

TI_GERICHTE 12.2016.57 vom 11. Oktober 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-10-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2016.57

FR: TI_GERICHTE 12.2016.57 du 11 octobre 2016

IT: TI_GERICHTE 12.2016.57 del 11 ottobre 2016

Regeste

Locazione - indennità per miglorie e modificazioni del conduttore - compensazione con le pigioni - risarcimento danni

Erwägungen

E. 1

Prima di passare in rassegna le censure sollevate dai conduttori, occorre evadere l'obiezione del locatore, esposta nella sua risposta all'appello, secondo cui "la petizione avrebbe dovuto essere respinta ab initio già solo in applicazione delle tesi di cui ai considerandi 4) e 5) delle conclusioni di causa, che qui si rinnovano, siccome trattavasi di temi da disaminare ex officio e, quindi, indipendentemente dal fatto che essi non sono stati sollevati in sede di scambio di allegati, ciò che vale a maggior ragione in un caso ove una delle parti - laica - non era all'epoca rappresentata da un legale". Il rilievo è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). Il fatto di richiamare o di rinviare al contenuto di altri allegati scritti non costituisce in effetti ancora una valida motivazione ricorsuale (DTF 138 III 374 consid. 4.3.1; TF 7 dicembre 2011 4A_659/2011 consid. 3, 27 settembre 2012 4A_252/2012 consid. 9.2.1, 14 maggio 2013 4D_103/2012, 10 marzo 2014 4A_474/2013 consid. 3.1), specie laddove, come nel caso concreto, il giudice aveva provveduto ad esaminare le tesi esposte dal locatore in quei considerandi.

E. 2

In questa sede i conduttori ritengono innanzitutto "indubbio" che tutti i lavori di ristrutturazione dell'ente locato fossero avvenuti con il consenso per atti concludenti del locatore, di modo che, contrariamente a quanto deciso dal Pretore, dall'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO a loro favore non poteva essere dedotto l'importo di fr. 8'500.-. A sostegno di questa circostanza, osservano che le testimonianze delle persone che avevano svolto i lavori provavano che il locatore era a conoscenza che il suo appartamento veniva ristrutturato, il che dimostrava, come del resto provato anche dal comportamento tenuto dallo stesso, che il suo consenso alla ristrutturazione "a piacimento degli inquilini" era globale. La censura è infondata. Il fatto che il locatore fosse a conoscenza che il suo appartamento veniva ristrutturato non dimostra in effetti ancora, a fronte della sua tempestiva contestazione e in assenza di migliori prove sul tema (non essendo neppure stato qui precisato quale sarebbe stato il comportamento tenuto dal locatore tale da comprovare la circostanza asserita dai conduttori), che egli fosse d'accordo con qualsiasi intervento che sarebbe poi stato effettuato dalla controparte nell'ente locato. Stando così le cose, la conclusione del Pretore di ammettere il consenso tacito del locatore limitatamente all'esecuzione delle opere di cui era stato posto a conoscenza appare pertanto corretta.

E. 3

Nell'appello i conduttori rimproverano in seguito al Pretore di aver dedotto dall'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO a loro favore un importo di fr. 7'950.- con l'erronea motivazione che si trattava di interventi inutili, poco importando poi se gli stessi non corrispondessero al gusto del locatore. La censura deve essere disattesa. La deduzione in questione non è in effetti stata ammessa dal giudice di prime cure per il fatto che si trattava di interventi inutili o non graditi al locatore, bensì in quanto alla luce delle risultanze della perizia giudiziaria (p. 10) - da lui per altro apprezzata in modo del tutto corretto - si trattava di interventi meramente voluttuari, circostanza questa che i conduttori, venendo meno al loro obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non hanno qui assolutamente censurato.

