

## **TI\_GERICHTE 12.2012.57 vom 28. März 2013**

TI Tribunale d'appello, 2013-03-28, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2012.57](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2012.57)

FR: TI\_GERICHTE 12.2012.57 du 28 mars 2013

IT: TI\_GERICHTE 12.2012.57 del 28 marzo 2013

### **Regeste**

Locazione, restituzione della cosa locata, risarcimento danni, legittimazione attiva comproprietari

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La seconda Camera civile 28.03.2013 12.2012.57

Locazione, restituzione della cosa locata, risarcimento danni, legittimazione attiva comproprietari

Incarto n. 12.2012.57 Lugano 28 marzo 2013 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La seconda Camera civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Bozzini e Fiscalini vicecancelliera: Ceschi Corecco sedente per statuire nella causa inc. n. SE.2011.52 della Pretura \_\_\_\_\_ promossa con petizione 25 febbraio 2011 da AO 1 AO 2 tutti rappr. dall' RA 2 contro AP 1 AP 2 tutti rappr. dall' RA 1 con cui gli attori hanno chiesto la condanna dei convenuti al versamento di fr. 13'246.- a titolo di risarcimento del danno (pretesa ridotta in sede di conclusioni a fr. 12'878.05), oltre interessi al 5% a far tempo dal 1° settembre 2010, e la liberazione integrale in loro favore del deposito di garanzia pari a fr. 8'700.-, oltre gli interessi, a parziale copertura del credito, con protesta di tasse, spese e ripetibili; domanda avversata dai convenuti che hanno postulato la riezione integrale della petizione e che il Pretore, con sentenza 22 febbraio 2012, ha parzialmente accolto condannando i convenuti in solido al versamento dell'importo di fr. 4'792.90, oltre interessi al 5% dal 5 gennaio 2011, liberando il deposito di garanzia in favore degli attori in ragione di tale importo, oltre interessi al 5% a partire dal 5 gennaio 2011, e caricando la tassa di giustizia (fr. 200.-) e le spese (fr. 200.-) per 2/5 ai convenuti e per 3/5 agli attori in solido, obbligando questi ultimi a rifondere ai convenuti fr. 300.- a titolo di ripetibili parziali; appellanti i convenuti che con appello 21 marzo 2012 chiedono la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere integralmente la petizione e di modificare il dispositivo sulle spese giudiziarie, il tutto con protesta di spese e ripetibili di appello; mentre gli attori con risposta all'appello 9 maggio 2012 propongono la riezione integrale del gravame e con contestuale appello incidentale postulano la riforma della decisione impugnata nel senso di accogliere parzialmente la petizione e di condannare i convenuti al pagamento di fr. 12'694.05, oltre interessi al 5% dal 1° settembre 2010, di liberare il deposito di garanzia in loro favore e di modificare il dispositivo sulle spese giudiziarie, il tutto con protesta di spese e ripetibili di secondo grado; richiesta quest'ultima a cui i convenuti, con osservazioni (correttamente: risposta) all'appello incidentale 20 giugno 2012, si oppongono integralmente, con protesta di tasse, spese e ripetibili; letti ed esaminati gli atti e i documenti di causa, ritenuto in fatto: A. D al 16 agosto 2007 AP 1 e AP 2 hanno condotto in locazione un' abitazione unifamiliare di sei locali sita in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, Comune di \_\_\_\_\_, in base a un contratto di

