

TI_GERICHTE 12.2003.81 vom 13. April 2004

TI Tribunale d'appello, 2004-04-13, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2003.81

FR: TI_GERICHTE 12.2003.81 du 13 avril 2004

IT: TI_GERICHTE 12.2003.81 del 13 aprile 2004

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Nella fattispecie il Segretario assessore ha ritenuto che i nuovi conduttori dell'appartamento avevano sottoscritto il contratto di locazione alle medesime condizioni dell'istante, in particolare per quel che concerne la pigione e l'acconto per le spese accessorie. Ha poi osservato che le chiavi dell'appartamento erano state messe a disposizione dei locatori il 31 dicembre 2002 e che l'inizio del nuovo contratto dal 1° febbraio 2003 dipendeva da una scelta concordata tra i proprietari e i nuovi conduttori, che chiedevano la ritinteggiatura a nuovo di tutti i locali. Per tale motivo il primo giudice ha concluso che tale scelta dei locatori non doveva pregiudicare il conduttore uscente, che doveva essere liberato dai propri impegni contrattuali il 31 dicembre 2002.

E. 2

Gli appellanti rimproverano dapprima al Segretario assessore di avere a torto liberato dagli obblighi contrattuali l'istante già dal 1° gennaio 2003. Essi sostengono che il conduttore non aveva provato di avere fornito ai locatori persone solvibili e disposte a subentrare nel contratto alle stesse condizioni, sia perché i nuovi conduttori non erano a conoscenza delle condizioni contrattuali, sia perché essi hanno preso l'appartamento solo dal 1° febbraio 2003, avendo richiesto la tinteggiatura dei locali. Inoltre l'istante aveva consegnato le chiavi dell'appartamento solo il 9 gennaio 2003 e la riconsegna è avvenuta solo il 31 gennaio 2003, di modo che egli deve pagare il canone di locazione per il mese di gennaio 2003, oltre al risarcimento dei danni per il ripristino dei locali e il tinteggio.

E. 3

Ci si potrebbe interrogare sulla ricevibilità del rimedio di diritto, poiché gli appellanti chiedono il pagamento di un importo complessivo di fr. 4'863.10, inferiore quindi al limite appellabile di fr. 8'000.- (art. 411 cpv. 1 CPC). Come si vedrà, tuttavia, l'appello si rivela ad ogni modo infondato. In primo luogo, nella procedura per controversie in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto, retta dagli art. 404 segg. CPC, è esclusa ogni domanda riconvenzionale (art. 406 cpv. 1, terza frase CPC). La domanda di appello intesa al pagamento di fr. 4'863.10 è pertanto d'acchito irricevibile. L'unico punto litigioso consiste quindi nel sapere a quale data si è concluso il contratto di locazione tra l'istante e i convenuti qui appellanti.

E. 4

Giusta l'art. 264 CO il conduttore che restituisce la cosa senza osservare i termini di preavviso o le scadenze è liberato dai suoi obblighi verso il locatore solo se gli propone un nuovo conduttore solvibile che non possa essere ragionevolmente rifiutato dal locatore e che sia disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni.

E. 5

Dall'istruttoria è emerso che il conduttore ha dato disdetta anticipata del contratto di locazione per il 31 dicembre 2002, con scritto del 14 novembre 2002. I proprietari hanno risposto che la disdetta, a norma di contratto, poteva essere data con un preavviso di sei mesi, per la scadenza del 28 febbraio 2004 (doc. _). Non è contestato che l'istante ha presentato agli appellanti come subentranti le persone che hanno poi effettivamente concluso il contratto di locazione dal 1° febbraio 2003, con il medesimo canone di locazione e il medesimo acconto delle spese accessorie (cfr. i contratti di locazione doc. _ e doc. _) e la cui solvibilità è pacifica. Costoro, nondimeno, hanno chiesto la tinteggiatura dei locali (cfr. doc. _) e hanno convenuto con i proprietari di iniziare il contratto il 1° febbraio 2003. Contrariamente a quanto sostengono gli appellanti, i nuovi conduttori erano a conoscenza delle condizioni contrattuali, avendo l'istante inviato loro il 3 dicembre 2002 il contratto di locazione dei suoi predecessori, identico al suo per il canone di locazione mensile e l'acconto mensile delle spese accessorie e solo lievemente diverso per l'entità globale dell'acconto annuo per le spese accessorie (fr. 1'300.- invece di fr. 1'200.-; cfr. incarto richiamato dall'Ufficio di conciliazione di _____). Essi non hanno però voluto sottoscrivere la dichiarazione sottoposta loro dall'istante (deposizioni testimoniali _____ e _____, verbali 28 marzo 2003).

E. 6

Come che sia, l'istante ha provato di aver trovato un'altra persona solvibile disposta a riprendere da subito il suo contratto di locazione alle medesime condizioni contrattuali, come risulta dalla dichiarazione sottoscritta da _____ il 1° gennaio 2003 (doc. _). Ciò è sufficiente per liberare il conduttore dai propri obblighi contrattuali, i proprietari nemmeno avendo addotto motivi per i quali tale persona non sarebbe stata accettabile (Lachat, in: CdB 1998 n. 34 pag. 143; Chaix, in: SJ 1999 II pag. 71). In realtà, i proprietari avevano già concluso il 19 dicembre 2002 il contratto di locazione con i nuovi conduttori, per il quale avevano accettato la domanda di tinteggiare i locali e avevano fissato di comune accordo l'inizio del contratto al 1° febbraio 2003 (doc. _). I proprietari erano invero liberi di concludere un contratto con la persona di loro scelta e non avevano l'obbligo di contrarre con la persona presentata come subentrante (Lachat, in CdB 1998 n. 32 pag. 143). Se non che, tale loro scelta non può andare a scapito del conduttore istante, che ha trovato dal 1° gennaio 2003 una persona solvibile (doc. _) e disposta a subentrare subito nel contratto alle stesse condizioni (doc. _). Obiettano ancora gli appellanti di aver ricevuto i locali solo il 9 gennaio 2003, quando l'istante ha depositato le chiavi presso la Pretura (doc. _). Il Segretario assessore ha spiegato nel proprio giudizio che l'istante aveva tentato invano di consegnare la chiave il 31 dicembre 2002 (cfr. conclusioni), depositandola poi in Pretura, motivo per il quale egli non era responsabile del canone di locazione di gennaio 2003. Su questo punto gli appellanti non hanno speso una parola per confrontarsi con la motivata argomentazione del primo giudice e il rimedio di diritto è quindi irricevibile. Ad ogni modo, avendo trovato una persona disposta a riprendere il contratto e i locali dal 1° gennaio 2003, l'istante era ormai libero dal contratto da tale data, come rilevato con pertinenza dal primo giudice. L'appello, infondato, deve dunque essere respinto.

E. 7

Gli oneri processuali del presente giudizio seguono l'integrale soccombenza degli appellanti, che rifonderanno alla controparte un'equa indennità per ripetibili di appello. Per questi motivi, visti, per le spese e le ripetibili, gli art. 147 e seg., 414 CPC e 19 bis LTG pronuncia:

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