E. 4

I conduttori lamentano poi il fatto che il Pretore abbia posto in compensazione all'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO a loro favore le pigioni ancora dovute al locatore di complessivi fr. 38'220.-. La censura è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), ritenuto che i conduttori non si sono confrontati con l'argomentazione addotta dal Pretore per ammettere la relativa deduzione, secondo cui questi ultimi non si erano opposti alla compensazione in occasione dell'udienza del 13 maggio 2013. Essa in ogni caso sarebbe infondata anche nel merito. In base alla dottrina (SVIT, Schweizerisches Mietrecht Kommentar, 3^a ed., n. 85 ad art. 260-260a CO), in pendenza di contratto (non così se lo stesso è giunto a scadenza), la parte conduttrice non può in effetti compensare, contro la volontà della controparte, l'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO a suo favore con le pretese spettanti a quest'ultima. Nel caso di specie, al contrario, la proposta di compensare quell'indennità con le pigioni insolute, formulata dai conduttori negli allegati preliminari (petizione p. 3 seg.), non è stata contestata, e dunque è stata accettata, dal locatore (risposta p. 2 seg.), tanto più che nel frattempo il contratto di locazione era giunto al termine. In tali circostanze i conduttori sono malvenuti a contestare la compensazione.

E. 5

Con l'ultima censura i conduttori contestano la determinazione della soccombenza e l'assegnazione delle spese e delle ripetibili, ritenute non eque, chiedendo in sostanza la modifica del grado di soccombenza e la riduzione delle ripetibili poste a loro carico.

E. 5.1

La censura è innanzitutto irricevibile in ordine, in quanto i conduttori non hanno indicato il grado di soccombenza e l'entità delle ripetibili che a loro dire sarebbero stati congrui, il fatto di non ritenere equo quanto deciso nel querelato giudizio e di chiederne una modifica o una riduzione non potendo costituire una sufficiente domanda d'appello ai sensi dell'art. 311 cpv. 1 CPC (ZPO-Rechtsmittel- Kunz, n. 76 ad art. 311 CPC con numerosi rif.; cfr. pure, con riferimento a domande di riduzioni di importi assegnati dall'istanza inferiore, DTF 137 III 617 consid. 4.2, 4.3 e 6.3 e II CCA 27 febbraio 2014 inc. n. 12.2012.19).

E. 5.2

Essa sarebbe stata in ogni caso infondata anche nel merito.

E. 5.2.1

Per giurisprudenza invalsa, nella fissazione della tassa di giustizia e delle ripetibili il Pretore gode di un ampio potere di apprezzamento, censurabile in appello solo in caso di eccesso o di abuso, ciò che di regola non è il caso se gli importi attribuiti rientrano tra i minimi ed i massimi delle tariffe applicabili (II CCA 19 agosto 2013 inc. n. 12.2013.115, 11 marzo

2014 inc. n. 12.2013.88, 31 luglio 2014 inc. n. 12.2014.66, 21 agosto 2014 inc. n. 12.2014.112, 25 novembre 2014 inc. n. 12.2014.121, 3 marzo 2015 inc. n. 12.2014.125 e n. 12.2014.213, 22 luglio 2016 inc. n. 12.2016.16; III CCA 14 febbraio 2011 inc. 13.2011.3). Ora, tenuto conto del valore litigioso di fr. 57'950.- e rammentato che in presenza di un tale valore l'art. 7 cpv. 1 vLTG stabiliva una tassa di giustizia da fr. 2'000.- a fr. 8'000.- mentre che l'art. 11 cpv. 1 del Regolamento sulle ripetibili prevedeva un'aliquota dall'8% al 15%, il giudice di prime cure, esponendo un tassa di fr. 3'000.- e attribuendo un'indennità per ripetibili di fr. 5'000.- (corrispondente ad un'indennità piena di fr. 5'555.-, pari a circa il 9.5%), è rimasto entro i limiti delle tariffe applicabili, per cui il suo giudizio, per altro congruo, sfugge di principio a ogni critica.

