

## **TI\_GERICHTE 12.2017.167 vom 13. März 2019**

TI Tribunale d'appello, 2019-03-13, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2017.167](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2017.167)

FR: TI\_GERICHTE 12.2017.167 du 13 mars 2019

IT: TI\_GERICHTE 12.2017.167 del 13 marzo 2019

### **Regeste**

Contratto di locazione - responsabilità del conduttore per difetti nell'ente locato a fine contratto - onere della prova

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Con petizione 12 febbraio 2015 AP 1, al beneficio della necessaria autorizzazione ad agire, ha convenuto in giudizio AO 1 innanzi alla Pretura del Distretto di Bellinzona, per ottenere da una parte la liberazione a suo favore del deposito di garanzia di fr. 1'000.85 depositato sul conto n. \_\_\_\_\_ presso Banca \_\_\_\_\_ e dall'altra la condanna della controparte al pagamento di fr. 19'664.15. Essa, in estrema sintesi, ha preteso la rifusione di alcuni importi a titolo di spese accessorie (fr. 3'645.90) e il risarcimento delle spese per la riparazione dei danni all'ente locato (fr. 17'019.17). La convenuta si è opposta alla petizione ed ha a sua volta chiesto la liberazione a suo favore del deposito di garanzia.

#### **E. 3**

Esperita l'istruttoria di causa e raccolti gli allegati conclusivi delle parti (nell'ambito del quale l'attrice, pur mantenendo invariate le sue domande, ha precisato che le pretese a titolo di spese accessorie erano di fr. 3'656.65 e quelle a titolo di riparazione dei danni all'ente locato erano di fr. 17'353.63), il Pretore aggiunto, con decisione 4 settembre 2017, ha ordinato la liberazione a favore dell'attrice del deposito di garanzia di fr. 1'000.85 e ha condannato la convenuta al pagamento di fr. 4'014.45 (dispositivi n. 1 e 2), ponendo la tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 180.- per 1/4 a carico della convenuta e per 3/4 a carico dell'attrice, tenuta altresì a rifondere alla controparte fr. 1'050.- per ripetibili parziali (dispositivo n. 3). Il giudice di prime cure ha in sostanza riconosciuto all'attrice fr. 1'980.30 per spese accessorie e fr. 3'035.- a titolo di risarcimento delle spese per la riparazione dei danni all'ente locato.

#### **E. 4**

Con l'appello 2 ottobre 2017 che qui ci occupa, avversato dalla convenuta con risposta 16 novembre 2017 (a cui hanno poi fatto seguito la replica spontanea 17 dicembre 2017 e la duplice spontanea 12 gennaio 2018), l'attrice ha chiesto di riformare la decisione pretorile nel senso di accogliere integralmente la petizione con protesta di spese e ripetibili di entrambe le sedi. considerazioni preliminari d'ordine

#### **E. 5**

L'attrice ha allegato al gravame ulteriori 11 documenti. A parte quelli già versati agli atti in precedenza (l'allegato 1B, che è rappresentato da una lettera dell'aprile 2014 della convenuta all'attrice già prodotta in prima sede quale doc. 22, l'allegato 5, che è costituito

dalla fattura 6 novembre 2012 della ditta \_\_\_\_\_ già prodotta in prima sede nel plico doc. Q, l'allegato 10, che riprende in modo parziale la documentazione fotografica già prodotta in prima sede nel plico doc. U, rispettivamente l'allegato 11, che corrisponde alla decisione processuale ordinatoria 2 giugno 2016), gli altri documenti ora prodotti, tranne uno, non possono essere presi in considerazione per il giudizio: gran parte degli stessi (la lettera 7 aprile 2014 dell'attrice alla convenuta di cui all'allegato 1, la lettera 22 giugno 2014 della ditta \_\_\_\_\_ all'attrice di cui all'allegato 3, la lettera 16 agosto 2016 della ditta \_\_\_\_\_ all'attrice di cui all'allegato 7, la lettera 9 dicembre 2015 della ditta \_\_\_\_\_ all'attrice di cui all'allegato 8 e la documentazione fotografica di cui all'allegato 9) sono in effetti preesistenti alla decisione impugnata ( pseudo nova ) e con la diligenza ragionevolmente esigibile tenuto conto delle circostanze avrebbero già potuto essere prodotti in prima sede (art. 317 cpv. 1 CPC), ritenuto che l'attrice non ha oltretutto spiegato per quali ragioni non le sarebbe stato ragionevolmente possibile produrli in precedenza (TF 16 ottobre 2012 4A\_334/2012 consid. 3.1, 20 marzo 2013 5A\_695/2012 consid. 4.2.1); un altro (la dichiarazione della ditta \_\_\_\_\_ all'indirizzo dell'attrice di cui all'allegato 6) non risulta datato, per cui non è dato a sapere se fosse o meno preesistente al giudizio pretorile, essendo comunque chiaro che il suo allestimento avrebbe potuto essere richiesto già in precedenza (ciò che costituirebbe una chiara misura dilatoria avvenuta in violazione dell'art. 317 cpv. 1 lett. a CPC, cfr. TF 10 aprile 2015 4A\_189/2014 consid. 3.3.); un altro (la lettera 28 febbraio 2014 dell'attrice alla convenuta di cui all'allegato 2) è un documento che era già stato offerto in prima sede e rifiutato dal giudice di prime cure, che tuttavia, per il suo tenore, risulta tutto sommato inutile per il giudizio; solo uno (la lettera 19 ottobre 2015 della ditta \_\_\_\_\_ all'attrice di cui all'allegato 4) può essere preso in considerazione, trattandosi di un documento già offerto in prima sede e rifiutato a torto dal giudice di prime cure nonostante il suo tenore potesse essere rilevante. spese accessorie

## **E. 6**

Le spese accessorie sono la remunerazione dovuta per le prestazioni fornite dal locatore o da un terzo in relazione all'uso della cosa (art. 257a cpv. 1 CO); sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito (art. 257a cpv. 2 CO). Nel caso di locali d'abitazione o commerciali, le spese accessorie sono la remunerazione per i costi effettivamente sostenuti dal locatore per prestazioni connesse con l'uso, quali i costi di riscaldamento e di acqua calda e analoghe spese d'esercizio, come pure per tributi pubblici risultanti dall'uso della cosa (art. 257b cpv. 1 CO); il locatore deve dar visione, a domanda del conduttore, dei documenti giustificativi (art. 257b cpv. 2 CO).

