

TI_GERICHTE 12.2003.71 vom 16. Februar 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-02-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.71

FR: TI_GERICHTE 12.2003.71 du 16 février 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2003.71 del 16 febbraio 2004

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 16.02.2004 12.2003.71

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 12.2003.71 Lugano 16 febbraio 2004 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Cocchi, presidente, Chiesa e Rampini (giudice supplente) segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa inc. n. DI.2003.17 della Pretura del Distretto di _____ promossa, con istanza 13 gennaio 2003, da _____ entrambi rappr. dall'avv. _____ contro _____ rappr. _____ con cui gli istanti hanno chiesto in favore del signor _____ la liberazione delle pigioni depositate dal conduttore dal giugno 2002 in avanti e che il Segretario assessore, con sentenza 24 marzo 2003, ha respinto. Appellanti gli istanti che, con gravame 4 aprile 2003, chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, mentre il convenuto, con osservazioni 15 maggio 2003, postula la reiezione dell'appello. Letti ed esaminati gli atti di causa e i documenti prodotti, Considerato in fatto ed in diritto 1. Dal 1° maggio 2001 il signor _____ conduce in locazione un appartamento di 3 ½ locali in uno stabile sito in _____ e di proprietà del signor _____. La pigione è stata fissata in Fr. 1'050.-comprensiva delle spese accessorie. Con scritto 28 maggio 2002 il conduttore ha chiesto al signor _____ di volergli trasmettere copia del contratto di locazione, nonché lo ha diffidato a voler provvedere all'eliminazione di un difetto in relazione all'erogazione dell'acqua calda che fuoriusciva dai rubinetti senza forza e dopo un periodo di attesa di circa un quarto d'ora. Per l'eliminazione di questo difetto il conduttore ha assegnato al locatore un termine di 15 giorni (Doc. _). Questa richiesta è stata rinnovata il 13 giugno 2002, osservando che se non avesse dato seguito alla sua domanda egli avrebbe proceduto al deposito della pigione (Doc. _). Non avendo avuto notizie nel frattempo, il conduttore ha depositato le pigioni all'Ufficio di conciliazione: la prima è stata depositata il 17/19 luglio 2002. 2. Con istanza 23 marzo 2000 il conduttore si è rivolto all'Ufficio di conciliazione di _____ chiedendo la riduzione del canone di locazione dal mese di luglio 2002 sino a quando il locatore non avesse provveduto all'eliminazione del difetto. La domanda è stata avversata dal locatore. Con decisione 12 dicembre 2002 l'Ufficio di conciliazione ha accolto l'istanza del conduttore, riducendo il canone del 15%, pari a fr. 157,50 al mese e svincolando nello stesso tempo un importo di Fr. 787,50 delle pigioni depositate per i mesi da luglio a novembre in favore del conduttore e Fr. 4'462,50 in favore del convenuto. 3. Con istanza 13 gennaio 2003 i signori _____ e _____ hanno adito la Pretura di _____ rilevando che il deposito della pigione per il mese di luglio