E. 5.2.2

Resta ancora da esaminare se, come preteso dai conduttori, le particolari circostanze del caso avrebbero imposto di prescindere dal principio secondo cui le spese giudiziarie andavano caricate alle parti in considerazione della loro rispettiva soccombenza (art. 106 cpv. 1 e 2 CPC). Non è così. L'art. 107 CPC permette al giudice di ripartire le spese giudiziarie secondo il suo prudente criterio quando il criterio di ripartizione secondo la soccombenza si rileva troppo severo e ingiusto (TF 12 febbraio 2014 5A_816/2013 consid. 4.1). Ciò è in particolare il caso quando l'azione è stata sostanzialmente accolta, ma non nell'entità delle conclusioni, e l'ammontare della pretesa dipendeva dall'apprezzamento del giudice o era difficilmente quantificabile (art. 107 cpv. 1 lett. a CPC), ritenuto che la norma ha carattere potestativo e il giudice dispone di un ampio potere di apprezzamento, sia per quanto attiene alle modalità di ripartizione secondo il principio di soccombenza, sia per quanto attiene alla possibilità di derogare a tale principio, censurabile solo in caso di eccesso o di abuso (II CCA 9 novembre 2015 inc. n. 12.2015.29). Sennonché, nel caso di specie è ampiamente a torto che i conduttori hanno preteso l'esistenza delle condizioni eccezionali di cui all'art. 107 cpv. 1 lett. a CPC: il fatto che nel querelato giudizio il loro diritto ad un'indennità ex art. 260a cpv. 3 CO sia stato riconosciuto non toglie in effetti che la pretesa in capitale da loro formulata fosse chiaramente eccessiva, sia per il fatto che essi potevano immaginare sin dall'inizio che l'aumento di valore dell'ente locato a seguito dei lavori di ristrutturazione sarebbe stato inferiore al costo dei lavori effettuati e in quanto essi non avevano pagato, ed anzi continuavano a non pagare anche nelle more della causa, le pigioni mensili dovute alla controparte (posizione che essi stessi avevano proposto di porre in deduzione al loro credito). In tali circostanze, non si può ritenere che, applicando il criterio della ripartizione delle spese giudiziarie in base alla soccombenza anziché quello della ripartizione secondo equità, il giudice di prime cure abbia abusato del proprio potere di apprezzamento.

E. 6

Ne discende che l'appello dei conduttori dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore ancora litigioso di fr. 54'670.- (fr. 57'950.- ./ fr. 3'280.-), seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). sull'appello riferito alla decisione nell'inc. n. SE.2013.58

E. 7

I conduttori ritengono innanzitutto che il locatore, avendo consentito alla ristrutturazione dell'ente locato, non potesse pretendere il ripristino della situazione precedente, richiesta

questa che in effetti non aveva fatto oggetto di una sua riserva per scritto ai sensi dell'art. 260a cpv. 2 CO. L'osservazione non è in realtà pertinente, in quanto nessuna delle pretese riconosciute dal Pretore concerne eventuali interventi di ripristino dell'ente locato. Le pretese effettivamente volte al ripristino di quest'ultimo (e meglio quelle relative al ripristino delle murature e delle aperture) erano del resto già state da lui disattese.

E. 8

I conduttori rilevano poi che il fatto che a seguito dei lavori di ristrutturazione l'ente locato fosse stato profondamente trasformato rispetto a prima non permetteva ancora di ritenerlo difettoso, con conseguente diritto del locatore di pretendere il risarcimento dei danni per i difetti riscontrati. I conduttori fraintendono. Il loro obbligo di risarcimento non è in effetti dovuto al fatto che l'ente locato sia stato profondamente trasformato, quanto piuttosto al fatto che quest'ultimo, al momento della sua restituzione, non poteva essere considerato in uno "stato risultante da un uso conforme al contratto" ai sensi dell'art. 267 cpv. 1 CO. La parte che ha ricevuto in locazione un appartamento con un lavabo nel bagno, una cucina completa, due stufe e dieci lampade, tutti funzionanti (non essendo mai stato preteso il contrario), non può in effetti pretendere di aver agito conformemente al contratto laddove ha poi provveduto a restituire l'appartamento senza un lavabo in bagno, senza una cucina, senza due stufe e senza dieci lampade, tanto più che nemmeno ha asserito o provato che quegli elementi fossero stati sostituiti da altre installazioni altrettanto funzionali.

