

## **TI\_GERICHTE 12.2007.56 vom 12. Dezember 2007**

TI Tribunale d'appello, 2007-12-12, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2007.56](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2007.56)

FR: TI\_GERICHTE 12.2007.56 du 12 décembre 2007

IT: TI\_GERICHTE 12.2007.56 del 12 dicembre 2007

### **Regeste**

Locazione - spese accessorie

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 12.12.2007 12.2007.56

Locazione - spese accessorie

Incarto n. 12.2007.56 Lugano 12 dicembre 2007 /lw In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Walser e Lardelli segretario: Bettelini, vicecancelliere sedente per statuire nella causa in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto - inc. n. DI.2005.243 della Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna - promossa con istanza 16/22 dicembre 2005 da AP 1 contro AO 1 rappr. da RA 1 chiedente la condanna del convenuto al pagamento di fr. 8'000.- (restituzione di spese accessorie pagate in eccesso), domanda avversata dalla controparte, che ha postulato la reiezione dell'istanza, e che il Pretore con sentenza 16 febbraio 2007 ha respinto; appellanti gli istanti con atto di appello 1° marzo 2007, con cui chiedono la riforma del querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza, protestando spese e ripetibili di entrambe le sedi; mentre il convenuto con osservazioni 23 marzo 2007 dichiara di concordare con la sentenza pretorile; richiamato il decreto 5 marzo 2007 con cui la presidente di questa Camera ha respinto la domanda degli istanti volta alla concessione dell'effetto sospensivo al gravame; letti ed esaminati gli atti ed i documenti prodotti ritenuto in fatto e in diritto: che in virtù del contratto 11 novembre 1996 (doc. A inc. n. DI.2005.230 rich.) AP 1 e PI 1 hanno condotto in locazione, dal 1° agosto 1997 al 31 luglio 2004, l'appartamento di 3 locali sito al IV piano, interno n. 144, dello stabile denominato "\_\_\_\_\_ " a \_\_\_\_\_, inizialmente appartenente ad \_\_\_\_\_ e poi acquistato, il 7 marzo 2000, da AO 1 (cfr. doc. I° rich.); che con l'istanza in rassegna, avversata dalla controparte ed introdotta dopo che era stato adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, AP 1 e PI 1 hanno in sostanza chiesto - come da loro meglio precisato all'udienza del 12 maggio 2006 (verbale p. 1 in basso) - la condanna di AO 1 alla restituzione delle spese accessorie pagate in eccesso nel corso dell'intera locazione, segnatamente di fr. 3'000.- per le spese di riscaldamento ripartite ingiustificatamente secondo la superficie degli appartamenti invece che in base al consumo reale risultante dai contatori installati e di fr. 5'000.- per le esagerate spese riconosciute negli anni al portinaio per la manutenzione del giardino; che con la sentenza qui impugnata il Pretore ha respinto l'istanza, caricando in solido agli istanti la tassa di giustizia e le spese di complessivi fr. 250.- come pure l'indennità di fr. 300.-; che il giudice di prime cure, dopo aver preliminarmente rilevato la carente legittimazione passiva del convenuto in merito alle pretese asseritamente maturate prima che avesse acquistato l'ente locato, ha ritenuto che in ogni caso tutte le richieste degli istanti, anche quelle maturate in