### **E. 6.1**

nafta Il Pretore aggiunto ha accertato che la convenuta, dal 1° gennaio 2013 al 31 luglio 2014, aveva consumato complessivamente 6'741 litri di nafta (all'inizio della locazione il serbatoio conteneva circa 3'400 litri, il 13 agosto 2013 erano stati acquistati 3'541 litri e alla fine della locazione c'erano ancora circa 200 litri). Ritenuto che le spese accessorie relative al 2013, compreso quindi il consumo di nafta dal 1° gennaio al 31 dicembre 2013, erano già state pagate dalla convenuta con un importo a saldo di fr. 1'500.- nell'ambito di un accordo transattivo (doc. 8) e che il prezzo della nafta da lei consumata andava calcolato in ragione di fr. 0.95/l (non potendosi considerare il prezzo del rifornimento, di cui la convenuta non aveva beneficiato, effettuato nell'estate 2014), ha ritenuto che il consumo relativo ai primi 7 mesi del 2014 corrispondesse a circa 1/3 del totale, per cui l'attrice, che aveva anticipato la

spesa, poteva ancora pretendere, per il periodo dal 1° gennaio al 31 luglio 2014, fr. 2'000.-. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice, dopo aver dichiarato che “ non si comprende il discorso sui fr. 1'500.- ” e “ non si capisce infine su quale base è calcolato il prezzo della nafta (fr. 0.95/l) preso come riferimento ” nonostante “ il prezzo di riferimento in quel periodo fosse attorno al franco (già nel 2012 era fr. 99.99) ” (appello p. 4), ha ribadito che nel 2014 la convenuta avrebbe consumato almeno 3'200 litri di nafta (all'inizio della locazione il serbatoio conteneva circa 3'400 litri e alla fine della stessa vi erano ancora circa 200 litri), che erano stati pagati nell'estate 2014 in ragione di fr. 1.059/l con aggiunta della TTPCP di fr. 15.- (doc. R), con il che essa poteva pretendere la rifusione di fr. 3'403.80. La censura è parzialmente fondata. Sul calcolo della nafta consumata e da pagare dalla convenuta per i primi 7 mesi del 2014, si osserva che il ragionamento del Pretore aggiunto, che ha concluso per un consumo di 2'247 litri (6'741 litri : 3 x 1), è perfettamente pertinente e condivisibile, mentre quello proposto dall'attrice, che concludeva per un consumo di 3'200 litri senza però aver considerato il consumo del 2013, risulta completamente errato e arbitrario. Sul prezzo al litro da pagare, il ragionamento del primo giudice, che ha preso in considerazione quello del rifornimento effettuato nel giugno 2013 (doc. P) anziché quello avvenuto nel luglio 2014 (doc. R), può nuovamente essere condiviso, anche se poi il dato effettivo da considerare va corretto, ritenuto a quel momento il prezzo pagato di fr. 0.984 non era comprensivo della TTPCP ma nemmeno dello sconto concesso del 3%, così che in definitiva, sulla base di questi elementi, appare corretto considerare un prezzo effettivo di fr. 0.958/l (fr. 3'394.80 : 3'541 litri). L'importo ancora da rifondere all'attrice risulta così essere di fr. 2'154.20 (fr. 0.958 x 2'247 litri).

#### **E. 6.2**

abbonamento controllo e guasti e assicurazione Il Pretore aggiunto ha integralmente riconosciuto all'attrice le somme da lei rivendicate a questo titolo, di fr. 195.30 rispettivamente di fr. 48.90, per complessivi fr. 244.20. La sua conclusione, non censurata dalla controparte, deve essere considerata assodata.

#### **E. 6.3**

spazzacamino Il Pretore aggiunto ha integralmente riconosciuto all'attrice la somma da lei rivendicata a questo titolo, di fr. 61.25. La sua conclusione, non censurata dalla controparte, deve essere considerata assodata.

#### **E. 6.4**

acqua potabile e tassa fognatura Il Pretore aggiunto ha integralmente riconosciuto all'attrice le somme da lei rivendicate a questo titolo, di fr. 200.20 rispettivamente di fr. 83.-, per complessivi fr. 283.20. La sua conclusione, non censurata dalla controparte, deve essere considerata assodata.

#### **E. 6.5**

spese postali Il Pretore aggiunto ha riconosciuto all'attrice la somma da lei ancora rivendicata a questo titolo in sede conclusionale, di fr. 14.-. La sua conclusione, non censurata dalla controparte, deve essere considerata assodata.