locazione venuto in essere con la G \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, agente per mandato fiduciario. Il contratto prevedeva una pigione mensile di fr. 2'900.-, oltre le spese accessorie interamente a carico dei conduttori, e una durata determinata fino al 31 agosto 2008 (doc. B). Il 31 luglio 2008 AP 1 e AP 2 hanno concluso un nuovo contratto di locazione con AO 2 in qualità di locatrice, avente per oggetto lo stesso immobile (doc. C). La locazione ha avuto inizio il 1° settembre 2008 con una durata indeterminata, potendo essere disdetta con un preavviso di tre mesi per la scadenza del 31 agosto, la prima volta il 31 agosto 2009. La pigione mensile ammontava a fr. 3'070.-, le spese accessorie erano interamente a carico dei conduttori, i quali si erano inoltre impegnati a provvedere alla manutenzione del giardino, e, a fine locazione, a ripristinare il livello di olio combustibile allo stesso livello di quello rilevato al momento della consegna dell'ente locato nonché a partecipare ai costi pro rata del tinteggio dei locali, nel caso in cui il contratto fosse stato disdetto prima del 2015 (doc. C). La locazione è cessata il 31 agosto 2010, giorno in cui è avvenuta la riconsegna dell'ente locato con contestuale redazione del verbale di constatazione danni (doc. D). B. Il 5 gennaio 2011 AO 1 e AO 2 hanno presentato al competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione un'istanza di svincolo del deposito garanzia affitti a parziale copertura dei danni riscontrati alla riconsegna dell'ente locato. Dopo la constatazione della mancata conciliazione e il rilascio dell'autorizzazione ad agire da parte dell'Ufficio di conciliazione (plico UC richiamato; doc. A) i locatori hanno adito con petizione 25 febbraio 2011 la Pretura \_\_\_\_\_ chiedendo la condanna di AP 1 e di AP 2 al pagamento di fr. 13'246.-, oltre interessi al 5% dal 1° settembre 2010, a titolo di risarcimento dei danni all'ente locato e la liberazione in loro favore del deposito di garanzia di fr. 8'700.-, oltre gli interessi. Con osservazioni 1° aprile 2011 i convenuti si sono opposti alle pretese delle controparti, contestando la legittimazione attiva di AO 1 e qualsiasi danno all'ente locato, con argomentazioni che verranno, se del caso, riprese in seguito. Esperita l'istruttoria, le parti hanno rinunciato al dibattimento finale, producendo memoriali scritti. Con le conclusioni 26 ottobre 2011 gli attori hanno ridotto la propria pretesa a fr. 12'878.05, mentre i convenuti, con le conclusioni 28 ottobre 2011, hanno riconfermato la loro posizione. C. Statuendo con sentenza 22 febbraio 2012 il Pretore ha parzialmente accolto la petizione, respingendo l'eccezione di carenza di legittimazione attiva e condannando i convenuti in solido al pagamento in favore degli attori dell'importo di fr. 4'792.90, oltre interessi al 5% dal 5 gennaio 2011, e liberando il deposito di garanzia per tale importo, oltre gli interessi al 5% dal 5 gennaio 2011, in favore degli attori, mentre la rimanenza in favore dei convenuti. Il Pretore ha infine accollato la tassa di giustizia (fr. 200.-) e le spese (fr. 200.-) ai locatori in solido nella misura di 3/5 e per il resto (2/5) ai conduttori in solido e condannato gli attori a rifondere alla controparte, con vincolo di solidarietà, fr. 300.- a titolo di ripetibili ridotte. D. Con appello 21 marzo 2012 i conduttori chiedono la riforma del giudizio impugnato nel senso di respingere integralmente la petizione e di porre a carico dei locatori la tassa di giustizia e le spese, con l'obbligo per questi ultimi di rifondere loro fr. 2'000.- a titolo di ripetibili, il tutto con protesta di tasse, spese e ripetibili di appello. Con risposta 9 maggio 2012 i locatori postulano la riezione del gravame avversario e con appello incidentale di medesima data chiedono a loro volta la riforma del querelato giudizio, nel senso di accogliere parzialmente la petizione nella misura di fr. 12'694.05, di liberare il deposito di garanzia di fr. 8'700.- in loro favore e di riformare conseguentemente anche il dispositivo sulle spese processuali, il tutto con protesta di spese e ripetibili di appello. Con osservazioni (correttamente: "risposta") 20 giugno 2012 i conduttori chiedono la riezione integrale dell'appello incidentale. considerato in diritto: 1. Il 1° gennaio 2011 è entrato in

