

## **TI\_GERICHTE 12.2015.100 vom 23. Mai 2016**

TI Tribunale d'appello, 2016-05-23, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2015.100](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2015.100)

FR: TI\_GERICHTE 12.2015.100 du 23 mai 2016

IT: TI\_GERICHTE 12.2015.100 del 23 maggio 2016

### **Regeste**

Locazione - restituzione di spese accessorie anticipate - indebito arricchimento - riconsegna dell'ente locato difettoso - notifica dei difetti - modifica della cosa

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

locali, fr. 259.20 per l'eliminazione dei cavi app. 3 locali, fr. 2'119.50 per le piastrelle del bagno app. 5 locali e fr. 367.20 per l'eliminazione dei cavi app.

#### **E. 5**

e la fattura 19 novembre 2011 della ditta V \_\_\_\_\_), l'importo da risarcire sarebbe in effetti stato tutt'al più di fr. 1'448.70 (fr. 10'975.20 : 150 mq x 45 mq : 12.5 anni x 5.5 anni; sul tema cfr. TF 1° novembre 2006 4C.261/2006 consid. 3.1, 16 luglio 2013 4A\_73/2013 consid. 6.2.2; Higi, op. cit., n. 113 segg. ad art. 267 CO), somma poi da ridursi almeno di un ulteriore 20 - 50% in considerazione del fatto che l'ente locato veniva utilizzato per scopi commerciali. 7.2.3 Ma nemmeno la pretesa di fr. 615.60 per l'eliminazione dei danni determinati dalla presenza di installazioni elettriche al pianterreno (e meglio "rimozione delle lampade, cavi di prese elettriche e telefoniche aggiuntive all'impianto base dell'appartamento con rispettive canaline, chiusura buchi con stucco, stuccature parti basse delle porte rovinate con stucco a 2 componenti", cfr. preventivo di cui al doc. 7) può essere ammessa. Nel verbale di constatazione (doc. O) il perito comunale ha in effetti accertato la presenza "nel locale nord" di "un cavo elettrico da togliere" e "nel corridoio nord-sud" di un "cavo elettrico posato sopra lo zoccolino, da eliminare" aggiungendo poi che "in tutti i locali sono presenti luci al neon non originali dell'appartamento e quindi sono da togliere, così come i cavi elettrici di collegamento a queste lampade"; egli ha pure rilevato che la "porta d'entrata principale" presentava "parecchi spifferi d'aria fra telaio e anta" e che "tutte le porte, ante e telai sono da ripitturare". Ora, nella risposta riconvenzionale l'attrice ha sostenuto di aver provveduto nei giorni successivi a levare gli elementi da rimuovere indicati nel rapporto e la circostanza può qui essere ammessa, visto e considerato che le posizioni preventivate a questo titolo nel doc. 7 non sono poi state riportate nella fattura delle opere eseguite (e meglio nella fattura 18 settembre 2011 n. 2326 della ditta P \_\_\_\_\_ allegata alle conclusioni di causa). Quanto alla chiusura con lo stucco di non meglio precisati buchi, per altro anche in questo caso poi neppure oggetto della successiva fattura, la somma esposta per la stessa non può essere risarcita siccome il perito comunale non aveva evidenziato l'esistenza di quei buchi, non provati nemmeno da altre risultanze istruttorie, il doc. 7, non confermato in sede testimoniale dal suo estensore, non essendo sufficiente allo scopo. Analoghe considerazioni si impongono per le stuccature delle parti basse delle porte rovinate, ritenuto che nel verbale di constatazione di cui al doc. O il perito comunale si era limitato ad indicare che la porta

principale presentava degli spifferi e tutte le porte andavano ridipinte, senza aver preteso che le stesse fossero state rovinate (oltre la normale usura) e andassero dunque stuccate.