seguito, erano infondate: la ripartizione delle spese di riscaldamento in base alla superficie degli appartamenti era in effetti conforme a quanto concordato nel contratto di locazione (art. 12.3 doc. A inc. n. DI.2005.230 rich.); quanto alle spese esposte per la manutenzione del giardino, le stesse risultavano senz'altro congrue: la remunerazione del portinaio in fr. 300.- mensili era senz'altro giustificata in considerazione delle molteplici mansioni a lui affidate, vista da una parte la dimensione del giardino (824 o almeno 622 mq) e considerato dall'altra che a lui, oltre al taglio dell'erba, incombeva la concimazione, il trattamento contro le erbacce, la pulizia accurata delle parti interessate e l'annaffiatura del giardino e delle aiuole, che andavano pure sarchiate, con a suo carico le spese per i trasporti in discarica nonché per gli attrezzi e connessi (doc. F inc. n. DI.2005.230 rich.); le spese per gli acquisti di sementi e prodotti per i trattamenti, di complessivi fr. 1'418.10, a carico del locatore (doc. F inc. n. DI.2005.230 rich.) e da ricaricare in seguito agli inquilini, risultavano pure documentate; che l'appello che qui ci occupa, con cui gli istanti chiedono di riformare il querelato giudizio nel senso di accogliere l'istanza ed al quale la controparte si è opposta, deve senz'altro essere respinto siccome infondato, nella misura in cui è ricevibile; che innanzitutto gli istanti non censurano l'assunto pretorile secondo cui il convenuto non potrebbe essere chiamato a rispondere per le presunte spese accessorie eccessive maturate prima del 7 marzo 2000, sicché l'argomentazione dev'essere considerata acquisita e non può essere ridiscussa in appello (Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, m. 30 ad art. 307); che, da quanto si è potuto comprendere, in questa sede essi ribadiscono ancora di ritenere eccessiva la remunerazione riconosciuta al portinaio sia per i lavori di portineria, sia per quelli di giardinaggio: ora, mentre la censura relativa ai lavori di portineria è irricevibile siccome in occasione dell'udienza essi, rettificando quanto indicato nell'istanza (p. 1) e ancora all'inizio dell'udienza (verbale 12 maggio 2006 p. 1 in alto) - ove avevano lamentato la retribuzione per questi ed altri lavori -, avevano precisato di limitarsi a contestare la retribuzione per i lavori di manutenzione del giardino (verbale 12 maggio 2006 p. 1 in basso; cfr. pure verbale 12 maggio 2006 inc. n. DI.2005.230 rich. p. 1 e 2, a cui si è rinviato) per cui la stessa risulta nuova (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), quella in merito ai lavori di giardinaggio non ha miglior sorte, essi non avendo assolutamente spiegato per quali ragioni la dettagliata e puntuale argomentazione pretorile sulla tematica sarebbe errata e con ciò da riformare (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC; Cocchi/Trezzini, op. cit., m. 23 e 27 ad art. 309), non bastando evidentemente la semplice e soggettiva affermazione che la sua retribuzione sarebbe sproporzionata; non corrisponde per altro al vero che la voce "manutenzione giardino", compresa nelle spese accessorie contrattualmente a carico degli inquilini (cfr. art. 5 doc. A inc. n. DI.2005.230 rich.), si riferisse solo al taglio dell'erba e non comprendesse anche le spese per la sarchiatura delle aiuole o quelle per l'acquisto di sementi e concimi; e nemmeno è vero che, contrariamente a quanto stabilito nella sentenza, il portinaio avrebbe dichiarato che questi ultimi acquisti erano stati pagati da lui, egli essendosi limitato a confermare di aver effettuato a sue spese l'acquisto degli attrezzi di lavoro e connessi (teste \_\_\_\_\_ verbale 26 settembre 2006 p. 3 inc. n. DI.2005.230 rich.); che anche in punto al giudizio sulle spese di riscaldamento, da loro impugnato, essi non spiegano in questa sede i motivi per cui l'argomentazione pretorile che riteneva legittima la ripartizione secondo la superficie degli appartamenti sarebbe errata (art. 309 cpv. 2 lett. f CPC; Cocchi/Trezzini, op. cit., ibidem): essi, senza alcuna motivazione, si limitano a ribadire che la ripartizione andava fatta in base al consumo effettivo, salvo lamentare, contraddittoriamente, che nello stabile nemmeno sarebbero stati installati i relativi contatori; a sua volta nuova e con ciò irrita (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC) è poi la

censura circa la mancata ripartizione a loro favore dei 10'600 litri di olio da riscaldamento, pari a fr. 4'872.15, giacenti nei serbatoi al momento della cessazione del contratto di locazione; che pure infondata è infine la contestazione in merito agli oneri processuali e alle indennità posti a loro carico dal Pretore, da loro qui ritenuti esagerati e con ciò da annullare: in assenza dell'indicazione dell'importo da essi ritenuto congruo, la censura deve in effetti essere ritenuta irricevibile ( Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 8 seg. ad art. 309; II CCA 27 luglio 1995 inc. n. 12.95.141, 30 novembre 2007 inc. n. 12.2006.202); gli importi riconosciuti in prima sede andavano in ogni caso confermati anche nel merito, non risultando che le somme attribuite dal Pretore, che, oltre ad essere conformi alle disposizioni di legge (art. 19bis LTG, 414 CPC nonché 9 e 15 TOA), tenevano perfettamente conto del valore litigioso e del dispendio di tempo impiegato, fossero eccessive o abusive ( Cocchi/Trezzini , op. cit., m. 51 ad art. 148 e m. 19 ad art. 150); che la tassa di giustizia e le spese della procedura d'appello, calcolate su di un valore litigioso di fr. 8'000.-, seguono la soccombenza (art. 148 CPC), ritenuto che non si attribuiscono ripetibili alla parte appellata, che ha solo dichiarato di condividere la decisione impugnata, senza prendere posizione sul gravame; che, stante l'esito del gravame, eccezionalmente non torna conto assegnare all'appellante PI 1 un termine supplementare per provvedere a sottoscrivere l'atto di appello (art. 99 cpv. 3 e 309 cpv. 2 lett. 1 CPC), che in calce reca solo il nome e la firma dell'altro appellante AP 1; Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia 1. L'appello 1° marzo 2007 di AP 1 e PI 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. 2. Gli oneri processuali complessivi fr. 150.- (tassa di giustizia di fr. 100.- e spese di fr. 50.-) sono a carico degli appellanti in solido. Non si attribuiscono ripetibili. 3. Intimazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna terzi implicati PI 1 Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente Il segretario Rimedi giuridici

Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso inferiore a fr. 15'000.- è dato ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione del testo integrale della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 LTF). Qualora non sia dato il ricorso in materia civile è possibile proporre negli stessi termini ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113, 117 LTF). La parte che intende impugnare una decisione sia con un ricorso ordinario sia con un ricorso in materia costituzionale deve presentare entrambi i ricorsi con una sola e medesima istanza (art. 119 LTF).

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