vigore il Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC; RS 272). Giusta l' art. 405 cpv. 1 CPC alle impugnazioni si applica il diritto in vigore al momento della comunicazione della decisione intesa come data di intimazione (DTF 137 III 127, consid. 2). La sentenza pretorile è stata resa il 22 febbraio 2012 e notificata alle parti il medesimo giorno, sicché la procedura di appello è retta dal Codice di diritto processuale civile svizzero (CPC). I. Sull'appello 21 marzo 2012 di AP 1 e AP 2 2. L'atto di appello deve contenere i motivi di fatto e di diritto sui quali si fonda ed essere motivato (art. 310 e 311 CPC). La semplice trascrizione nell'appello delle conclusioni o la riproduzione di ampi stralci delle stesse è inammissibile (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1 pag. 375; sentenza del Tribunale federale 5A\_438/2012 del 27 agosto 2012 consid. 2.2 con rinvii; sentenza II CCA del 28 febbraio 2013, inc. n. 12.2011.27, consid. 2 con rinvii; Cocchi/Trezzini/ Bernasconi , Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, CPC, Lugano 2010, art. 311 CPC, pag. 1367 seg.). L'appellante deve spiegare, infatti, non perché le sue argomentazioni siano fondate, ma perché sarebbero erronee o censurabili le motivazioni del Pretore. Nel presente caso, come rilevano con pertinenza gli appellati, i convenuti hanno riprodotto nell'atto di appello ampi stralci delle loro conclusioni 28 ottobre 2011(doc. IX). I punti da 2 a 7 compresi (pag. 4-10) costituiscono la letterale trascrizione, sia pure con alcuni spostamenti e qualche piccola aggiunta, dell'allegato conclusionale (punti 2, 3, 4, 5, 7 e 12 del doc. IX). Ciò vale in particolare per l'esposizione circa la validità della notifica dei difetti (punto 2, pag. 2-3, delle conclusioni che corrisponde ai punti 3 e 4, pag. 4-6, dell'atto di appello), per le spese di pulizia (punto 4, pag. 5, e punto 7, pag. 6, delle conclusioni corrispondenti al punto 5, pag. 6, dell'atto di appello), per le spese di tinteggio (punti 3 e 5, pag. 4-5, delle conclusioni corrispondenti al punto 6, pag. 6-8 dell'appello) e per le spese di sistemazione del giardino (punto 12, pag. 7-9, corrispondente al punto 7, pag. 8-10). Le ampie citazioni tratte dall'allegato conclusionale, non essendo al servizio di circostanziate censure al giudizio pretorile, rendono queste parti dell'appello inammissibili (art. 311 cpv. 1 CPC). Possono quindi essere esaminate solamente le censure espresse nella parte rimanente dell'atto di appello nella misura in cui risultino avere una valenza autonoma rispetto alla parte irricevibile. 3. Il Pretore ha respinto l'eccezione di carenza di legittimazione attiva di AO 1 sollevata dai conduttori. Ritenuto che la conduzione di un processo rientra fra gli atti di amministrazione più importanti ai sensi dell'art. 647b CC, AO 1, nella sua qualità di comproprietario dell'ente locato, era legittimato a postulare il risarcimento del danno unitamente a sua moglie, comproprietaria in ragione dell'altra metà. Gli appellanti contestano tale assunto pretorile. A loro dire, la pretesa di causa si ancora al rapporto di locazione e non all'art. 647b CC. Titolare dei crediti fatti valere con la petizione è solo la moglie AO 2, unica firmataria del contratto di locazione di cui al doc. C. 3.1. La legittimazione delle parti è una premessa sostanziale dell'esistenza delle pretese dedotte in giudizio. Si tratta di una questione di diritto materiale (DTF 130 III 417 consid. 3.1 pag. 424) che deve essere esaminata d'ufficio dal giudice (DTF 126 III 59 consid. 1, 114 II 345 consid. 3d, 108 II 216 consid. 1) in qualsiasi stadio del procedimento. La legittimazione delle parti – attiva o passiva – rientra per dottrina e giurisprudenza nel novero dei fatti impliciti, che si possono dare per scontati fino al momento in cui viene affermato il contrario (sentenza del Tribunale federale del 12 settembre 2008 4A\_283/2008, consid. 6 in fine, non pubblicato; Hohl , Procédure civile, vol. I, 2001, n. 446, 792 e 942). L' onere della parte attrice di allegazione e di prova della propria legittimazione attiva sorge pertanto solo con la sua contestazione da parte del convenuto (sentenza del Tribunale federale dell'11 novembre 2008 4A\_165/2008 consid. 7.3. 2; Hohl , op.cit., n. 446 ). La

