

TI_GERICHTE 12.2001.27 vom 7. Dezember 2001

TI Tribunale d'appello, 2001-12-07, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.27

FR: TI_GERICHTE 12.2001.27 du 7 décembre 2001

IT: TI_GERICHTE 12.2001.27 del 7 dicembre 2001

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

In base all'art. 259d CO, se un difetto pregiudica o diminuisce l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata, il conduttore può pretendere una riduzione proporzionale del corrispettivo a partire dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo (Lachat/ Micheli , *Le nouveau droit du bail*, 2. ed., Losanna 1992, p. 121; Zihlmann , *Das Mietrecht*, 2. ed., Zurigo 1995, p. 76; IICCA 26 gennaio 1995 in re O./M.). Scopo della normativa è di far sì che il conduttore abbia a versare al locatore una pigione adeguata al fatto che l'ente locato presenta un difetto che ne impedisce o comunque ne pregiudica un uso ottimale: la riduzione del corrispettivo viene effettuata secondo i criteri sviluppati dalla dottrina e dalla giurisprudenza in margine all'azione estimatoria del contratto di compravendita (SVIT , *Schweizerisches Mietrecht*, 2. ed., N. 17 ad art. 259d CO; Züst , *Die Mängelrechte des Mieters von Wohn- und Geschäftsräumen*, Berna-Stoccarda-Vienna 1992, p. 187 e segg.; IICCA 23 aprile 1996 in re T. lc./S. SA, 23 agosto 1996 in re C./G.). L'onere della prova circa l'esistenza di un difetto e l'adempimento degli ulteriori presupposti per una riduzione del canone di locazione incombe al conduttore (Higi , *Commentario zurighese*, N. 20 ad art. 259d CO; SVIT , op. cit., N. 26 ad art. 259d CO; IICCA 15 gennaio 1997 in re R. SA/D. AG, 25 aprile 1997 in re D/P. e lc.).

E. 2

L'appellante ritiene innanzitutto non provata l'esistenza del difetto consistente in un'insufficiente temperatura nell'ente locato: a suo dire, una temperatura di 18° era del tutto adeguata in un capannone industriale, tanto più che nel caso di specie non era stato dimostrato che l'impianto di riscaldamento, neppure testato a pieno regime ed esaminato in periodi ritenuti arbitrariamente significativi, non potesse raggiungere una tale temperatura, rispettivamente in quali giorni ciò fosse effettivamente capitato.

E. 2.1

A ragione, il Pretore ha riconosciuto che l'istruttoria di causa non aveva permesso di provare se l'istante avesse garantito o meno alla convenuta una determinata temperatura nell'ente locato, e ciò in quanto la testimonianza, contraria del teste _____ (verbale p. 19) era stata smentita dalle risultanze dell'interrogatorio formale dell'amministratore unico della convenuta _____ (ad 2). È però altrettanto a ragione che il primo giudice ha ritenuto che, nelle particolari circostanze, una temperatura di circa 18° costituisse nondimeno il limite che il locatore doveva tutto sommato rispettare per adempiere al proprio obbligo di consegnare la cosa in stato idoneo all'uso di cui all'art. 256 CO: l'istante

era innanzitutto cosciente (teste _____, verbale p. 13) che l'ente locato sarebbe stato adibito a _____, uso per il quale era necessario garantire una temperatura di almeno 16°, al di sotto della quale le gomme _____ perdevano di aderenza (interrogatorio formale _____, ad 2); egli sin dall'inizio della locazione aveva inoltre dato il suo accordo a che la convenuta installasse nell'ente locato una buvette, con annesso uno spazio per l'attesa (cfr. teste _____, verbale p. 19), il che gli imponeva di garantire un'adeguata temperatura per il corretto esercizio della struttura (per inciso, la norma SIA 384/2, citata dal perito a p. 88 del suo referto, impone una temperatura di 20° in presenza di esercizi pubblici, quali ristoranti); lo stesso istante, nel corso della presente causa, aveva del resto implicitamente ammesso che il limite per poter ammettere l'esistenza di un difetto nel riscaldamento dovesse essere fissato a 18° (cfr. replica, verbale p. 8 ultime

