

TI_GERICHTE 12.2003.155 vom 13. Oktober 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-10-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.155

FR: TI_GERICHTE 12.2003.155 du 13 octobre 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2003.155 del 13 ottobre 2004

Regeste

contratto di locazione, restituzione della cosa locata, onere della prova di un difetto a carico del conduttore oltre la normale usura

Erwägungen

E. 1

Nella fattispecie il Pretore ha dapprima ritenuto che la convenuta doveva versare alla proprietaria l'importo di fr. 2'000.- per la pigione di febbraio 1996, oltre alle spese accessorie di fr. 755.- del 1999, non assunte dalla subconduttrice. Per quel che concerne il risarcimento dei danni e i costi del ripristino dei locali, il primo giudice ha accertato che l'istante aveva consegnato alla convenuta all'inizio del contratto un appartamento in uno stato a nuovo, e che la conduttrice lo aveva lasciato in cattive condizioni, con anomalie eccedenti la normale usura, ciò che aveva richiesto il ripristino provvisorio dell'impianto elettrico, la sostituzione del piatto della doccia e del miscelatore della vasca, la riparazione delle porte interne e delle finestre e il rifacimento dell'intonaco, la stabilitura e l'imbiancatura del soffitto e delle pareti. Egli ha ritenuto che i costi per la sostituzione del piatto della doccia, del gruppo miscelatore del bagno, per il ripristino provvisorio dell'impianto elettrico e per la sistemazione delle porte interne erano a carico della conduttrice. Per il rifacimento dell'intonaco, della stabilitura e dell'imbiancatura delle pareti e del soffitto, il Pretore ha constatato che nel giro di due anni si erano resi necessari due interventi per il rifacimento dell'intonaco, dovuti da un lato al carente stato di cura riservato dalla conduttrice alle infrastrutture e dall'altro alla cattiva esecuzione delle opere iniziali e di riparazione e alla scelta di materiali non adeguati all'uso. Ha pertanto ritenuto giustificato ripartire tra la proprietaria e la conduttrice il costo del rifacimento in ragione di metà ciascuna. In conclusione, il primo giudice ha condannato la convenuta a rifondere all'istante fr. 8'978.35 (pigione febbraio 1996 fr. 2'000.-, spese accessorie fr. 755.-, ½ spese per il rifacimento dell'intonaco fr. 3'100.-, ripristino dell'impianto elettrico fr. 663.55, riparazione porte interne fr. 369.25, sostituzione piatto doccia e miscelatore vasca fr. 615.55) e per il resto ha respinto l'istanza.

E. 2

In questa sede l'appellante contesta solo l'obbligo di risarcire metà delle spese per il rifacimento dell'intonaco, in fr. 3'100.-. Essa rimprovera al Pretore di aver apprezzato erroneamente i fatti e di averle imputato una parte di responsabilità nella caduta dell'intonaco nonostante la perizia giudiziaria abbia escluso che la mancata aerazione dei locali potesse causare i danni riscontrati. La convenuta adduce che i danni sono dovuti alla cattiva esecuzione dell'intonaco e alla scelta di materiali inadeguati all'uso previsto dal contratto (studio di fisioterapia con bagno turco), ciò che esclude la sua responsabilità.

E. 3

Giusta l'art. 267 cpv. 1 CO il conduttore deve restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto, caso contrario egli risponde del danno cagionato. Il locatore ha, in particolare, l'onere di provare l'esistenza di un difetto eccedente l'usura normale della cosa e il relativo danno (Lachat , Commentaire romand, n. 6 ad art. 267 CO).