legittimazione, ossia la posizione della parte per rapporto al diritto fatto valere in causa da lei o nei suoi confronti, non rappresenta un presupposto processuale ma è invece un elemento del diritto sostanziale, che impone un giudizio di merito. Determinare la legittimazione di una parte significa stabilire chi può far valere o contro chi si deve far valere in giudizio, in proprio nome, una determinata pretesa in qualità di suo titolare (DTF 125 II 82 consid. 1). In tema di azioni contrattuali, ossia di pretese derivanti dall'esistenza di un determinato contratto, si ritiene che la legittimazione attiva è data qualora l'attrice sia parte del contratto in base al quale procede in giudizio (cfr. Cocchi/Trezzini, CPC-TI, Lugano 2000, n. 23 ad art. 181; II CCA 4 giugno 2007 inc. n. 12.2005.174, II CCA del 11 gennaio 2008 inc. n. 12.2007.104, II CCA del 7 febbraio 2008 inc. n. 12.2007.29). In difetto di legittimazione attiva, ossia della titolarità delle pretese fatte valere, l'azione va respinta con sentenza (Stahelin, n. 11 ad art. 236 CPC, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO), 2 a ed., Zurigo 2013). 3.2 . La parte attrice ritiene che anche AO 1 era legittimato a introdurre la petizione, poiché comproprietario dell'ente locato e poiché al momento della sottoscrizione del contratto di locazione egli sarebbe stato rappresentato dalla moglie. Lo statuto giuridico del locatore quale parte del contratto di locazione, non presuppone che egli sia proprietario della cosa locata (sentenza del Tribunale federale 13 giugno 2008 4A\_35/2008, consid. 2.3 e riferimenti; Lachat, Le bail à loyer, Losanna 2008, n. 1.2.1, pag. 70-71). Nel caso in cui, come nella fattispecie, l'immobile appartenga a più proprietari, va distinta la relazione contrattuale esterna esistente tra locatore e conduttore e la relazione interna che riguarda specificatamente la pluralità di persone che insieme formano la comproprietà (Higi, Zürcher Kommentar, n. 102 e segg. ad art. 253-274g CO). L'art. 647b CC dispone che gli atti di amministrazione più importanti, tra i quali figurano pure la stipulazione e lo scioglimento del contratto di locazione o la conduzione di un processo (Meier-Hayoz, Berner Kommentar, n. 5 segg. ad art. 647b CC), sono decisi a maggioranza di tutti i comproprietari che rappresenti in pari tempo la maggior parte della cosa. Tale norma ha tuttavia unicamente valore interno, in relazione ai poteri di rappresentanza (Higi, op. cit., n. 107 seg. ad art. 253-274g CO). Per quanto attiene invece la rappresentanza della comunione dei comproprietari verso l'esterno, valgono i principi generali degli artt. 32 e segg. CO (Higi, op. cit., n. 110 ad art. 253-274g CO). 3.3 . Nel caso concreto è pacifico che AO 1 e AO 2 sono comproprietari in ragione di ½ ciascuno della casa unifamiliare sita a A\_\_\_\_\_, oggetto del contratto di locazione. La posizione di locatore di AO 2, indicata come tale nel contratto di locazione 31 luglio 2008 che ha sottoscritto (doc. C) è pacifica. Va invece esaminata la posizione di AO 1, che non appare quale locatore e non ha sottoscritto il contratto di locazione di cui al doc. C. Occorre pertanto esaminare se AO 2 lo ha validamente rappresentato. 3.3.1 Ai sensi dell'art. 32 cpv. 1 e 2 CO gli effetti della rappresentanza sorgono se il rappresentante dispone di un potere di rappresentanza (vale a dire se egli è stato autorizzato) e se agisce, espressamente o tacitamente, a nome del rappresentato. Agire in nome del rappresentato significa che il rappresentante deve far sì che la controparte riconosca che egli intende far nascere nel rappresentato gli effetti del negozio giuridico in questione. Questo può ad esempio avvenire comunicando esplicitamente al terzo la propria qualità di rappresentante oppure la stessa è desumibile dalle circostanze o dovrebbe esserlo per un partner contrattuale in buona fede, di modo che la rappresentanza si verifica ugualmente. Se questo sia il caso, è questione che viene decisa interpretando il comportamento del rappresentante e della controparte contrattuale secondo il principio dell'affidamento, badando in particolare a ciò che per la controparte era