E. 2.2

L'appellante rimprovera al perito giudiziario di non aver testato il rendimento a pieno regime dell'impianto di riscaldamento, esame che a suo giudizio ne avrebbe provato l'adeguatezza. La censura dev'essere disattesa già per il fatto che l'istante ha dichiarato in causa di poter dar credito al perito sulla rumorosità dell'impianto a pieno regime (conclusioni p. 5), ammettendo con ciò che l'esercizio a piena potenza fosse fonte di immissioni foniche eccessive, tali cioè da costituire a loro volta un difetto (perizia p. 37 e 47). A prescindere da quanto precede, il perito, sentito in sede testimoniale, ha chiaramente smentito la tesi di fatto esposta dall'istante, ribadendo che anche a pieno regime la potenza erogabile dall'impianto di distribuzione del calore non permetteva di mantenere a -3° la temperatura di 18° all'interno dell'ente locato (verbale p. 16).

E. 2.3

È solo in questa sede, e dunque in maniera proceduralmente irrita (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), che l'appellante contesta siccome arbitrario il fatto che il perito abbia ritenuto particolarmente significativi (perizia p. 84) i rilevamenti ottenuti il 31 gennaio 1999 dalle ore 2.20 alle ore 0.15 (recte: 9.15) (con gli aerotermi a rotazione ridotta) ed il 1° febbraio 1999 dalle ore 9.15 alle ore 11.53 (con gli aerotermi a rotazione normale). Contrariamente a quanto ritenuto dall'appellante, la circostanza che la pista fosse accessibile al pubblico unicamente dalle 15.00 alle 24.00 non è comunque tale da rendere arbitraria la valutazione resa dal perito, essendo da una parte chiaro che per contratto la temperatura andava garantita anche nel periodo in cui l'ente locato non era accessibile ai terzi, ritenuto inoltre che dall'altra l'ente locato, per la sua estensione, poteva ovviamente essere riscaldato adeguatamente durante quelle 9 ore solo se l'impianto era stato attivato durante la notte.

E. 2.4

Pure infondata, almeno concettualmente, è la censura sollevata dall'appellante secondo cui sarebbe arbitrario estendere i risultati della perizia a tutto il periodo invernale. Scopo della perizia - non potendosi da un lato imporre alla convenuta, già solo per motivi di costo, che essa effettuasse un monitoraggio dell'ente locato durante 4 mesi, e dall'altro non essendo di per sé determinante il dato della sola temperatura esterna a _____ (cfr. i dati peritali relativi al 27-29 gennaio 1999) - era in effetti proprio quello di disporre di dati oggettivi sulle temperature riscontrate nell'ente locato rispettivamente sull'efficacia dell'impianto di riscaldamento nei giorni notoriamente più freddi dell'anno, ritenuto che i dati ottenuti sarebbero serviti mutatis mutandis per accertare eventuali carenze termiche anche negli altri periodi dell'anno (cfr. lettera 6 novembre 1998 del perito p. 1). In altre parole, ciò non

significa che i dati rilevati il 31 gennaio ed il 1° febbraio 1999, quelli definiti come i più significativi dal perito, debbano essere acriticamente estesi all'intero periodo invernale, ma che in sede di giudizio (cfr. il prossimo considerando) si dovrà tener conto anche dei rilevamenti dei giorni precedenti e successivi, nonché della circostanza, fondata sulla comune esperienza, che eventuali carenze termiche di un impianto risultano meno gravose se le temperature esterne sono meno rigide (cfr. pure perizia p. 84, 89 e seg.).

