

## **TI\_GERICHTE 12.2001.92 vom 15. Oktober 2001**

TI Tribunale d'appello, 2001-10-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2001.92](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2001.92)

FR: TI\_GERICHTE 12.2001.92 du 15 octobre 2001

IT: TI\_GERICHTE 12.2001.92 del 15 ottobre 2001

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 15.10.2001 12.2001.92

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2001.00092 Lugano 15 ottobre 2001 /kc 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 a procedura speciale in materia di locazione -inc. n. LA.1999.00117 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4- promossa con istanza 2 novembre 1999 da \_\_\_\_\_ (rappr. dallo studio legale \_\_\_\_\_) contro \_\_\_\_\_ (rappr. dall'avv. \_\_\_\_\_) Con cui l'istante ha chiesto la condanna del convenuto al pagamento di fr. 8'892.50, oltre interessi; domanda avversata dal convenuto e che il Pretore, con sentenza 13 giugno 2001, ha parzialmente accolto, condannandolo al versamento di fr. 5'892.50, oltre interessi; appellante il convenuto che, con memoriale 28 giugno 2001, chiede la riforma dell'impugnato giudizio nel senso della reiezione integrale dell'istanza; mentre con osservazioni 6 agosto 2001, l'istante postula la reiezione dell'appello protestando spese e ripetibili. Letti ed esaminati gli atti documenti prodotti posti ritenuto In fatto e in diritto: 1. Le parti hanno sottoscritto il 18 giugno 1999 un contratto di locazione relativo alla casa unifamiliare in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_; l'inizio della locazione è stato fissato per il 1. agosto 1999 (doc. B). La consegna dell'ente locato fu ritardata al 4 agosto 1999, giorno in cui l'istante aveva predisposto il trasloco. Giunta sul posto con la mobilia essa rifiutò tuttavia di prendere in consegna la casa adducendo che si trovava in uno stato così carente da renderla inidonea all'uso abitativo. L'istante fece pertanto immagazzinare i propri mobili e, successivamente, traslocò nuovamente nell'appartamento che aveva da poco abbandonato, rinunciando a quello di \_\_\_\_\_. 2. Fallito ogni tentativo conciliativo, l'istante ha chiesto la condanna del convenuto al risarcimento dei danni conseguenti alla rescissione del contratto di locazione per inadempienza della controparte. In particolare, l'istante chiede il rimborso dell'importo di fr. 1'600.-- anticipato per la pigione di agosto 1999, nonché la rifusione delle spese relative ai traslochi dall'appartamento di Pregassona e quello di \_\_\_\_\_ e viceversa (fr. 4'292.50, compresi i costi di immagazzinamento), oltre al riconoscimento di un'indennità di fr. 3'000.--, quest'ultima pretesa lasciata cadere in fase di conclusioni. La parte convenuta si è opposta all'istanza contestando che l'appartamento si trovasse in uno stato tale da giustificare la risoluzione del contratto. 3. Con l'impugnato giudizio il Pretore ha sostanzialmente accolto le tesi dell'istante, accertando sulla scorta di documentazione fotografica e di testimonianze che l'appartamento non era idoneo alla consegna quel 4 agosto 1999. Tutta una serie di difetti