riconoscibile al momento della stipulazione ( Z äch , Berner Kommentar, n. 45 ad art. 32 CO; von Thur/Peter , Allgemeiner Teil des Schweizerischen OR, 3 a ed., Vol. I, pag. 386 seg.; Engel , Traité des obligations en droit suisse, 2 a ed., pag. 377; II CCA 4 agosto 2005, inc. 12.2004.75; II CCA 5 settembre 1996, inc. n. 12.96.00098; II CCA 22 dicembre 1993 in re F. G. SA ). Rimane salvo il caso in cui al terzo è indifferente trattare con il rappresentante o con il rappresentato (DTF 126 III 64, 117 II 389 consid. 2a). Nelle cause promosse dal rappresentato contro il terzo, incombe al primo l'onere di provare l'esistenza di un rapporto di rappresentanza ai sensi dell'art. 32 cpv. 2 CO, cioè che il rappresentante ha agito anche in suo nome (DTF 100 II 211; Z äch, op. cit., n. 187 ad art. 32 CO).

3.3.2 Nel caso concreto, il contratto di locazione 31 luglio 2008, alla base della presente vertenza, riporta quale parte locatrice la sola AO 2 senza alcuna indicazione circa un eventuale rapporto di rappresentanza (doc. C, punto 1). Essa è anche l'unica ad avere sottoscritto in veste di locatore, unitamente ai due conduttori sempre indicati distintamente, il contratto di locazione, le "condizioni particolari" e il "Regolamento del bene locato" allegati al medesimo (doc. C). Dagli atti non emerge alcuna indicazione circa la rappresentanza del marito né alcuna circostanza atta a provare che AO 2, al momento della conclusione del contratto di locazione, abbia agito in proprio nome ma anche in rappresentanza del marito. Il fatto che anche AO 1 risulti comproprietario in ragione di ½ non è sufficiente a provare tale circostanza, poiché il diritto di locazione non prescrive che il locatore debba necessariamente essere il proprietario della cosa locata. Abbondanzialmente si rileva che anche l'attitudine posteriore alla conclusione del contratto lascia concludere che non vi fosse rappresentazione diretta del marito, avendo la moglie sempre agito sola e in proprio nome. Dagli atti emerge infatti che anche alla consegna dell'ente locato il marito non era presente e pure nel verbale di constatazione danni del 31 agosto 2010 è indicata quale proprietaria unicamente la moglie (doc. D e doc. UC richiamato). AO 1, al quale incombe l'onere della prova, non ha dimostrato l'esistenza di un rapporto di rappresentanza. Ne discende che al momento della conclusione del contratto AO 2 non ha agito quale rappresentante del marito ai sensi dell'art. 32 cpv. 2 CO. Abbondanzialmente si rileva che la legittimazione attiva di AO 1 non può fondarsi nemmeno sull'art. 41 CO, non ravvisandosi nella fattispecie alcun atto illecito. L'eccezione di carenza di legittimazione attiva di AO 1 va quindi accolta e la sentenza del Pretore su questo punto va riformata.

4. Gli appellanti rimproverano al Pretore di avere considerato il verbale di constatazione danni (doc. D) quale valida notifica dei difetti. Come già evidenziato al considerando 2, tale critica è irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC), costituendo il punto 4 dell'atto di appello la letterale trascrizione del punto 2 delle conclusioni. Il primo giudice in realtà ha verificato se per ogni pretesa fatta valere dai locatori il doc. D costituisse valida notifica dei difetti ai sensi dell'art. 267a CO. Gli appellanti si limitano tuttavia all'esposizione di considerazioni generiche, ribadendo quanto sostenuto in sede di conclusioni e senza spendere una parola sulla motivazione del Pretore in merito all'esistenza di una valida notifica per ogni singola pretesa. L'appello su questo punto è pertanto inammissibile (art. 311 cpv. 1 CPC).