## **E. 8**

Il giudizio pretorile è stato censurato anche laddove il Pretore aveva riconosciuto al convenuto il risarcimento della spesa per l'eliminazione delle pareti divisorie al pianterreno (fr. 1'458.-), della spesa per il ripristino dei contatori AIL (fr. 1'135.20), della spesa per il ripristino dei cilindri (fr. 2'877.10) e della perdita risultante dalla mancata locazione dell'appartamento al pianterreno dal 30 giugno al 31 agosto 2011 (fr. 4'987.65).

### **E. 8.1**

La spesa per l'eliminazione delle pareti divisorie posate dall'attrice sin dall'inizio nell'appartamento al pianterreno per ricavarne delle aule (fr. 1'458.-) non può essere risarcita. Contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, nell'occasione non si tratta in effetti di un caso di rimozione di oggetti ancora presenti nell'ente locato e non appartenenti al locatore, ma piuttosto di una miglioria o di una modifica della cosa locata effettuata con il consenso del locatore (nel contratto di cui al doc. A era in effetti stato esplicitamente stabilito, al punto 21 e in deroga a quanto stabilito al punto 17, che "eventuali altri lavori di sistemazione [N.d.R. ai locali] per renderli idonei all'uso desiderato, saranno a carico dell'inquilino"), per la quale, in base al diritto previgente (applicabile siccome gli interventi in questione erano iniziati prima del 1° luglio 1990, cfr. SVIT, Mietrecht Kommentar, 2<sup>a</sup> ed., n. 14 seg. ad art. 260-260a CO; II CCA 13 novembre 1995 inc. n. 12.95.229, 17 agosto 2001 inc. n. 12.2001.22), dunque non si poteva di regola più pretendere il ripristino dello stato anteriore al termine del contratto (cfr. Schmid, Zürcher Kommentar, n. 18 ad art. 263 vCO).

### **E. 8.2**

La spesa per il ripristino dei tre contatori AIL nei tre appartamenti (fr. 1'135.20) che l'attrice nel corso del 1997 aveva provveduto a far sostituire per farne posare uno unico può invece essere caricata all'attrice. Nonostante non si possa anche qui condividere l'assunto pretorile secondo cui la posizione andava ammessa siccome si era in presenza di un caso di rimozione di oggetti ancora presenti nell'ente locato e non appartenenti al locatore, quando invece anche in questo caso si trattava piuttosto di una miglioria o di una modifica della cosa locata, si osserva in effetti che l'attrice non ha provato che l'intervento fosse avvenuto con il consenso scritto o almeno verbale del convenuto, dal fatto che l'AIL abbia provveduto all'installazione (doc. 33) non potendosi ancora dedurre l'esistenza di un tale consenso, ciò che giustifica di porre a suo carico le spese di ripristino (art. 260a cpv. 1 e contrario CO; cfr. TF 1° novembre 2006 4C.261/2006 consid. 3.1).

### **E. 8.3**

Può pure essere confermato il risarcimento della spesa assunta per il ripristino dei cilindri (fr. 2'877.10). È in effetti incontestato che l'attrice non abbia provveduto a riconsegnare tutte le chiavi passe-partout relative agli enti locati (nella risposta riconvenzionale essa aveva in effetti ammesso di non averne ancora consegnate 6, che si era impegnata a consegnare in sede di udienza, senza per altro averlo poi fatto), ciò che imponeva la sostituzione dei cilindri in applicazione dell'art. 267 cpv. 1 e 97 CO (TF 7 gennaio 2014 4A\_388/2013 consid. 2.1).

### **E. 8.4**

Corretta è infine anche la decisione con cui il Pretore ha riconosciuto al convenuto il risarcimento della perdita (fr. 4'987.65) derivata dalla mancata locazione dell'appartamento al pianterreno dal 30 giugno al 31 agosto 2011, anche se non si può condividere l'assunto pretorile secondo cui ciò s'imponeva in quanto il convenuto era potuto entrare in possesso dei locali sgomberati dalle pareti divisorie solo per il 1° settembre 2011. La giurisprudenza ha in effetti già avuto modo di stabilire che nel caso, che si è qui verificato (cfr. il considerando precedente), in cui il conduttore omette di riconsegnare le chiavi dell'ente locato non si è in presenza di una valida riconsegna dello stesso (TF 7 gennaio 2014 4A\_388/2013 consid. 2.1; mp 1998 p. 182), per cui il locatore può pretendere, sempre in applicazione dell'art. 267 cpv. 1 e 97 CO, la pigione dovuta fino a che lo stesso è stato liberato (TF 4 dicembre 2012 4A\_456/2012 consid. 2.1, 7 gennaio 2014 4A\_388/2013 consid. 2.1).

