato, e ciò -come detto- per il fatto che lo stesso era stato garantito solo finché essa avesse trovato un appartamento adatto (doc. 3) e in quanto esso per sua natura non era comunque credibile (per il diritto d'abitazione: Higi, op. cit., N. 159 delle note preliminari agli art. 253-274g CO; per il comodato: Schäfer, Basler Kommentar, N. 2 ad art. 306 CO), è chiaro che la convenuta non era più autorizzata a disporre dei locali, segnatamente di sublocarli a terze persone, senza corrispondere nulla ai proprietari. Nella circostanza che essa abbia nondimeno disposto in tal senso, la giurisprudenza più recente ravvisa un classico caso di gestione d'affari senza mandato nella forma imperfetta ai sensi dell'art. 423 CO (DTF 126 III 69 consid. 2; cfr. pure BJM 1989 p. 134). 7. In considerazione di quanto precede, gli istanti non possono pretendere nulla -e in effetti nulla hanno preteso, ritenendo per altro prescritti i loro eventuali crediti- per l'occupazione da parte della convenuta dal 1° gennaio 1987 al 30 settembre 1989, che, come detto, siccome fondata su un rapporto analogo a un diritto di abitazione o comunque a un comodato, dev'essere considerata non onerosa. Per il periodo successivo, e meglio dal 1° marzo 1991 al 30 settembre 1993 -il periodo dal 1° ottobre 1989 al 28 febbraio 1991 non è stato da loro preso in considerazione, anche questa volta per motivi di prescrizione- essi, stante l'esistenza di un caso di gestione d'affari senza mandato imperfetta, in base all'art. 423 cpv. 1 CO hanno il diritto di appropriarsi degli utili che ne sono derivati al gestore, utile che -contrariamente al loro assunto- non corrisponde alla somma di fr. 800.- mensile da loro ipotizzata, bensì alle pigioni effettivamente incassate dalla convenuta. Ora, dal doc. 9, prodotto dalla convenuta a seguito dell'istanza di edizione nei suoi confronti, si ha che essa, in quel periodo, aveva incassato per l'appartamento superiore fr. 4'000.- nel 1991, fr. 5'400.- nel 1992 e fr. 4'250.- nel 1993, mentre per l'appartamento inferiore aveva percepito fr. 3'500.- nel 1991; sempre con riferimento a quest'ultimo appartamento il teste _____ ha confermato di averlo preso in locazione con una pigione mensile di fr. 400.- / 500.-, anche se non ha saputo precisare in che periodo: ritenuto però che dai doc. 9 e 10 si evince che egli nel giugno 1992 era in arretrato con il pagamento di fr. 2'457.60 e che nel gennaio 1993 la somma insoluta era aumentata a fr. 5'421.30 a cui andavano aggiunti altri fr. 2'500.- per le pigioni di febbraio, marzo, settembre, ottobre e novembre 1993 e ulteriori fr. 110.80 per le spese d'elettricità (doc. 7), somme di cui non è stato provato il versamento nemmeno in epoca successiva, si può senz'altro ritenere che le uniche pigioni pagate, oltre a quelle di luglio e agosto 1993 (non dichiarate insolte nello scritto doc. 7) di fr. 1'000.-, siano state quelle relative ai mesi di aprile, maggio e giugno 1993 per complessivi fr. 1'630.80 (doc. 8), tanto più che dalla sola circostanza che egli abbia dichiarato di non aver pagato gli ultimi 3

mesi di pigione non si può ancora concludere che egli abbia soluto tutte le altre mensilità, ciò che è pure confermato implicitamente dal fatto che egli ha concluso di non essere in grado di stabilire la somma che ancora doveva alla convenuta. Il credito complessivo degli istanti può pertanto essere quantificato in fr. 19'780.80. 8. La convenuta ha posto in compensazione rispettivamente ha chiesto di dedurre dagli eventuali crediti degli istanti tutta una serie di spese che essa aveva anticipato di tasca propria o prestazioni da lei fornite.

8.1 Fino al 1° ottobre 1989, ovvero finché la convenuta ha beneficiato del diritto di abitazione o di un rapporto analogo allo stesso rispettivamente a un comodato, essa, per legge, sarebbe stata di principio tenuta unicamente al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria (art. 778 cpv. 1 CC e 307 cpv. 1 CO) nonché di quelle connesse all'uso dell'immobile, segnatamente le spese di riscaldamento, acqua, elettricità e simili (per il diritto d'abitazione: Baumann, Zürcher Kommentar, N. 10 e 13 ad art. 778 CC; per il comodato: Schärer, op. cit., N. 3 ad art. 307 CO): ne discende che le spese non connesse all'uso dell'immobile, quelle eccedenti la manutenzione ordinaria e quelle di manutenzione straordinaria da lei sostenute in quel periodo devono esserle rimborsate. Delle fatture allegare sub doc. 4, a favore della convenuta possono pertanto essere computati, in quanto contribuiti una tantum che compensano il maggior valore arrecato alla proprietà (cfr. per analogia Baumann, op. cit., N. 28 ad art. 764-765 CC), i contributi di costruzione per opere di canalizzazione (3 volte fr. 318.80) e quelli di miglioria per la formazione di un posteggio comunale (fr. 202.20); in quanto spese straordinarie, la spesa per paraneve per tegole (fr. 80.-), le opere da lattoniere (fr. 728.-) e l'acquisto di una macchina da lavare (fr. 450.-), mentre quali spese eccedenti la piccola manutenzione, la sostituzione di un diometro e di un termostato (fr. 700.-) e quella di un vaso d'espansione con modifica della pompa del bruciatore (fr. 467.-), il tutto per complessivi fr. 3'583.60. Non così, non eccedendo l'ordinaria amministrazione, le spese per la sostituzione di un sifone del bidet (fr. 97.-) e la fattura per una revisione del bruciatore (fr. 95.-), mentre quella per alcuni lavori svolti in giardino (fr. 120.-) non viene a sua volta riconosciuta non essendo chiaro di che natura siano stati quegli interventi.