5. Gli appellanti criticano il Pretore per avere posto a loro carico fr. 1'500.- per le spese di pulizia. Tale importo sarebbe oggetto di una stima arbitraria e in quanto tale inammissibile. Essi si limitano a sollevare una generica censura di arbitrarietà, senza esporre per quali motivi la decisione del Pretore sarebbe errata. Ne discende che anche su questo punto l'appello è inammissibile (art. 311 cpv. 1 CPC). La decisione del Pretore merita comunque conferma. Secondo l'art. 259 CO infatti durante la locazione il conduttore è tenuto ad eliminare a proprie spese, secondo gli usi locali, i difetti rimediabili mediante piccoli lavori di pulitura o

di riparazione necessari all'ordinaria manutenzione della cosa. Di conseguenza, prima della consegna dell'oggetto il conduttore deve pulire lo stesso, in difetto di che il locatore può imputargli la relativa spesa (Lachat, op. cit., pag. 808, n. 5.2). Contrariamente a quanto sostenuto dagli appellanti non si pone quindi, al riguardo, la questione della situazione dell'oggetto al momento della consegna al conduttore. 6. Gli appellanti criticano inoltre il Pretore per aver loro addebitato una parte delle spese di tinteggio dei locali. Essi non si confrontano con l'assunto pretorile, secondo cui, nella misura in cui essi hanno eseguito un ritinteggio sommario dei locali prima della riconsegna dell'ente locato, "rispondono della carente esecuzione di tali opere" (sentenza impugnata 22 febbraio 2012, consid. 5, pag. 4, secondo paragrafo). Ciò posto anche su questo punto l'appello è inammissibile (art. 311 cpv. 1 CPC). 7. Gli appellanti criticano infine il Pretore per avere riconosciuto in favore dei locatori fr. 2'000.- per la sistemazione del giardino. Il Pretore ha accertato che il giardino è stato riconsegnato in uno stato di carente manutenzione. Considerato che in base al contratto di locazione la manutenzione del giardino era a carico degli inquilini, egli ha pertanto posto a loro carico a titolo equitativo fr. 2'000.-. Gli appellanti non spendono una parola su tale assunto, se non con considerazioni generiche in merito alla quantificazione del danno, e l'appello deve pertanto essere dichiarato inammissibile (art. 311 cpv. 1 CPC) anche su questo punto. 8. Alla luce di quanto suesposto, nella misura in cui è ricevibile l'appello è accolto limitatamente all'eccezione di carenza di legittimazione attiva di AO 1. II. Sull'appello incidentale di AO 1 e AO 2 9. I locatori criticano il Pretore per avere riconosciuto unicamente fr. 2'000.- a titolo di manutenzione ordinaria del giardino invece di fr. 9'800.- come richiesto e risultante dal preventivo doc. I. Essi ritengono che per quanto riguarda il giardino l'istruttoria avrebbe dimostrato il difetto e che lo stesso sarebbe stato validamente notificato ai conduttori. Il Pretore avrebbe dovuto addebitare a costoro l'intera somma richiesta di fr. 9'800.-, comprensivi dei costi per la manutenzione straordinaria, ritenuto che tali costi sono stati causati dall'incuria del giardino. Il Pretore ha accertato che il giardino è stato riconsegnato in uno stato di carente manutenzione. Tuttavia ha considerato che la notifica agli atti (doc. D) non fosse sufficientemente chiara, precisa e dettagliata per essere considerata valida. Egli ha tuttavia ritenuto giustificato porre a carico dei conduttori a titolo equitativo la somma di fr. 2'000.-, "costo stimabile per la semplice manutenzione del giardino che, ..., era stata posta a loro carico contrattualmente (doc. C)" (sentenza pretorile 22 febbraio 2012, consid. 5, pag. 4). 9.1 Giusta l'art. 267a CO al momento della restituzione della cosa locata, il locatore deve verificarne lo stato e, se vi scopre difetti di cui il conduttore deve rispondere, dargliene subito notizia (cpv. 1); diversamente, il conduttore è liberato dalla sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili mediante l'ordinaria verifica (cpv. 2). Giurisprudenza e dottrina concordano nel ritenere che la notifica dei difetti deve essere precisa e dettagliata: il locatore deve elencare in maniera distinta i difetti che intende imputare al conduttore. Il verbale di constatazione danni, firmato dal locatore e dal conduttore, può valere quale valida notifica dei difetti, qualora dallo stesso si evinca con chiarezza quali siano i difetti per i quali il conduttore deve rispondere (decisione del Tribunale federale dell'11 gennaio 2012 TF 4A\_545/2011, consid. 3.2; Svit-Kommentar, Das schweizerische Mietrecht, 3. ed., Zurigo 2008, n. 35b ad art. 267-267a CO; Lachat, op. cit., pag. 806 n. 4.3; Higi, Berner Kommentar, n. 26-30 ad art. 267a CO; Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Basilea 2010, n. 14 e 15 ad art. 267a CO). Indicazioni vaghe e generiche, dalle quali non si possa evincere l'estensione del difetto, non sono sufficienti (Bohnet/Montini, op. cit., n. 14 e 15 ad art. 267a CO). Spetta al locatore l'onere di provare l'esistenza del difetto e il relativo danno (