#### **E. 6.6**

elettricista Il Pretore aggiunto ha stabilito che le spese di fr. 50.- fatturate dall'elettricista \_\_\_\_\_ (doc. R), che l'8 gennaio 2013 era intervenuto, su chiamata della convenuta,

per riparare un guasto alla presa del corridoio, dovevano restare a carico dell'attrice, siccome le spese accessorie relative al 2013, compresa quindi quella, erano già state pagate dalla convenuta con un importo a saldo di fr. 1'500.- nell'ambito di un accordo transattivo (doc. 8). In questa sede l'attrice ha contestato che la fattura dell'elettricista, da lei pagata nel gennaio 2014, facesse parte dell'accordo sulle spese accessorie 2013 (doc. 8), aggiungendo che la spesa-bagatella doveva rimanere a carico della convenuta. La censura merita di essere accolta. Contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di prime cure, la fattura in questione non poteva in effetti far parte dell'accordo sulle spese accessorie 2013, non solo in quanto la tematica non era stata sollevata dalla convenuta nell'istanza all'Ufficio di conciliazione che aveva poi dato luogo all'accordo transattivo di cui doc. 8 (cfr. doc. 6), ma anche per il fatto che nemmeno si trattava di una spesa accessoria ai sensi degli art. 257a e 257b CO essendo finalizzata alla manutenzione e al ripristino della cosa locata (cfr. FF 1985 I 1237; SVIT, Das schweizerische Mietrecht - Kommentar, 4<sup>a</sup> ed., n. 15 ad art. 257-257b CO; Higi, Zürcher Kommentar, n. 8 ad art. 257a-257b CO; Weber, Basler Kommentar, 6<sup>a</sup> ed., n. 4 ad art. 257a CO; II CCA 26 agosto 1997 inc. n. 12.97.145). Trattandosi invece di un semplice difetto rimediabile mediante un piccolo lavoro di riparazione necessario all'ordinaria manutenzione della cosa locata giusta l'art. 259 CO, la stessa, come del resto previsto dal contratto (il cui art. 15.5 dispone che sono a carico del conduttore segnatamente "le riparazioni, eventualmente la sostituzione ... di interruttori e prese di energia elettrica ..."), doveva andare a carico della convenuta (Lachat, Le bail à loyer, p. 227).

#### **E. 6.7**

pompieri Il Pretore aggiunto ha ritenuto che la spesa di fr. 173.30 fatturata dai pompieri di \_\_\_\_\_ per la rimozione di un nido di api dietro una tapparella dovesse restare a carico dell'attrice, trattandosi di un fatto naturale e straordinario, invero nemmeno accertato dal perito comunale, non imputabile alla convenuta. In questa sede l'attrice ha obiettato che la fattura dei pompieri, volta in realtà ad eliminare un nido di vespe, la cui presenza non era stata segnalata dal perito comunale per una mera dimenticanza ma non era mai stata negata dalla convenuta, doveva rimanere a carico di quest'ultima, avendo per oggetto un difetto causato dall'incuria della stessa, che non aveva impedito alle vespe di fare il loro nido dietro una tapparella, e rimediabile mediante un piccolo lavoro di riparazione necessario all'ordinaria manutenzione della cosa locata giusta l'art. 259 CO. La censura è infondata. La presenza di un nido di insetti molesti - non è dato a sapere se in concreto si trattasse di api, vespe o calabroni (cfr. la relativa fattura nel doc. R) - non è in effetti evincibile dal rapporto del perito comunale (doc. D) e non risulta essere stata ammessa dalla convenuta. L'intervento per la sua rimozione, effettuato solo il 19 agosto 2014, non può oltretutto essere considerato, in quanto aveva un costo superiore a fr. 150.- e - come indicato dalla stessa attrice - andava fatto "eseguire da dei professionisti" (appello p. 5), un piccolo lavoro di riparazione necessario all'ordinaria manutenzione della cosa locata giusta l'art. 259 CO (analogamente a quello per l'eliminazione di piccioni dall'ente locato, cfr. Lachat, op. cit., p. 226).

#### **E. 6.8**

spese di amministrazione Il Pretore aggiunto, fondandosi sul contratto (art. 12.2), ha ritenuto che l'attrice potesse pretendere, a titolo di spese di amministrazione, il 3% delle somme riconosciutegli a questo titolo, IVA e spese postali escluse, ossia complessivamente fr. 77.65 (3% di fr. 2'588.65) anziché i fr. 126.90 da lei richiesti. Ritenuto che il principio

adottato dal giudice di prime cure non è stato censurato in questa sede dalle parti e che le spese accessorie a favore dell'attrice sono state qui aumentate di fr. 154.20 (la somma per l'elettricista non potendo - come detto - far parte delle spese accessorie) a fr. 2'742.85 (fr. 2'154.20 per nafta + fr. 244.20 per abbonamento controllo e guasti e assicurazione + fr. 61.25 per spazzacamino + fr. 283.20 per acqua potabile e tassa fognatura), l'importo dovutole per spese amministrative va a sua volta aumentato a fr. 82.25.

#### **E. 6.9**

totale spese accessorie a carico della convenuta Tenuto conto dell'acconto per spese accessorie di fr. 700.- già anticipato dalla convenuta per i primi 7 mesi del 2014, il totale delle somme da porre a suo carico a questo titolo va quantificato in fr. 2'189.10 (fr. 2'154.20 per nafta + fr. 244.20 per abbonamento controllo e guasti e assicurazione + fr. 61.25 per spazzacamino + fr. 283.20 per acqua potabile e tassa fognatura + fr. 14.- per spese postali + fr. 50.- per elettricista + fr. 82.25 per spese di amministrazione ./ fr. 700.- acconto). spese riparazione danni