E. 9

Nella sua decisione il Pretore ha in seguito spiegato che dal valore a nuovo degli elementi mancanti sopramenzionati (lavabo in bagno, cucina, due stufe e dieci lampade), quantificato in sede peritale, doveva essere dedotta, per stessa ammissione del locatore, una percentuale del 35% per tener conto della vetustà di quanto in precedenza installato, percentuale per altro non espressamente contestata dai conduttori, e considerato che, seppur vetuste, quelle installazioni, risultando perfettamente servibili, avevano ancora un valore residuo. In questa sede i conduttori obiettano che la controparte non aveva però dimostrato lo stato iniziale e con ciò il valore effettivo degli elementi ora mancanti, eliminati oltretutto con il consenso del locatore siccome ormai vetusti e privi di valore residuo, e sostituiti da altre installazioni nuove da loro poi rimosse al termine della locazione. La censura, per altro non provata nella misura in cui i conduttori pretendono che l'eliminazione degli elementi ora mancanti sia avvenuta con il consenso del locatore, è irricevibile per carenza di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC). Essi non si sono in effetti confrontati con l'argomentazione del Pretore secondo cui la percentuale di deprezzamento del 35% proposta dal locatore per tener conto della vetustà degli elementi mancanti non era stata da loro espressamente contestata e oltretutto si giustificava (verosimilmente sulla base di considerazioni equitative) in considerazione della "perfetta servibilità" delle infrastrutture eliminate, spiegando per quali ragioni di fatto o di diritto la stessa fosse errata (TF 7 dicembre 2011 4A_659/2011 consid. 4, 27 settembre 2012 4A_252/2012 consid. 9.2.1, 10 marzo 2014 4A_474/2013 consid. 3.2; per tante: II CCA 16 agosto 2016 inc. n. 12.2015.150).

E. 10

Chiedendo di riformare la decisione pretorile nel senso di accogliere la petizione limitatamente a fr. 300.-, somma relativa alle spese per la stuccatura di alcuni fori, i conduttori hanno di fatto pure chiesto di respingere l'altra pretesa sempre di fr. 300.-, ammessa invece dal Pretore, avente per oggetto la spesa per l'intervento del perito

comunale. Nella loro impugnativa la relativa censura al giudizio di prime cure non è stata tuttavia minimamente motivata, sicché il gravame, su questo punto, deve essere dichiarato irricevibile (art. 311 cpv. 1 CPC).

E. 11

Ne discende che l'appello dei conduttori dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese processuali e le ripetibili della procedura di secondo grado, calcolate sulla base di un valore ancora litigioso di fr. 11'001.60 (fr. 11'301.60 ./ fr. 300.-), seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per i quali motivi, richiamati l'art. 106 CPC e la LTG decide: I. In quanto riferito alla decisione resa il 29 marzo 2016 dal Pretore nell'inc. n. OR.2012.29, l'appello 27 aprile 2016 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali dell'appello di cui al dispositivo n. I, di fr. 4'000.-, sono a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alla controparte sempre in solido fr. 2'500.- per ripetibili. III. In quanto riferito alla decisione resa il 29 marzo 2016 dal Pretore nell'inc. n. SE.2013.58, l'appello 27 aprile 2016 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. IV. Le spese processuali dell'appello di cui al dispositivo n. III, di fr. 200.-, sono a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno alla controparte sempre in solido fr. 400.- per ripetibili. V. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio sud Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Nelle cause a carattere pecuniario in materia di locazione 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 il valore litigioso ammonta a fr. 15'000.- (art. 74 cpv. 1 LTF); per valori inferiori il ricorso è ammissibile 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.