giustificava, nel loro complesso, l'immediata rescissione del contratto ai sensi degli art. 258 e 108 CO. 4. Con il presente appello il locatore sostiene che i leggeri difetti non precludevano né riducevano significativamente l'uso dell'ente locato, rimproverando al Pretore un'errata valutazione della situazione. La conduttrice ribadisce per contro nelle proprie osservazioni inidoneità dell'ente locato a causa del suo stato inaccettabilmente trasandato. 5. Giusta l'art. 256 cpv. 1 CO, il locatore deve consegnare la cosa in uno stato idoneo all'uso cui è destinata e mantenerla tale per la durata della locazione. Se la cosa presenta difetti che ne escludono o ne diminuiscono notevolmente l'idoneità all'uso cui è destinata, l'art. 258 CO autorizza il conduttore ad avvalersi delle disposizioni relative all'inadempimento del contratto (art. 107-109 CO). Se invece i difetti all'ente locato ne diminuiscono soltanto l'idoneità, senza pregiudicarla notevolmente o escluderla, il conduttore non può disdire unilateralmente il contratto ma soltanto esercitare i normali diritti che gli competerebbero se i difetti fossero sorti nel corso della locazione (art. 259 a-259 i CO). Contrariamente a quanto sostiene l'appellante, la gravità del pregiudizio non deve necessariamente consistere in un unico difetto -per esempio umidità e infiltrazioni d'acqua ( DTF 42 II 353) o riscaldamento insufficiente ( DTF 97 II 58)- ma può risultare anche da una serie di difetti di per sé minori, che nel loro insieme pregiudicano però notevolmente il normale uso dell'ente locato ( DTF 104 II 270). Quest'ultimo caso giurisprudenziale presenta d'altronde notevoli analogie con la fattispecie: un appartamento "très défraîchi ", che non aveva subito alcun rifacimento negli ultimi 12 anni, è stato considerato inidoneo all'uso nonostante il locatore avesse provveduto a ridipingere gli infissi e a rifare i plafoni e alcune tappezzerie. 6. Nel caso concreto, in data 30 luglio 1999 l'appartamento si presentava ancora nella "situazione tipica in cui lo sgombero integrale non era stato effettuato e quindi non erano ancora stati iniziati i lavori di pulizia" (deposizione \_\_\_\_\_ del 24 luglio 2000). L'appartamento era appena stato pitturato, ma senza le necessarie protezioni, ragion per cui vi erano diverse macchie di vernice sul pavimento e sugli infissi. Nonostante le assicurazioni date dal locatore, allorché l'inquilina si presentò con la propria mobilia il successivo 4 agosto, la situazione era sostanzialmente immutata (teste \_\_\_\_\_, pag. 2). Anche gli operai addetti al trasloco hanno confermato che "non si poté scaricare i mobili poiché l'appartamento di \_\_\_\_\_ era molto in disordine (...) in una parola era tutto trasandato" (deposizione \_\_\_\_\_ del 17 aprile 2000). "C'era pittura dappertutto, buchi nei muri e sporcizia in generale" (deposizione \_\_\_\_\_ del 17 aprile 2000). "Ricordo la presenza di fili elettrici volanti, il corrimano delle scale era tutto staccato" (deposizione \_\_\_\_\_ del 29 maggio 2000). Molto indicativa al riguardo è la documentazione fotografica scattata quello stesso 4 agosto (doc. C), che indica chiaramente come l'appartamento non fosse pronto per ricevere il nuovo inquilino. Oltre ai succitati difetti va rilevato che gli scantinati e il giardino erano ingombri di oggetti vari e in uno stato di pulizia estremamente carente. È pur vero che quello stesso giorno la moglie del convenuto ha tentato di porvi rimedio, incaricando una terza persona di riordinare e pulire. Quest'ultima ha tuttavia riferito che con tutto quello che c'era da fare sarebbero occorsi diversi giorni e non solo uno (deposizione \_\_\_\_\_ del 13 novembre 2000). In ultima analisi, il giudizio pretorile deve essere protetto: l'appartamento si trovava in tale stato da precluderne l'immediata abitabilità o per lo meno da pregiudicarla notevolmente, ritenuto che in quelle condizioni non era pretendibile che un inquilino scaricasse e sistemasse la propria mobilia. D'altro canto il convenuto non ha mai indicato a partire da quando l'ente locato sarebbe eventualmente stato pronto per la consegna, limitandosi a sostenere che ciò era già il caso fin dal 4 agosto 1999. Per i quali motivi

pronuncia: 1. L'appello 28 giugno 2001 di \_\_\_\_\_ è respinto . 2. Le spese del presente giudizio consistenti in: a) spese \_\_\_\_\_ fr. 50.-- b) taxa di giudizio fr. 350.-- totale \_\_\_\_\_ fr. 400.-- già anticipate dall'appellante sono poste a suo carico; questi rifonderà a controparte fr. 300.-- di ripetibili. 3. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura 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.