#### **E. 7**

Giusta l'art. 267 cpv. 1 CO il conduttore, dopo aver effettuato le necessarie pulizie e manutenzioni o averne corrisposto le spese, rispettivamente dopo aver pagato le spese per ripristinare lo stato anteriore dell'ente locato da lui modificato senza l'accordo del locatore (TF 1° novembre 2006 4C.261/2006 consid. 3.1), deve restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto; in caso contrario risponde del danno cagionato. A questo proposito, va precisato che di principio il conduttore non è a quel momento tenuto a risarcire gli interventi che rimettono a nuovo l'ente locato, ma unicamente quelli che permettono di ricostituire uno stato corrispondente a quello presente all'inizio della locazione, tenendo conto della normale usura: nel caso in cui al momento della restituzione dell'ente locato si rende necessaria la riparazione di un'installazione, il conduttore deve così rifondere le relative spese (SVIT, op. cit., n. 39 ad art. 267-267a CO); qualora una riparazione risulti impossibile o eccessivamente costosa per raffronto al valore residuo della cosa oppure ancora si imponga una sostituzione totale, il conduttore deve rifondere unicamente il valore effettivo dell'installazione tenuto conto della sua durata di vita (SVIT, op. cit., n. 35 seg. e 39 ad art. 267-267a CO; Higi, op. cit., n. 113 e segg. ad art. 267 CO; TF 16 luglio 2013 4A\_73/2013 consid. 6.2.2), ritenuto che il locatore non potrà di regola far valere alcuna pretesa di risarcimento quando la stessa, considerata la sua vetustà, avrebbe dovuto ad ogni modo essere sostituita (TF 1° novembre 2006 4C.261/2006 consid. 3.1); se il conduttore ha provveduto a danneggiare, distruggere o eliminare degli oggetti per i quali gli competeva un obbligo di manutenzione, dovrà rifondere il loro intero valore (SVIT, op. cit., n. 42 ad art. 267-267a CO); se ha provveduto a danneggiare, distruggere o eliminare delle installazioni senza l'accordo della controparte, dovrà rifonderne in equità il valore quand'anche la loro durata di vita sia superata (SVIT, op. cit., n. 37 ad art. 267-267a CO; mp 1987 p. 12); in presenza di danni-bagatella o di piccoli difetti estetici si giustifica di mettere a carico del conduttore solo il minor valore causato (SVIT, op. cit., n. 40 ad art. 267-267a CO). L'onere di provare l'esistenza di un difetto eccedente la normale usura, del danno che ne risulta e della sua estensione incombe al locatore (TF 1° novembre 2006 4C.261/2006 consid. 3.1). In un capitolo iniziale il Pretore aggiunto ha accertato che la notifica dei danni da parte dell'attrice, avvenuta il 4 agosto 2014 (doc. E), era da considerarsi tempestiva. Atteso che all'inizio del rapporto di locazione le parti non avevano sottoscritto un verbale d'entrata e rilevato che, nonostante il tenore dell'art. 13.2 del

contratto (secondo cui “ all’inizio della locazione il conduttore deve notificare per iscritto al locatore al più tardi entro 8 giorni eventuali difetti ”), il fatto che la convenuta non avesse allora notificato la presenza di difetti non aveva però comportato una sua rinuncia a prevalersi dei suoi diritti ( Lachat , op. cit., p. 218), che neppure era presunta ( Lachat , op. cit., p. 233), ha ritenuto che l’onere di provare che a quel momento l’ente locato era in buono stato dovesse rimanere a carico dell’attrice. In questa sede l’attrice ha ribadito che in base alle clausole contrattuali l’onere della prova circa l’assenza di difetti all’inizio del rapporto di locazione incombeva alla convenuta, che non poteva ovviamente limitarsi a sostenere, senza addurre alcuna prova, che l’ente locato era vecchio e non era in buono stato. La censura è infondata. È in effetti a ragione che il giudice di prime cure ha rilevato che in base al nuovo diritto della locazione il fatto che all’inizio del rapporto di locazione l’ente locato fosse in buono stato non è più presunto ( Lachat , op. cit., p. 219; Higi , op. cit., n. 119 seg. ad art. 267 CO; SVIT, op. cit., n. 47 ad art. 267-267a CO; II CCA 23 maggio 2016 inc. n. 12.2015.100) e che il relativo onere della prova rimanesse così a carico del locatore. Ed è altrettanto a ragione che ha evidenziato come l’art. 13.2 del contratto dovesse essere considerato nullo ai sensi dell’art. 256 cpv. 2 CO, siccome derogava a svantaggio del conduttore ( Lachat , op. cit., p. 205; Bohnet/Carron/Montini , Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>a</sup> ed., n. 45 ad art. 267 CO; mp 2003 p. 197). impianto elettrico

#### **E. 7.1**

Il Pretore aggiunto ha ritenuto che il risarcimento del danno di fr. 589.46 rivendicato dall’attrice per i difetti riscontrati al termine del rapporto di locazione all’impianto elettrico, che all’inizio della locazione era risultato conforme alle leggi vigenti (doc. O), non potesse essere riconosciuto, dato che la durata di vita delle prese di corrente, degli interruttori (15 anni) rispettivamente delle lampade da parete o da soffitto (20 anni) era stata ormai superata e non risultava che la convenuta fosse tenuta a ripararli nell’ambito delle sue incombenze di ordinaria manutenzione. In questa sede l’attrice, fondandosi sulle fatture di \_\_\_\_\_ del 6 novembre 2012 e del 25 agosto 2014 (doc. Q), ha rilevato che all’inizio della locazione l’impianto elettrico era funzionante e non vi erano interruttori e prese rotti (tranne uno), mentre che al termine della locazione avevano dovuto essere sostituiti 5 “ prese e interruttori rotti e molto sporchi ” (tra cui quello “ già rotto ” e non sostituito in precedenza, di cui non era preteso il risarcimento), la cui riparazione doveva andare a carico della controparte in base alle norme contrattuali (appello p. 7). La censura merita accoglimento. Il fatto che nell’ottobre 2012, dopo i primi lavori svolti dalla ditta \_\_\_\_\_, l’impianto elettrico fosse stato dichiarato dall’azienda elettrica “ conforme alle vigenti prescrizioni ... fatta riserva per eventuali difetti nascosti ” (doc. O), implicava ovviamente che lo stesso era a quel momento funzionante. Atteso poi che al termine della locazione le prese elettriche nelle camere, nel bagno e sopra il frigorifero erano risultate non funzionanti (doc. D p. 8) e che il relativo difetto era stato validamente notificato (doc. E), è incontestabile, come del resto previsto dall’art. 15.5 del contratto, che la spesa per l’eliminazione dei relativi guasti (già dedotta quella per la presa “ già rotta ”), doveva rimanere carico della convenuta, trattandosi di interventi per i quali le incombeva l’ordinaria manutenzione di cui all’art. 259 CO (cfr. pure supra consid. 6.6). placche cucina e lavatrice