8.2 Per il periodo successivo, la soluzione è invece data dall'art. 423 cpv. 2 CO, disposizione secondo la quale, in caso di gestione d'affari senza mandato imperfetta il padrone non è tenuto a risarcire o a liberare il gestore se non in quanto si sia arricchito. Secondo la dottrina, il padrone risulta arricchito ai sensi della norma nella misura in cui ha risparmiato delle spese, che egli avrebbe dovuto assumersi, se avesse voluto conseguire l'utile in questione, fermo restando che al gestore va computato solo quanto era effettivamente necessario per conseguire quell'utile (Lischer, Die Geschäftsführung ohne Auftrag im schweizerischen Recht, Basilea e Francoforte s. Meno 1990, p. 104 e seg.; Schmid, Die Geschäftsführung ohne Auftrag, Friburgo 1992, n. 902; Tercier, La partie spéciale du code des obligations, Zurigo 1988, n. 3347). Nel caso concreto, alla convenuta vanno di conseguenza computati il corrispettivo per i mobili da lei messi a disposizione dei subconduttori dell'appartamento superiore (fr. 100.- per 31 mesi, doc. 9) e dell'appartamento inferiore (fr. 1'200.-, doc. 9) nonché il costo per la sostituzione del bruciatore (fr. 1'600.-, doc. 5) e per la revisione della cisterna (fr. 1'424.-, doc. 5); quanto alle spese ricorrenti, si è ritenuto tutto sommato equo considerare quelle relative agli anni 1990, 1991, 1992 e 1993, fermo restando che quelle relative al 1989, teoricamente rimborsabili in ragione di 1/4 (in effetti l'obbligo di rimborso decorre dal 1° ottobre di quell'anno), sono sostanzialmente compensate dal fatto che si è preso in considerazione l'intero anno 1993, ancorché lo stesso fosse imputabile solo in misura di 3/4 (in effetti l'obbligo di rimborso terminava al 30 settembre di quell'anno): alla convenuta vanno

dunque computati la tassa rifiuti (fr. 140.- nel 1991 e 1992, cfr. doc. 4 e 5), la tassa per l'uso della fognatura (fr. 125.- nel 1990, fr. 130.- nel 1990 (recte: 1991), fr. 115.- nel 1992 e 1993, cfr. doc. 4 e 5), le fatture per l'acqua potabile (fr. 90.- nel 1990, fr. 96.- nel 1991, fr. 78.- nel 1993, cfr. doc. 4 e 5), per l'olio da riscaldamento (fr. 858.- nel 1990, fr. 1'106.- nel 1991, fr. 914.- nel 1992 e fr. 718.- nel 1993, cfr. doc. 4 e 5) e per lo spazzacamino (fr. 90.- nel 1991, fr. 80.- nel 1992 e 1993, doc. 5), per complessivi fr. 12'199.-; non è stato di contro provato il pagamento della fattura per la sostituzione della valvola antisifonamento (fr. 173.-, doc. 5). 9. Ne discende che l'istanza, in parziale accoglimento del gravame, può essere accolta limitatamente a fr. 3'998.20 (fr. 19'780.80 ./ fr. 3'583.60 ./ fr. 12'199.-) oltre interessi al 5% dal 21 marzo 1996 (doc. D). La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 12 novembre 2001 di _____, _____ e _____ è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 2 novembre 2001 della Pretura del distretto di Lugano, Sezione 4, è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta. § Di conseguenza _____, è condannata a versare agli istanti la somma di fr. 3'998.20 oltre interessi al 5% dal 21 marzo 1996. §§ Limitatamente alla somma di fr. 3'998.20 oltre interessi al 5% dal 21 marzo 1996 è rigettata in via definitiva l'opposizione interposta al PE n. _____ dell'UE di Lugano. 2. La tassa di giustizia di fr. 900.- e le spese in totale di fr. 200.- già anticipate dagli istanti, restano a loro carico, in solido, per 5/6 e per la rimanenza sono poste a carico della convenuta, alla quale essi rifonderanno, sempre in solido, fr. 865.- a titolo di ripetibili parziali. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 750.-- b) spese fr. 50.-- T o t a l e fr. 800.-- da anticiparsi dagli appellanti in solido, restano a loro carico per 5/6 e per la rimanenza sono poste a carico dell'appellata, alla quale gli appellanti rifonderanno, sempre in solido, fr. 350.- per parti di ripetibili di 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.