era tardivo, giacché la pigione andava corrisposta entro il 1° luglio 2002 e non successivamente. La pedissequa istanza di conciliazione di data 5 agosto 2002 era quindi tardiva e l'Ufficio di conciliazione non avrebbe dovuto entrare nel merito della lite. Soggiungevano che il conduttore aveva accettato l'ente locato nello stato in cui si trovava con tutti i difetti presenti al momento della consegna dell'appartamento, ivi compreso quello – contestato - relativo all'erogazione dell'acqua calda. In queste condizioni il conduttore non poteva chiedere la riduzione della locazione. Con sentenza 24 marzo 2003 il Segretario assessore della pretura di _____ ha respinto l'istanza e ha confermato nella sostanza la decisione dell'Ufficio di conciliazione. Per il Giudice di prima istanza il deposito della pigione da parte del conduttore non è avvenuto tardivamente, perché il conduttore era tenuto a corrispondere il canone alla fine di ogni mese come prevede l'art. 257c CO e non anticipatamente all'inizio di ogni mese, in assenza di un patto diverso fra le parti. In relazione al difetto lamentato dal conduttore il Segretario assessore ne ha accertato l'esistenza e ha precisato che la dicitura “ l'appartamento lo prendo come visto con tutti i difetti che ci sono ” posta sulla copia di una pagina di un contratto di locazione non poteva essere valida, perché il documento è stato annullato. Per contro una dichiarazione simile del conduttore, ma illeggibile, contenuta su di un verbale di constatazione danni del 30 aprile 2002 non poteva liberare il locatore dai suoi obblighi, giacché non si fa alcun cenno ai problemi di erogazione dell'acqua calda e perché il documento non è stato firmato dal locatario uscente e dal convenuto. 4. Contro il premesso giudizio gli istanti si sono aggravati in appello, assumendo che il conduttore aveva firmato un contratto di locazione CATEF, sul quale v'è la menzione al punto 4, che la pigione andava corrisposta anticipatamente. Col che il deposito della pigione doveva avvenire entro il 1° luglio 2002 e non entro la fine del mese come ha stabilito il Segretario assessore. Non solo. Il pagamento anticipato della pigione in Ticino assurge ad uso locale, perché la quasi totalità dei contratti di locazione viene perfezionata con i formulari della CATEF. L'istanza del signor _____ doveva di conseguenza essere dichiarata tardiva, senza che l'Ufficio di conciliazione e il Segretario assessore entrassero nel merito della richiesta di riduzione del canone di locazione, con contestuale svincolo in favore del locatore delle pigioni depositate. L'istanza del locatario non poteva comunque essere accolta, giacché costui aveva accettato l'ente locato con tutti i difetti presenti al momento della consegna, ivi compreso quello relativo all'erogazione dell'acqua calda come risulta dal verbale di constatazione del perito comunale sugli immobili. Con tempestive osservazioni il convenuto ha postulato la reiezione del gravame con argomenti che, all'occorrenza, verranno ripresi nei considerandi di diritto, protestando spese e ripetibili. 5. La materia del contendere verte in primo luogo sul tema di sapere se la pigione depositata presso l'Ufficio di conciliazione di _____ è avvenuta tempestivamente. 5.1. A norma dell'art. 259h CO il conduttore di un immobile, se esige la riparazione di un difetto da parte del locatore, deve fissargli per scritto un congruo termine e può avvertirlo che, scaduto infruttuosamente il termine, depositerà presso l'Ufficio di conciliazione le pigioni che giungeranno a scadenza (cpv. 1). Le pigioni depositate sono reputate pagate (cpv. 2). Il momento per l'esigibilità delle pigioni risulta dal contratto. È solamente nel caso in cui il contratto non prevede nulla che ci si può riferire ai termini legali (art. 257c CO; Peter Higi , Commentario zurighese, N. 56 ad art. 259g CO). Nel caso in esame è controversa la questione di sapere se il canone di locazione era già esigibile anticipatamente all'inizio di ogni mese oppure, come ha ritenuto l'Ufficio di conciliazione e il Segretario assessore, alla fine di ogni mese in applicazione dell'art. 257c CO. Il tema non è senza rilievo, perché se le pigioni scadute non fossero state depositate per