#### **E. 7.2**

Confrontato con una pretesa risarcitoria di complessivi fr. 710.- per il danno alle placche della cucina e alla lavatrice, il Pretore aggiunto ha riconosciuto all’attrice unicamente fr. 400.- per il primo pregiudizio; con riferimento al secondo, causato dal mancato uso della

lavatrice (doc. Q), ha ritenuto che di norma il mancato uso di un elettrodomestico non comportasse il suo danneggiamento e che l'attrice non avesse provato di aver "raccomandato" alla controparte di usare la lavatrice "di tanto in tanto, altrimenti vi era il rischio che si rompesse". In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio sul danno alle placche della cucina, che deve con ciò essere considerato assodato, l'attrice ha ribadito il buon fondamento della pretesa per il danno alla lavatrice, contestando che il mancato uso di un elettrodomestico non fosse tale da comportarne il danneggiamento e ribadendo di aver "raccomandato l'inquilina di utilizzare almeno di tanto in tanto l'apparecchio" (appello p. 8), la quale dunque, come previsto dall'art. 15.13 del contratto, doveva assumersi le relative spese di riparazione. La censura è infondata. Nessuna norma del contratto imponeva in effetti alla convenuta di utilizzare di tanto in tanto la lavatrice e l'attrice non ha provato di averle raccomandato di agire in tal modo. Non trattandosi con ciò di un guasto imputabile alla convenuta, la spesa per la sua riparazione non può essere posta a suo carico. scarico cucina

### **E. 7.3**

Per la pulizia dello scarico della cucina, il Pretore aggiunto, confrontato con una pretesa dell'attrice di fr. 1'000.-, le ha attribuito in equità un importo di fr. 100.-. Dal preventivo 26 agosto 2014 della ditta \_\_\_\_\_ (doc. Q), nel quale era stata esposta tra le altre cose una somma di fr. 1'000.- per la "pulizia scarico cucina con cordina + pulizia tombino pluviale e montaggio di tutto come sopra descritto" e meglio dei 7 oggetti precedentemente indicati nel preventivo e di cui si dirà più oltre (cfr. infra consid. 7.5), non si poteva in effetti distinguere la spesa effettiva per la sola pulizia dello scarico. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice, a sostegno del buon fondamento della sua pretesa, si è limitata a segnalare che "per correttezza \_\_\_\_\_ doveva alzare il coperchio del pluviale, guardare per assicurarsi che non ci fosse intasamento da lì poiché allacciato (per esigenze di zona) allo spurgo della colonna principale: era pulito" (appello p. 8). In violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non ha in tal modo spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto la conclusione del giudice di prime cure sarebbe errata. Su questo punto, l'appello è così irricevibile. lavandino cucina

### **E. 7.4**

Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 400.- per il lavandino della cucina, che per il perito comunale era risultato "crepato" (doc. D) e per l'attrice presentava "sbrecciature recenti in parecchi punti" (doc. E). Non erano in effetti stati provati né l'età del lavandino, "vecchio" e "non più reperibile", né il costo di un eventuale nuovo lavandino. In questa sede l'attrice ha ribadito il buon fondamento della pretesa, contestando la vetustà del lavandino. La censura dev'essere respinta già per il fatto che, come evidenziato con pertinenza dal giudice di prime cure e non censurato nel gravame, l'attrice ha del tutto omissso di dimostrare il costo di un eventuale nuovo lavandino. oggetti bagno

### **E. 7.5**

Nella decisione il Pretore aggiunto, confrontato con una pretesa risarcitoria dell'attrice per il danneggiamento dei vari oggetti del bagno di complessivi fr. 2'880.60 (da ridurre invero a fr. 2'780.60, fr. 100.- essendole già stati attribuiti con riferimento allo scarico della cucina, cfr. supra consid. 7.3) di cui al preventivo 26 agosto 2014 della ditta \_\_\_\_\_ (doc. Q), ha osservato che il perito comunale al momento della riconsegna dei locali aveva constatato