### **E. 8.5**

Le pretese del convenuto possono pertanto essere ammesse in ragione di fr. 8'999.95 (fr. 1'135.20 + fr. 2'877.10 + fr. 4'987.65) oltre interessi al 5% dal 14 novembre 2011 su fr. 2'877.10 e dal 7 febbraio 2012 su fr. 6'122.85, ritenuto che la data di decorrenza degli interessi non è stata censurata. Per la somma di fr. 2'877.10 oltre interessi al 5% dal 14 novembre 2011 va pure rigettata in via definitiva l'opposizione interposta al PE.

### **E. 9**

Preso atto delle pretese riconosciute alle parti (fr. 8'999.95 oltre interessi a favore del convenuto, fr. 2'421.60 oltre interessi a favore dell'attrice), il giudizio con cui il Pretore aveva liberato a favore del convenuto a parziale copertura del suo credito il deposito di garanzia di fr. 5'000.- oltre agli interessi maturati può essere confermato (ritenuto beninteso che l'eventuale eccedenza andrà ovviamente resa all'attrice).

### **E. 10**

Ne discende, in parziale accoglimento del solo appello dell'attrice (mentre l'appello incidentale va integralmente respinto), che la petizione può essere accolta per fr. 2'421.60 oltre interessi e che la domanda riconvenzionale può esserlo per fr. 8'999.95 oltre interessi ed accessori. Le spese processuali e le ripetibili di entrambe le sedi seguono la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 CPC), ritenuto che per la procedura di appello le stesse sono state calcolate sulla base di un valore litigioso di fr. 33'624.65 (fr. 23'098.45 per l'appello principale e fr. 10'526.20 per l'appello incidentale). Per i quali motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la TG decide: I. L'appello 21/22 maggio 2015 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 23 aprile 2015 della Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4, invariati gli altri dispositivi, è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. § Di conseguenza a AO 1, \_\_\_\_\_, è fatto ordine di versare a AP 1, \_\_\_\_\_, la somma di fr. 2'421.60 oltre interessi al 5% dal 2 novembre 2011. 2. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 300.-, già anticipate dall'attrice, restano a suo carico per 4/5 e per 1/5 sono a carico del convenuto, al quale l'attrice rifonderà fr. 420.- per parti di ripetibili. 3. La domanda riconvenzionale è parzialmente accolta. § Di conseguenza AP 1, \_\_\_\_\_, è condannata a pagare a AO 1, \_\_\_\_\_, la somma di fr. 8'999.95 oltre interessi al 5% dal 14 novembre 2011 su fr. 2'877.10 e dal 7 febbraio 2012 su fr. 6'122.85. §§ L'opposizione interposta al PE n. \_\_\_\_\_ dell'UE di Lugano è rigettata in via definitiva limitatamente alla somma di fr. 2'877.10 oltre interessi al 5% dal 14 novembre 2011. 4. (invariato) 5. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 300.-, già

anticipate dall'attore riconvenzionale, restano a suo carico per 4/7 e per 3/7 sono a carico della convenuta riconvenzionale, alla quale l'attore riconvenzionale rifonderà fr. 30.- per parti di ripetibili. II. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante per 5/6 e per 1/6 sono poste a carico della controparte, a cui l'appellante rifonderà fr. 1'000.- per parti di ripetibili. III. L'appello incidentale 1° luglio 2015 di AO 1 è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico dell'appellante incidentalmente, che rifonderà alla controparte fr. 1'000.- per ripetibili. V. Notificazione: -; -. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere

Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione con un valore litigioso superiore 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. 74 cpv. 1 e 100 cpv. 1 LTF).

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