3. Accertata l'esistenza di un difetto dovuto all'insufficiente temperatura nell'ente locato, si tratta ora di determinare concretamente in che misura possa essere concessa una riduzione della pigione. Sulla misura della riduzione della pigione in presenza di difetti la dottrina e la giurisprudenza sono tutt'altro che unitari. In proposito è tuttavia opportuno evidenziare che questa Camera, con una sentenza (mp 1996 p. 26 con rif.) che ha fatto giurisprudenza (SVIT , op. cit., N. 23 ad art. 259d CO; Permann/Schaner , Kommentar zum Mietrecht, n. 4.2 ad art. 259d CO; Lachat , Le bail à loyer, Losanna 1997, p. 170), ha avuto modo di stabilire che in presenza di una temperatura di 16° a fronte di un limite a 18° il conduttore poteva legittimamente pretendere una riduzione della pigione nella misura del 20%; parte della dottrina è comunque del parere che in caso di lievi carenze nell'impianto di riscaldamento la riduzione dovrebbe aggirarsi tra il 2-10% o poco oltre (SVIT , op. cit., ibidem). Nel caso di specie, occorre premettere che il perito giudiziario ha provveduto a rilevare la temperatura nell'ente locato dal 23 gennaio al 2 febbraio 1999, fino alle ore 22.00 del 31 gennaio con gli aerotermi a regime ridotto e successivamente a regime normale (perizia p. 37 e 50), ritenuto che a suo giudizio (perizia p. 84) i dati più significativi erano quelli riscontrati il 31 gennaio 1999 dalle ore 2.20 alle ore 9.15 (con gli aerotermi a rotazione ridotta) ed il 1° febbraio 1999 dalle ore 9.15 alle ore 11.53 (con gli aerotermi a rotazione normale). Ebbene, nel periodo ritenuto più significativo, con gli aerotermi funzionanti a potenza ridotta è stata riscontrata una temperatura media variante tra i 16.3° delle ore 2.20 del 31 gennaio (ca. 15.2° in prossimità della parete sud e ca. 17.4° in prossimità della parete nord, perizia p. 76) e i ca. 16.1° delle ore 9.15 (ca. 15.2° a sud e ca. 17.1° a nord, perizia p. 76) mentre con gli aerotermi funzionanti a regime normale il dato medio variava tra i 16.9° delle ore 9.15 del 1° febbraio (ca. 16.0° a sud e ca. 17.8° a nord, perizia p. 79) e i ca. 17.2° delle ore 11.53 (ca. 16.3° a sud e ca. 18.1° a nord, perizia p. 79); localmente, le temperature insufficienti si manifestavano perlopiù solo nella zona sud. Atteso che questi dati - con una punta inferiore di ca. 15.9° di media e di ca. 14.9° nella zona sud alle ore 10.00 del 31 gennaio - si riferivano ai giorni notoriamente più freddi dell'anno (non per niente, durante la notte, erano state riscontrate temperature esterne assai rigide, con punte tra i -6°, il 31 gennaio, e i -8° il 1° febbraio, cfr. perizia p. 77 e 80) mentre i rilevamenti effettuati nei giorni precedenti e successivo, con temperature esterne meno fredde, già presentavano una situazione leggermente migliore dal punto di vista del comfort termico (dal 23 gennaio alla sera del 28 gennaio la media delle temperature, compresa la zona sud, è stata addirittura sempre al di sopra dei 18°, cfr. perizia p. 60-67; al momento di staccare gli apparecchi la temperatura nella zona sud era di ca. 17.7° mentre quella media era di ca. 18.6°, cfr. perizia p. 82) e tenuto infine conto che l'aumento della temperatura esterna (cfr. perizia p. 84), specie in vicinanza della primavera e alla fine dell'autunno, tende progressivamente ad attenuare i disagi dovuti a carenze dell'impianto di riscaldamento, questa Camera ritiene tutto sommato equo, visto che il fenomeno era sostanzialmente limitato a una sola zona del capannone e considerati anche i frequenti e improvvisi sbalzi di temperatura che si verificano nel periodo invernale, riconoscere nella fattispecie una riduzione della pigione in misura del 5% per i mesi da novembre a febbraio.