la mancanza dell'armadietto del bagno e del portacarta wc (doc. D). Ha evidenziato che la teste \_\_\_\_\_ aveva fatto notare che al momento della riconsegna dell'appartamento non vi erano più alcuni oggetti che erano presenti al momento della consegna, segnatamente l'asta con la tenda sopra la vasca da bagno, l'armadietto sopra il lavabo, il portasapone, il portabicchiere e il portacarta wc, salvo aver contraddittoriamente aggiunto di averli visti l'ultima volta nell'estate 2012. Ha rilevato che la convenuta aveva affermato che al momento della consegna dell'ente locato il mobile del bagno in plastica, il segnalatore del caldo e del freddo sul miscelatore del lavabo e il porta tende della vasca da bagno erano già rotti. Ed ha osservato che l'affermazione dell'attrice secondo cui tutti gli oggetti da bagno da lei notificati come danneggiati fossero stati acquistati nel 2010 e dunque avessero solo 4 anni di vita non era stata provata. Questi accertamenti non sono stati censurati, fatto salvo quanto si dirà qui di seguito. a) Per l'armadietto del bagno presente all'inizio della locazione e non più presente al termine della stessa, il Pretore aggiunto, confrontato con una pretesa risarcitoria di fr. 410.- (a cui andava poi aggiunto il costo dell'intervento), ha riconosciuto all'attrice in equità un importo di fr. 100.-, rilevando come lo stesso non fosse comunque nuovo. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice si è limitata ad evidenziare che l'armadietto "presentava una fessura sul copriluce (come confermato dall'inquilina)" e che "la proprietaria avrebbe dovuto semplicemente sostituire il copriluce e non l'intero armadietto (li vendono nei grandi magazzini, a meno di fr. 20.-), ma non ne ha avuto la possibilità dato che l'armadietto è sparito" (appello p. 9). In violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non ha tuttavia spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto la conclusione del giudice di prime cure, per altro condivisibile non trattandosi di un oggetto per cui l'obbligo di manutenzione competeva alla convenuta, sarebbe stata errata. Su questo punto, l'appello, oltre che irricevibile, è pertanto infondato. b) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 36.- (a cui andava poi aggiunto il costo dell'intervento) per la sostituzione del portacarta wc mancante, rilevando come la durata di vita dell'oggetto fosse ormai trascorsa e comunque non fosse stato provato che lo stesso fosse già presente all'inizio della locazione. In questa sede l'attrice ha ribadito che la teste \_\_\_\_\_ aveva riferito che l'oggetto era presente all'inizio della locazione e che la stessa convenuta aveva ammesso di averlo sostituito con un proprio portacarta wc da lei poi portato via. La censura è parzialmente fondata. Nonostante la testimonianza di \_\_\_\_\_ non possa essere considerata decisiva, la teste avendo fatto notare che al momento della riconsegna dell'ente locato non vi erano più alcuni oggetti che erano presenti al momento della consegna, tra cui proprio il portacarta wc, salvo aver poi contraddittoriamente aggiunto di averli visti l'ultima volta nell'estate 2012 (verbale p. 11), è a ragione che l'attrice ha rilevato che la stessa convenuta aveva comunque ammesso di averlo sostituito con un proprio portacarta wc (verbale p. 17 seg.), ciò che implicava che lo stesso fosse allora presente. Analogamente a quanto deciso per l'armadietto del bagno, non trattandosi dunque di un oggetto per cui alla convenuta competeva un obbligo di manutenzione, all'attrice va così riconosciuto in equità un importo di fr. 10.- (a cui va poi aggiunto il costo dell'intervento, cfr. infra lett. h). c) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 29.- e di fr. 34.- (a cui andava poi aggiunto il costo dell'intervento) per la sostituzione del portabicchiere e del portasapone, rinviando alle considerazioni espresse con riferimento alla spesa per la sostituzione del portacarta wc, ovvero siccome la durata di vita degli oggetti era ormai trascorsa e comunque non era stato provato che gli stessi fossero già presenti all'inizio della locazione. In questa sede l'attrice

ha rilevato che si trattava di “ oggetti presenti alla consegna, poi alla riconsegna scomparsi ... ancora una volta ” per i quali “ valgono, per coerenza, tutte le considerazioni (anche quelle del Pretore) circa gli altri oggetti scomparsi ” (appello p. 9). La censura è infondata. L’attrice, riferendosi alle considerazioni da lei esposte relativamente agli altri oggetti scomparsi, ha di fatto ritenuto che la testimonianza di \_\_\_\_\_ circa la presenza di quegli oggetti all’inizio della locazione fosse decisiva sul tema. A torto. La deposizione della teste è in effetti risultata contraddittoria, essa avendo fatto notare che al momento della riconsegna dell’ente locato non vi erano più alcuni oggetti che erano presenti al momento della consegna, tra cui proprio il portabicchiere e il portasapone, salvo aver poi contraddittoriamente aggiunto di averli visti l’ultima volta nell’estate 2012 (verbale p. 11). Oltretutto nemmeno risulta che l’attrice avesse notificato l’assenza di quegli oggetti (doc. E). d) Il Pretore aggiunto ha escluso che l’attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 369.- (a cui andava poi aggiunto il costo dell’intervento) per la sostituzione del miscelatore del lavabo, rilevando come ella non avesse provato che lo stesso non fosse rotto all’inizio della locazione. In questa sede l’attrice si è in sostanza limitata ad evidenziare che “ il danno ” al miscelatore “ si vede molto bene nella foto consegnata (doc. T e doc. U), e anche lo sporco lasciato dall’inquilina ” (appello p. 9). In violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non ha tuttavia spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto la conclusione a cui era giunto il giudice di prime cure sarebbe errata. Su questo punto, l’appello è pertanto irricevibile. e) Per l’asta da doccia con supporto e la tenda bianca presenti all’inizio della locazione e non più presenti al termine della stessa, il Pretore aggiunto, confrontato con una pretesa risarcitoria di fr. 280.- (a cui andava poi aggiunto il costo dell’intervento), ha riconosciuto all’attrice in equità un importo di fr. 100.-, facendo riferimento alle considerazioni esposte con riferimento all’armadietto del bagno, ossia per il fatto che lo stesso non era comunque nuovo. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l’attrice ha preteso il riconoscimento del valore a nuovo. La censura dev’essere disattesa alla luce dei principi dottrinali e giurisprudenziali di cui si è detto (cfr. supra consid. 7), non trattandosi nell’occasione di oggetti per i quali alla convenuta competeva un obbligo di manutenzione. f) Il Pretore aggiunto ha escluso che l’attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 250.- (a cui andava poi aggiunto il costo dell’intervento) per la sostituzione della batteria a parete per cucina / rubinetto della cucina, per le ragioni esposte con riferimento alla spesa per la sostituzione del miscelatore del lavabo, ossia per il fatto che l’attrice non aveva provato che lo stesso non fosse rotto all’inizio della locazione. In questa sede l’attrice ha rilevato che essa “ è stata chiamata dalla inquilina, agli inizi del 2014, poiché usciva poca acqua: ella ha consigliato di svitare l’economizzatore dell’acqua e pulirlo... ” (appello p. 10). Oltre ad essersi fondata su fatti nuovi e con ciò irriti (art. 317 cpv. 1 CPC), essa, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non ha tuttavia spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto la conclusione del giudice di prime cure sarebbe errata. Su questo punto, l’appello è pertanto irricevibile. g) Il Pretore aggiunto ha riconosciuto all’attrice la somma da lei rivendicata per il bicchiere portaspazzolino, di fr. 10.-. La sua conclusione, non censurata dalla controparte, deve essere considerata assodata. h) Riassumendo, per gli oggetti di cui sopra, dovendosi tener conto anche del costo del portacarta wc, può essere riconosciuto un importo di complessivi fr. 220.- (fr. 100.- per armadietto del bagno + fr. 10.- per portacarta wc + fr. 100.- per asta da doccia con supporto e tenda bianca + fr. 10.- per bicchiere portaspazzolino), anziché quello di fr. 210.- stabilito dal giudice di prime cure. A tale somma deve poi essere aggiunta la spesa per il montaggio dei vari oggetti, che dai fr. 250.-

ammessi in equità dal primo giudice, non contestati dalla convenuta, può così essere aumentato a fr. 275.-, per un totale di fr. 495.-. giardino