Lachat , op. cit., pag. 811-812). 9.2 Nel caso concreto il verbale di constatazione danni di cui al doc. D è stato controfirmato sia dalla locatrice sia dai conduttori. In calce allo stesso e prima delle firme sono elencate per numero le posizioni dei difetti riscontrati, le cui spese di sistemazione sono poste a carico degli inquilini. Tra queste è anche riportata la posizione 167a: giardino e potatura a carico degli inquilini “ on attend au devis du jardinier Stierlin ” (doc. D, pag. 2, doc. UC richiamato). Gli appellati incidentali hanno firmato tale verbale senza apporre alcuna osservazione o riserva. Il teste M\_\_\_\_\_, estensore del verbale, riferisce che “ gli inquilini erano in chiaro che tutti i punti indicati a pagina 2 del verbale venivano loro addebitati ” (verbale di udienza 6 luglio 2011, pag. 3). Per quanto attiene alla sistemazione del giardino (compresa la potatura) il verbale di constatazione di cui al doc. D adempie ai requisiti di chiarezza sopra esposti e può pertanto valere quale valida notifica ai sensi dell’art. 267a CO. Non si può tuttavia concludere, come pretendono gli appellanti incidentali, che i conduttori debbano assumersi anche i costi non necessari al ripristino di una situazione conforme all’uso della cosa locata. Il conduttore non è infatti tenuto a risarcire gli interventi che rimettono a nuovo l’ente locato, ma deve alla controparte solo quelli che le permettono di ricostituire uno stato conforme al contratto ( Lachat , op. cit., pag 807 e segg., consid. 5). Nel caso di una locazione con uso esclusivo del giardino, il conduttore, al termine della stessa, deve restituirlo in uno stato conforme ai suoi impegni. Egli deve assumersi la manutenzione ordinaria (ad esempio l’annaffiatura delle piante e del giardino, la tosatura del tappeto erboso) ma non i costi relativi al taglio di alberi o a lavori che presuppongono l’intervento di un professionista ( Bohnet/Montini , op. cit., n. 26 ad art. 267 CO). Non possono pertanto essere riconosciuti i costi che non sono necessari a ripristinare una situazione conforme al contratto e che vanno oltre l’usuale manutenzione del giardino richiesta al conduttore. Nel caso concreto è pacifico che i conduttori erano tenuti alla manutenzione del giardino (punto 10, doc. C). Il Pretore ha rettamente accertato che il giardino è stato riconsegnato in uno stato di carente manutenzione (cfr. doc. I, e le foto doc. GG, HH) ed ha quindi riconosciuto a titolo equitativo fr. 2'000.- pari al “ costo stimabile per la semplice manutenzione ” (sentenza impugnata, pag. 4). Tale cifra non è mai stata contestata in quanto tale dagli appellanti incidentali, i quali si sono limitati alla contestazione secondo cui il Pretore avrebbe dovuto riconoscere anche i costi relativi alla manutenzione straordinaria. Ne discende che l’importo di fr. 2'000.- riconosciuto dal Pretore a titolo equitativo va confermato anche in questa sede. Per i motivi suesposti l’appello incidentale va respinto. III. Spese giudiziarie 10. In definitiva quindi l’appello principale 21 marzo 2012 va accolto limitatamente all’eccezione della carenza di legittimazione attiva di AO 1 mentre che l’appello incidentale 9 maggio 2012 va respinto integralmente. L’esito del presente giudizio comporta una riforma degli oneri processuali di prima sede, che seguono la soccombenza. La tassa di giustizia e le spese di prima sede sono poste a carico di AO 1 in ragione di  $\frac{3}{4}$  mentre la rimanenza è a carico dei convenuti in solido. AO 1 verserà ai convenuti in solido, per la prima sede, l’importo di fr. 500.- a titolo di ripetibili, mentre i convenuti verseranno, in solido, a AO 2 per lo stesso titolo, fr. 375.-. Le spese processuali dell’appello principale sono poste a carico di AO 1 e dei convenuti in solido in ragione di  $\frac{1}{2}$  ciascuno. Per la procedura di appello l’importo delle ripetibili, nello stesso schema di condanna della prima sede è fissato in fr. 750.-. Per quanto concerne l’appello incidentale AO 2 e AO 1 risultano totalmente soccombenti, sicché le spese processuali devono venire loro interamente addossate, con l’obbligo di rifondere ai conduttori ripetibili di appello incidentale. 11. Il valore litigioso giusta l’art. 51 cpv. 1 lett. a LTF è determinato da tutte le conclusioni ricevibili rimaste controverse davanti all’autorità