4. L'appellante

contesta infine che la riduzione della pigione possa essere concessa anche per l'inverno 1996-1997, rilevando come la convenuta non avrebbe provato di essersi lamentata già a quel momento per le temperature insufficienti riscontrate. A torto. In sede di interrogatorio formale, l'amministratore unico della convenuta ha in effetti dichiarato di aver reclamato a più riprese già nel corso del primo inverno (ad 7), mentre il fatto che il teste _____, cui l'istante era solito rivolgersi in caso di problemi riferiti alla locazione (appello p. 9), abbia riferito di non essere a conoscenza di eventuali reclami formulati a quel momento (verbale p. 19), non esclude ancora che gli stessi possano comunque esser stati rivolti direttamente al locatore. 5. Ne discende il parziale accoglimento del gravame nel senso che la riduzione della pigione dev'essere riconosciuta unicamente nella misura del 5%, ritenuto che con il presente giudizio - non avendolo fatto il Pretore - ci si pronuncia pure sulla devoluzione delle pigioni ancora depositate presso l'Ufficio di conciliazione e sulla ripartizione delle spese della perizia allestita avanti a quell'Ufficio, i cui oneri seguono la soccombenza nel merito. Tassa di giustizia, spese e 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 29 gennaio 2001 di _____ è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza 12 gennaio 2001 della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta. § Di conseguenza il contratto di locazione stipulato tra _____ e _____ è modificato nel senso che la pigione è ridotta del 5% per il periodo 1° novembre 1996 - 28 febbraio 1997, 1° novembre 1997 - 28 febbraio 1998, 1° novembre 1998 - fino al termine del contratto di locazione e comunque non oltre il 28 febbraio 1999. §§ Le pigioni depositate dalla _____ presso l'Ufficio di conciliazione di Mendrisio sono devolute alla depositante in ragione di fr. 11'654.15 e a _____ in ragione di fr. 39'120.--, ritenuto che la somma di fr. 1'496.85 resta depositata presso l'Ufficio, che la devolverà in base ai considerandi a dipendenza dell'esito dell'istanza di contestazione della disdetta 19 gennaio 1999. §§§ Le spese della perizia di fr. 6'215.10 sono poste a carico di _____ nella misura di 1/8 e per la rimanenza a carico della _____. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 3'000.--, da anticipare come di rito, sono poste a carico dell'istante nella misura di 1/8 e per la rimanenza a carico della convenuta, la quale verserà a controparte fr. 5'000.-- a titolo di ripetibili parziali. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia _____ fr. 1'450.-- b) spese _____ fr. 50.-- T o t a l e _____ fr. 1'500.-- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per 1/4 e per 3/4 sono poste a carico dell'appellata, la quale verserà alla controparte fr. 1'000.-- per parti di ripetibili di appello. III. Intimazione a: _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord e all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Mendrisio. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente _____ Il segretario _____

E. 7

righe), sostenendo il contrario per la prima volta, e dunque irritualmente (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), solo in questa sede; anche l'ammontare della pigione concordata tra le parti (ca. fr. 85.-- per mq all'anno, escluse le spese accessorie), decisamente elevata se si pensa al fatto che era stato locato un capannone industriale, neppure nuovo (teste La Chimia, verbale p. 19) e oltretutto allo stato grezzo (istanza p. 3), permetteva in buona fede alla conduttrice di ritenere di poter se non altro beneficiare di un adeguato comfort termico. Per quanto noto a questa Camera, né la dottrina né la giurisprudenza si sono invece pronunciati in merito alla temperatura che può essere considerata adeguata in un ente locato come quello qui in

esame: ciò non toglie però che anche in presenza di locali commerciali è già stato ritenuto giustificato, analogamente a quanto vale per locali d'abitazione (Züst , op. cit., p. 94; CdB 1992 p. 8; mp 1988 p. 110, 1996 p. 26 con rif.; raccolta di giurisprudenza in materia di locazione 1998-1999 n. 18; IICCA 1° giugno 1999 in re F./D.), un limite attorno ai 18° (cfr. CdB 1995 p. 123, riferito invero ad uffici).

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