

## **TI\_GERICHTE 12.2001.91 vom 11. Oktober 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-10-11, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.91](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.91)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.91 du 11 octobre 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.91 del 11 ottobre 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 11.10.2001 12.2001.91

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00091 Lugano 11 ottobre 2001 /dp 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 in materia di locazione -inc. no. DI.2000.00201 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Città-promossa con istanza 4 ottobre 2000 da \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. dott. \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_ Con cui l'istante ha chiesto la condanna della convenuta al versamento dell'importo di fr. 8'017.35 oltre interessi al 5% dal 5 luglio 2000; domanda avversata dalla convenuta, che il Pretore con sentenza 13 giugno 2001 ha accolto, accordando tuttavia gli interessi di mora solo a contare dal 4 agosto 2000; appellante la convenuta che con allegato 27 giugno 2001 chiede l'annullamento del querelato giudizio e la sua riforma nel senso di essere tenuta a versare all'istante unicamente l'importo di fr. 1'028.70 oltre interessi al 5% a partire dal 4 agosto 2000; letti ed esaminati gli atti e i documenti prodotti, ritenuto In fatto ed in diritto: 1. La convenuta ha dato il 18 giugno 1999 in locazione all'istante l'esercizio pubblico ubicato in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Già un anno dopo le parti ponevano consensualmente termine al rapporto contrattuale con effetto al 30 giugno 2000. Con tale accordo la \_\_\_\_\_ riconosceva un saldo debitorio verso il conduttore di fr. 1'753.60 e si impegnava a ritirare le scorte alimentari dell'esercizio pubblico al prezzo di costo (fr. 6'264.55). L'ente locato venne effettivamente riconsegnato il 30 giugno 2000 alla Bieffe SA. 2. Con scritto 31 luglio 2000 l'istante fissava alla convenuta un termine al 4 agosto 2000 per il pagamento degli importi dovuti. In risposta la Bieffe SA segnalava che aveva dovuto sopportare una spesa di fr. 4'000.-- per rimediare alla carente pulizia dei locali, riconoscendo pertanto unicamente un saldo residuo di fr. 4'017.35. Alla risposta veniva allegata copia del verbale di constatazione effettuato il 13 luglio 2000 dal perito comunale. Il 7 agosto 2000 l'istante comunicava alla convenuta di non accettare la decurtazione proposta, lamentando di non essere mai stato sollecitato o messo in mora di effettuare le pulizie. 3. Fallita la procedura conciliativa, il conduttore ha avviato la presente procedura giudiziaria, chiedendo quanto indicato in ingresso. La \_\_\_\_\_ si è opposta alla domanda facendo valere un diritto al risarcimento per le spese di pulizia e per la riparazione della lavastoviglie per complessivi fr. 6'988.65. 4. Con la sentenza qui impugnata il primo giudice ha ritenuto che la convenuta non aveva tempestivamente notificato all'istante i difetti inerenti la carente pulizia dei locali riconsegnati e la lavastoviglie. Ha di conseguenza respinto l'eccezione compensatoria