#### **E. 7.6**

Per la sistemazione del giardino, il Pretore aggiunto, confrontato con una pretesa dell'attrice di fr. 6'150.-, le ha attribuito in equità un importo complessivo di fr. 1'000.-, corrispondente al lavoro di due operai per una giornata. A suo giudizio, la convenuta, per lo meno negli ultimi mesi antecedenti la riconsegna dell'ente locato, non si era presa cura in modo appropriato del giardino (doc. D, E e S; teste \_\_\_\_\_), consegnatole in buone condizioni, nonostante si fosse contrattualmente impegnata a provvedere alla sua manutenzione. Senonché, l'importo rivendicato dall'attrice, risultante dal preventivo della ditta \_\_\_\_\_ (doc. Q), che aveva previsto un lavoro di 4 giorni per due operai e un aiuto giardiniere, per fr. 5'500.- e spese varie di fr. 650.- (per attrezzi, piante, furgone e discarica), risultava sproporzionato, alla luce dello stato del giardino al momento della consegna e della riconsegna come pure del fatto che al momento della sua riconsegna, nel mese di luglio, la natura era rigogliosa e nel suo pieno sviluppo per cui determinati interventi (come ad esempio la potatura) non sarebbero risultati tempestivi e appropriati, e non risultava sufficientemente dettagliato per giustificare tale spesa. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice, a sostegno del buon fondamento della totalità della sua pretesa, ha ribadito che la controparte non aveva effettuato le necessarie potature invernali delle piante e della vigna, non aveva tagliato i rami e gli arbusti che sporgevano sull'area pubblica, aveva fatto morire e rovinato vari arbusti e fiori nonché aveva ommesso di tagliare l'erba e di zappare le aiuole, facendo così crescere le erbacce. La censura può essere accolta, anche se solo in modo parziale. Nel caso di una locazione con uso esclusivo del giardino, come quella in esame, il conduttore, durante la locazione e al termine della stessa, deve in effetti assumersi i costi della manutenzione ordinaria (ad esempio l'annaffiatura delle piante e del giardino, la tosatura del tappeto erboso) ma non i costi della manutenzione straordinaria, ossia quelli relativi al taglio di alberi o ad altri lavori che presuppongono l'intervento di un professionista (Bohnet/Carron/Montini, op. cit., n. 26 ad art. 267 CO; II CCA 28 marzo 2013 inc. n. 12.2012.57). Nel caso concreto, nonostante il giardino sia stato effettivamente riconsegnato nello stato di carente manutenzione indicato dall'attrice (cfr. doc. D, E, U e S; teste \_\_\_\_\_ p. 9; cfr. pure allegato 4), quest'ultima non può pertanto pretendere il risarcimento dei costi della manutenzione straordinaria, segnatamente quelli della potatura da parte di professionisti, che a suo dire comportavano un dispendio di tempo di 8 ore lavorative già solo per i lavori alla vigna (appello p. 10) e dunque comportavano un analogo dispendio di tempo anche per i lavori alle altre piante. Ciò posto e tenuto pure conto del fatto che il preventivo della ditta \_\_\_\_\_ non spiegava in modo preciso la natura dei suoi interventi, essendo stato allestito in modo non sufficientemente dettagliato, appare maggiormente consono allo stato del giardino, che si estende oltretutto su una superficie assai ampia di oltre 1000 mq, riconoscere all'attrice, a tale titolo, un risarcimento di fr. 2'500.-, comprensivo anche delle spese per materiale, trasporti ecc. ..., a torto non considerate dal giudice di prime cure. pareti e trasporto mobili

#### **E. 7.7**

Per quanto riguarda gli interventi riferiti a queste prestazioni, preventivati il 29 agosto e 21 ottobre 2014 dalla ditta \_\_\_\_\_ (doc. Q), si osserva quanto segue: a) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 350.- per