E. 4

Nella fattispecie la convenuta non contesta di aver ricevuto l'appartamento in buono stato (cfr. memoriale conclusivo della convenuta, pag. 4). Alla fine del contratto, nel settembre 1999, il verbale di sopralluogo compiuto da un tecnico alla presenza delle parti ha accertato l'esistenza di svariati difetti (doc. G), in particolare la caduta dell'intonaco dal soffitto in gesso del locale palestra attrezzi. La proprietaria aveva già fatto eseguire interventi di ripristino ai soffitti nel settembre 1998 (lettera _____ del 24 settembre 1998 allegata al doc. G, con fotografie) e il tecnico che si era occupato dei lavori di ristrutturazione dell'immobile aveva addebitato l'inconveniente al comportamento della conduttrice, che non arieggiava a sufficienza i locali e lasciava molta umidità (deposizione testimoniale _____, verbale del 6 febbraio 2001, pag. 2). Se non che, il perito giudiziario arch. _____ ha rilevato nel suo referto del 15 gennaio 2002 che un intonaco applicato su un soffitto non può cadere per insufficiente arieggiamento dei locali, ma di regola "per un'applicazione approssimativa del ponte adesivo sul calcestruzzo o in una composizione impropria dell'intonaco" (perizia, pag. 6). Il perito ha constatato sulla base dell'istruttoria (doc. N) che nel caso concreto era stato utilizzato un intonaco a base di gesso, materiale improprio all'uso in locali con un tasso di umidità superiore alla norma, come nello studio di fisioterapia occupato dalla convenuta (perizia pag. 7). La mancata aerazione dei locali da parte della conduttrice, rilevata dal tecnico _____ nel settembre 1998, non è dunque causale per la caduta dell'intonaco, contrariamente a quanto sostenuto dall'istante. In simili circostanze non si vede quale possa essere la responsabilità della conduttrice per i danni constatati ai soffitti, dovuti secondo le constatazioni peritali a una scelta errata del materiale o a una cattiva esecuzione dei lavori di ristrutturazione, di esclusiva pertinenza della proprietaria, rispettivamente degli artigiani esecutori dei lavori. L'appello è dunque fondato su questo punto e dalla somma dovuta all'istante deve essere stralciato l'importo di fr. 3'100.- per il rifacimento dell'intonaco.

E. 5

La convenuta chiede che gli oneri processuali di prima sede siano ripartiti secondo la reciproca soccombenza, vale a dire nella misura di 1/5 per sé e di 4/5 per l'istante, tenuta inoltre a rifonderle un'indennità per ripetibili ridotte di fr. 2'000.-. L'esito dell'odierno giudizio impone invero una modifica della ripartizione dei costi processuali fra le parti per tenere conto del rispettivo tasso di soccombenza. Davanti al Pretore la convenuta, che rifiutava ogni responsabilità, si era opposta integralmente all'istanza e in definitiva deve versare all'istante fr. 5'878.35. Si giustifica pertanto di ripartire gli oneri processuali in ragione di 1/4 a carico della convenuta e di 3/4 a carico dell'istante. Quest'ultima deve inoltre rifondere alla convenuta un'equa indennità calcolata in base alle rispettive quote di soccombenza. Per l'ammontare dell'indennità, il giudice gode di ampio potere di apprezzamento e si ispira alla tariffa dell'Ordine degli avvocati (TOA) solo a titolo indicativo, senza esserne vincolato (Rep. 1985 pag. 96). Tenuto conto del valore di causa, del tipo di procedura e della reciproca soccombenza, l'indennità per ripetibili ridotte in favore della convenuta può essere stimata in fr. 1'000.- per la procedura di prima sede e in

tale misura può parzialmente essere accolto l'appello sulla ripartizione delle tasse e delle ripetibili di prima sede.

E. 6

La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili di appello seguono la reciproca soccombenza (art. 148 cpv. 2 CPC). Per questi motivi, richiamato per le spese la vigente TG, pronuncia: I. L'appello 15 settembre 2003 di _____ è parzialmente accolto e di conseguenza la sentenza 2 settembre 2003 è così riformata: 1. L'istanza è parzialmente accolta. Di conseguenza AP 1, _____, è condannata a versare a AO 1, _____, l'importo di fr. 5'878.35. 2. La tassa di giustizia di fr. 750.- e le spese di fr. 3'200.- sono poste a carico della convenuta per $\frac{1}{4}$ e a carico dell'istante per $\frac{3}{4}$. L'istante rifonderà inoltre alla convenuta fr. 1'000.- a titolo di ripetibili. II. Le spese della procedura di appello, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 200.- b) spese fr. 50.- totale fr. 250.- da anticiparsi dall'appellante, restano a suo carico per $\frac{1}{4}$ e per $\frac{3}{4}$ a carico dell'appellata, con l'obbligo di rifondere all'appellante fr. 200.- per ripetibili ridotte. III. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Riviera terzi implicati 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.