sollevata dalla \_\_\_\_\_, condannandola pertanto a versare all'istante fr. 8'017.35 con interessi del 5% a partire dalla messa in mora del 4 agosto 2000. 5. Con l'appello in esame la \_\_\_\_\_ censura la decisione di prime cure rilevando che il conduttore non ha mai sollevato la presunta tardività della notifica dei difetti riscontrati nell'ente locato. Sottolinea al riguardo che la fiduciaria che assisteva il conduttore era stata tempestivamente avvertita circa l'intervento del perito comunale e che, al momento della riconsegna dei locali, i rapporti di dare e avere tra le parti non erano ancora stati definiti, in attesa che venisse allestito l'inventario dei prodotti alimentari da rilevare. Nelle proprie osservazioni l'appellato chiede la conferma dell'impugnato giudizio con argomenti che, se del caso, saranno ripresi cui di seguito. 6. Giusta l'art. 267 a CO, al momento della restituzione il locatore deve verificare lo stato della cosa e, se vi scopre difetti di cui il conduttore deve rispondere, dargliene subito notizia (cpv. 1). Diversamente, il conduttore è liberato dalla sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili mediante ordinaria verifica (cpv. 2). La segnalazione di eventuali difetti deve avvenire seduta stante o tutt'al più entro alcuni giorni (2 o 3 giorni secondo Lachat, L e bail a loyer, pag. 525; Higi, Zürcher Kommentar, ad art. 267 a CO, n. 33). Il locatore deve inoltre specificare in modo dettagliato di quali difetti il conduttore è chiamato a rispondere (Higi, op. cit. ad art. 267 a CO n. 29). Al locatore incombe l'onere di provare l'esistenza di difetti eccedenti l'usura normale, nonché la tempestività e la completezza della loro notifica al conduttore. D'altro canto, quest'ultimo deve per lo meno eccepire l'eventuale tardività della segnalazione dei difetti, affinché la questione possa essere esaminata in sede giudiziaria (ibidem n. 37). 7. Nel caso di specie è pacifico che i locali sono stati riconsegnati il 30 giugno 2000 e che il loro stato di carente pulizia è stato notificato dalla \_\_\_\_\_ al conduttore con scritto 3 agosto 2000, al quale era allegato il verbale di sopralluogo eseguito il 13 luglio 2000 e una pretesa per spese di riordino e di pulizia per un importo di fr. 4'000.-- (doc. D). Nella propria risposta 7 agosto 2000 (doc. E) l'istante ha contestato la decurtazione di fr. 4'000.-- per spese di pulizia, importo sproporzionato e non sorretto da alcuna pezza giustificativa. Ha inoltre rilevato di essere stato posto d'innanzi al fatto compiuto, senza che sia "mai stato sollecitato e/o messo in mora di effettuare le pulizie", che peraltro aveva già iniziato ma dovuto sospendere con il ritiro delle chiavi dell'esercizio pubblico. All'udienza in contraddittorio del 6 dicembre 2000 l'istante ribadisce "una volta ancora che la convenuta ha fatto allestire la perizia doc. 1. dopo circa due settimane che l'istante aveva consegnato le chiavi del locale". E nel memoriale conclusivo l'istante fa nuovamente notare "che la controparte non ha mai sollecitato o in qualche altra maniera avvertito l'istante delle necessità di procedere ad asserite opere di pulizia" (pag. 3). Si può quindi ammettere con il primo giudice che l'istante ha validamente eccepito la tardività della segnalazione del difetto di pulizia nella riconsegna dell'ente locato, obiettando in particolare che la segnalazione ha avuto luogo addirittura dopo l'eliminazione del difetto stesso da parte della locatrice. 8. Di scarso rilievo è l'argomento appellatorio secondo cui la fiduciaria \_\_\_\_\_, che aveva assistito l'istante nell'allestimento dell'inventario, era stata informata del previsto sopralluogo da parte del perito comunale. Innanzi tutto perché anche tale comunicazione sarebbe tardiva, essendo avvenuta oltre 10 giorni dopo la riconsegna dei locali. Inoltre non vi è nulla agli atti che sostanzi l'allegazione ricorsuale secondo cui la fiduciaria \_\_\_\_\_ fosse a tutti gli effetti la rappresentante dell'istante per le pratiche di chiusura del rapporto di locazione; risulta piuttosto che alla fiduciaria fu unicamente affidato il compito di allestire l'inventario. 9. Per quanto concerne gli asseriti difetti alla lavastoviglie e altri costi relativi ai macchinari dell'esercizio pubblico (doc. 2, 3 e 4), basti qui rilevare che essi non sono mai stati notificati

prima dell'udienza in contraddittorio del 6 dicembre 2000. La tardività della segnalazione è dunque palese. 10. Abbondanzialmente, va da ultimo rilevato che al momento della riconsegna dei locali, il rappresentante della \_\_\_\_\_ ha preteso di ricevere subito le chiavi dell'esercizio pubblico "indipendentemente dalla questione della pulizia" (verbale \_\_\_\_\_, pag. 13). Ed in effetti, dalle testimonianze \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (verbali pag. 9 e 10) risulta che i lavori di pulizia iniziati dall'istante sono stati sospesi in quanto il rappresentante della locatrice prendeva in conto l'eventualità di effettuare trasformazioni importanti nell'esercizio pubblico. In tali circostanze la convenuta non può eccepire in compensazione le spese relative alla difettosa pulizia dei locali, quando in precedenza aveva rinunciato alla corrispondente prestazione da parte dell'istante. Per i quali motivi pronuncia: 1. L'appello 27 giugno 2001 della \_\_\_\_\_ è respinto. 2. Le spese di fr. 50.-- e la tassa di giudizio di fr. 200.-- (totale fr. 250.-- già anticipate dall'appellante restano a suo carico e questi rifonderà a controparte la somma di fr. 300.-- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura di Locarno-Città. 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.