cantonale (sentenza del Tribunale federale inc. 5A\_765/2008 del 29 giugno 2009, consid. 1.2.1 e rif.). Di conseguenza, qualora siano fatte valere domande in via principale e adesiva, i rispettivi valori vanno sommati, senza riguardo a quanto l'autorità cantonale ha aggiudicato, né al valore della pretesa della parte che agisce davanti al Tribunale federale (sentenza inc. 5A\_500/2009 del 19 novembre 2009, consid. 1). È fatto salvo il caso in cui con l'appello incidentale sia riproposta una domanda riconvenzionale; in questa ipotesi - non realizzata in concreto - trova applicazione l'art. 53 cpv. 1 LTF (sentenza del Tribunale federale inc. 4A\_629/2009 del 10 agosto 2010, consid. 1.2.1). Nella fattispecie il valore di causa determinate ai fini di un eventuale ricorso in materia civile al Tribunale federale è fissato in fr. 12'592.90. Per questi motivi, richiamata la LTG, decide:

I. Nella misura in cui è ricevibile l'appello principale 21 marzo 2012 di AP 1 e AP 2 è parzialmente accolto. Di conseguenza la sentenza inc. SE.2011.52 del 22 febbraio 2012 è così riformata:

1. La petizione 25 febbraio 2011 è parzialmente accolta. § Di conseguenza AP 1 e AP 2, \_\_\_\_\_(I), sono condannati in solido a versare a AO 2, \_\_\_\_\_omma di CHF 4'792.90 oltre interessi al 5% dal 5 gennaio 2011. §§ Il deposito di garanzia costituito presso la Banca Popolare di Sondrio (Suisse) (conto di deposito garanzia affitti n. 0111212/008.001 CHF intestato a AP 1 e AP 2, Lugano) di CHF 8'700.- (oltre gli interessi maturati) è liberato in favore di AO 2, \_\_\_\_\_la somma di CHF 4'792.90 oltre interessi al 5% dal 5 gennaio 2011, mentre la rimanenza (interessi compresi) è liberata a favore di AP 1 e AP 2, \_\_\_\_\_

2. La tassa di giustizia di CHF 200.- e le spese di CHF 200.- sono poste a carico di AO 1 in ragione di 3/4 mentre la rimanenza è posta a carico dei convenuti in solido, i quali rifonderanno, sempre con il vincolo di solidarietà, a AO 2 fr. 375.- a titolo di ripetibili. AO 1 verserà poi ai convenuti fr. 500.- per ripetibili. 3. (Invariato) II. Le spese processuali dell'appello principale di fr. 100.-, anticipate da AP 1 e AP 2, sono poste in ragione di ½ ciascuno a carico di AO 1 e dei convenuti in solido, i quali rifonderanno a AO 2 fr. 750.- a titolo di ripetibili. AO 1 verserà ai convenuti fr. 750.- per lo stesso titolo. III. L'appello incidentale 9 maggio 2012 di AO 1 e AO 2 è respinto. IV. Le spese processuali dell'appello incidentale di fr. 200.- sono poste integralmente a carico di AO 1 e AO 2, in solido, con l'obbligo di rifondere ai convenuti, sempre con vincolo di solidarietà, fr. 400.- per ripetibili di appello incidentale. V. Notificazione: - ; - , . Comunicazione alla Pretura \_\_\_\_\_.

Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello La presidente \_\_\_\_\_ La vicecancelliera 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).