tempo, l'Ufficio di conciliazione non avrebbe potuto entrare nel merito della richiesta del locatario volta a chiedere l'eliminazione del difetto e la riduzione del corrispettivo. Se il deposito della pigione è tardivo, l'integralità delle pigioni depositate deve essere svincolata in favore del locatore (TF 10 gennaio 2002, 4C.341/2001; Higi , op. cit., N. 11 ad art. 259h CO). Dagli atti emerge che il canone di locazione del mese di luglio 2002 è stato depositato il 17/19 di quel mese sul conto corrente bancario dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di _____ . L'appellante sostiene che il conduttore avrebbe firmato un contratto di locazione prestampato edito dalla CATEF (doc. _ Ufficio di conciliazione) ove è indicato, all'art. 4 dello stesso, che la pigione è pagabile in rate mensili anticipate. Invero nell'incarto v'è la copia della prima pagina di un contratto di locazione, ma lo stesso risulta firmato sul lato unicamente dal conduttore e non anche dal locatore in spregio all'art. 13 CO, che impone l'obbligo della firma di tutti i contraenti. Inoltre esso risulta radiato con una croce, come se nessuna delle parti intendesse sottoporsi a quei vincoli. Infine, il riquadro riferito alla pigione non è stato compilato: non v'è l'ammontare della pigione, come pure non è specificato se la stessa andava pagata mensilmente, trimestralmente o semestralmente. Ne deriva che, quand'anche si potesse ritenere vincolante questo contratto per il conduttore, dallo stesso non si può assolutamente desumere che le parti intendevano derogare ai precetti fissati dall'art. 257c CO. Questo spazio è stato lasciato in bianco. 5.2. L'appellante sostiene però che il largo utilizzo dei contratti prestampati della CATEF, che prevedono il pagamento anticipato della pigione, assurge ad un uso locale che il Segretario assessore non poteva misconoscere. Invero a Zurigo, ad esempio, l'uso diffuso di questi contratti prestampati che prevedono il pagamento anticipato mensile della pigione è stato ritenuto sufficiente per ammettere l'esistenza di un uso locale (Lachat , Le bail à loyer, 1997, pag. 203 n. 2.3). La IICCA, in una decisione confermata dal TF, ha però chiarito che in Ticino non esiste l'uso locale del pagamento anticipato mensile della pigione (II CCA 29 agosto 2001, 12.2001.85; TF 22 gennaio 2002, 4C.304/2001). Spettava semmai all'appellante recare la prova di un uso particolare nel _____ , ma agli atti non v'è nulla. In assenza di un accordo diverso o di un uso locale, il Segretario assessore ha correttamente stabilito che il pagamento della pigione doveva essere effettuato nel quadro dispositivo dell'art. 257c CO, giusta il quale il corrispettivo va versato entro la fine di ogni mese (TF 22 gennaio 2002, 4C.304/2001; Higi , op. cit. N. 21 ad art. 257c; SVIT Kommentar, 2a ed., N. 3 ad art. 257c). 6. Rimane da esaminare se il conduttore può avere validamente rinunciato ad avvalersi delle disposizioni sulla garanzia dei difetti dell'ente locato (art. 259a segg. CO) per aver accettato l'appartamento nello stato in cui si trovava. Di principio il locatario può rinunciare all'esercizio della garanzia sui difetti dell'ente locato. La rinuncia può essere espressa o tacita, come pure può essere speciale o generale in relazione a difetti iniziali o successivi la consegna della cosa (Tercier , Les contrats spéciaux, 3a ed., N. 1876-1878). Simili accordi sono leciti, ma devono essere ammessi con estrema cautela (Tercier , op. cit., N. 1878 e 1823 segg.) e le parti devono aver previsto una riduzione della pigione in considerazione di questi difetti. La rinuncia non è tuttavia opponibile al locatario per dei difetti occulti (Lachat , op. cit., pag. 165; idem in: CR CO I-Lachat N. 10 all'art. 256). Nel caso in esame non è dato di sapere se il conduttore ha potuto fruire di una riduzione della locazione per aver accettato l'ente locato con tutti i difetti a lui noti. Il tema può rimanere indeciso. Dal verbale di constatazione danni di data 30 aprile 2002 (doc. _) traspare che il conduttore ha rilasciato la seguente dichiarazione: “ l'appartamento lo prendo come visto con tutti i difetti che ci sono ((provvisorio in attesa di un altro appartamento)) ”. Una dichiarazione simile figura altresì sulla copia della prima

pagina del contratto cui si è accennato qui sopra. In questo verbale non v'è cenno alcuno ai problemi relativi l'erogazione dell'acqua calda. Questa rinuncia poteva quindi valere per i difetti che erano noti al locatario, ma non per altri, specie per quelli occulti. Il contratto è iniziato il 1° maggio 2002 e fra le parti non sembra controverso che il conduttore ha preso possesso dell'appartamento a quella data (cfr. sentenza impugnata consid. 1; appello pag. 2 punto 1). Ne discende che il verbale di constatazione del perito comunale del 7 maggio 2002 (doc. _ Pretura) in cui si annoveravano – fra altri difetti – quelli relativi all'erogazione dell'acqua calda, non era opponibile al conduttore, perché questo difetto non gli era noto prima della conclusione del contratto ed egli non poteva quindi rinunciarvi validamente. Egualmente non risulta da questo verbale che il locatario abbia formulato riserve e/o rinunce simili a quelle precedenti. Stando così le cose il locatario non può aver rinunciato ad avvalersi delle norme sulla garanzia dei difetti dell'ente locato in relazione alle difficoltà di erogazione dell'acqua calda constatate dal Segretario assessore in occasione del sopralluogo e dal perito comunale. Trattandosi di un difetto occulto, la responsabilità del locatore per l'eliminazione di questo difetto è sicuramente data. Non essendoci contestazioni intorno alla misura della riduzione del canone di locazione, la sentenza del Segretario assessore della Pretura di _____ merita di essere confermata. 7. Da quanto precede si deve concludere per la reiezione dell'appello, del tutto infondato, e per la conseguente conferma della sentenza di prime cure. La tassa di giustizia, le spese e le ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi richiamati per le spese l'art. 148 CPC, la LTG e la TOA dichiara e pronuncia: 1. L'appello 4 aprile 2003 dei signori _____ e _____ è respinto. 2. Le spese della procedura di appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 80.- b) spese fr. 20.- totale fr. 100.- sono poste a carico degli appellanti, con l'obbligo di rifondere alla parte appellata fr. 100.- a titolo di ripetibili. 3. Intimazione: - _____, - avv. _____ Comunicazione alla Pretura del Distretto di _____. 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.