l'estrazione dei chiodi e delle viti dalle pareti rispettivamente per la conseguente stuccatura dei buchi, rilevando come l'attrice non avesse provato, la testimonianza di \_\_\_\_\_ non essendo rilevante sul tema, che i chiodi fossero stati tolti all'inizio della locazione. In questa sede l'attrice ha rilevato che la testimonianza con cui \_\_\_\_\_, il 24 maggio 2016, aveva riferito di aver provveduto, assieme alla convenuta e alla di lei madre \_\_\_\_\_, al tinteggio dell'appartamento senza che a quel momento vi fossero più chiodi (verbale p. 25 seg.) era invece rilevante, atteso che costui aveva riferito che quel lavoro era stato da lui svolto 3-4 anni prima (verbale p. 25), ossia proprio nel novembre 2012. Il rilievo dell'attrice, di per sé ineccepibile, non migliora tuttavia la sua posizione. Nel gravame essa ha in effetti pure fatto notare che la teste \_\_\_\_\_ aveva riferito che a quel momento " i chiodi più piccoli li abbiamo tolti mentre alcuni dei più grossi li abbiamo lasciati per paura di rovinare il muro " (verbale p. 34). Ritenuto che le due deposizioni erano tra loro contraddittorie nel senso che la prima escludeva la presenza di chiodi al momento della consegna dell'ente locato e la seconda ammetteva che ne erano stati lasciati alcuni, occorre decidere a sfavore dell'attrice, gravata dell'onere della prova. b) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 300.- per il ripristino della porta fra l'atrio e il tinello, che risultava rovinata e presentava dei grumi sulla sua superficie (doc. T), rilevando che l'appartamento era vetusto e che il danno non era comunque stato provato. In questa sede l'attrice si è limitata ad evidenziare che " l'inquilina teneva aperte le porte dell'appartamento appoggiandole ai caloriferi" ed aveva in tal modo fatto sì che "la vernice si è sciolta e raggrumata su tutta la porta " causando con ciò un danno che eccedeva l'usura normale (appello p. 12). In violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non ha tuttavia spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto l'argomentazione del giudice di prime cure sulla vetustà dell'ente locato e dunque sul superamento della durata di vita dell'installazione sarebbe errata. Su questo punto, l'appello è pertanto irricevibile. c) Per il trasporto di una madia e di un tavolino in un altro stabile, il Pretore aggiunto, confrontato con una pretesa risarcitoria di fr. 200.-, ha riconosciuto all'attrice unicamente un importo di fr. 30.-, ritenendo spropositata la somma preventivata per il trasporto di due elementi di dimensioni non eccessive. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice ha ribadito che " fr. 200.- per 2 operai che trasportano 2 mobili pesanti, in legno massiccio e abbastanza voluminose, non è un prezzo spropositato " (appello p. 12). La valutazione effettuata nell'occasione del giudice di prime cure, che sul tema gode di un ampio potere di apprezzamento, non risulta in realtà arbitraria e può così essere confermata. d) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 150.- per la riparazione di alcuni spigoli del muro, per le ragioni esposte con riferimento alla spesa per il ripristino della porta fra l'atrio e il tinello, in particolare per il fatto che l'appartamento era vetusto. In questa sede l'attrice ha evidenziato che la vetustà della muratura non impediva il risarcimento del relativo danno. La censura non può essere accolta. Nonostante la dottrina abbia già avuto modo di stabilire che suolo, muri e tetti continuano ad aver un certo valore anche nella misura in cui quelle installazioni abbiano superato la loro durata di vita ( Bohnet/Carron/Montini , op. cit., n. 29 ad art. 267 CO), l'attrice non ha in effetti provato che a quel momento i muri fossero in buono stato, non potendo bastare - come ritenuto dallo stesso giudice di prime cure con riferimento ad altre posizioni di danno (cfr. infra lett. e e consid. 7.9 lett. a) - la generica testimonianza di \_\_\_\_\_ secondo cui al momento della consegna l'ente locato era in ordine (verbale p. 8). e) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 350.- per la tinteggiatura del sottoscala, ritenendo che essa non avesse dimostrato che al

momento della consegna l'appartamento non presentasse già problemi al sottoscala, la testimonianza di \_\_\_\_\_ secondo cui tutto era in ordine essendo eccessivamente generica. In questa sede l'attrice si è limitata ad evidenziare che la controparte aveva depositato nel sottoscala un armadio voluminoso contro un calorifero bollente e aveva in tal modo fatto sì che "la parete lì si è annerita" causando con ciò un danno che eccedeva l'usura normale (appello p. 13). In violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non ha tuttavia spiegato per quali ragioni di fatto o di diritto l'argomentazione del giudice di prime cure sarebbe errata. Su questo punto, l'appello è pertanto irricevibile.

f) Riassumendo, per gli oggetti di cui sopra, all'attrice può essere riconosciuto un importo di complessivi fr. 30.- (fr. 30.- per trasporto di una madia e di un tavolino). restauro mobili

### **E. 7.8**

Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 440.- per la riparazione del coperchio della credenza in castagno e del coperchio del mobiletto con 2 porte e 2 cassetti, ritenendo che essa non avesse dimostrato che al momento della consegna dell'ente locato gli stessi non presentassero già quei problemi. In questa sede l'attrice si è limitata ad evidenziare che la controparte, che le aveva a suo tempo chiesto di tenere quei due mobili, "deve giocoforza averli esaminati", aggiungendo da una parte che era "difficile credere che non avrebbe notato e segnalato i danni, se ve ne fossero stati, tanto più che non si tratta di piccolezze, ma di graffi ben visibili: si veda il doc. U!" e dall'altra che "la convenuta non avrebbe oltretutto tenuto dei mobili danneggiati" e che se li aveva tenuti era proprio "perché i mobili erano belli e privi di difetti" (appello p. 13). In violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), essa non si è in realtà confrontata con l'opposta argomentazione resa dal giudice di prime cure e in ogni caso non è stata in grado di dimostrare, le circostanze da lei evocate costituendo delle mere ipotesi e nulla più, le ragioni per cui la stessa sarebbe errata. pulizia pavimenti e serramenti

### **E. 7.9**

In merito a queste problematiche, oggetto di un preventivo della ditta \_\_\_\_\_ (doc. Q), si osserva quanto segue. a) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 900.- + IVA per l'eliminazione di alcune macchie sul pavimento in klinker, ritenendo che essa non avesse dimostrato che al momento della consegna l'appartamento non presentasse quei problemi, la testimonianza di \_\_\_\_\_ secondo cui tutto era in ordine essendo troppo generica. In questa sede l'attrice ha evidenziato che "il pavimento sul passaggio è rovinato ... in modo molto evidente, non soltanto sporco", che l'inquilina non lo ha mai comunicato, nemmeno dopo aver effettuato lei stessa i lavori di pittura nel dicembre 2012 ed aver affermato "che tutto era in ordine", ammettendo con ciò "che il danno è posteriore alla consegna dei locali"; oltretutto ha rilevato che si trattava di un piccolo lavoro di riparazione e di pulitura che doveva rimanere a carico della controparte (appello p. 14). La censura dev'essere disattesa. L'attrice, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è in effetti confrontata con l'argomentazione del giudice di prime cure e comunque non ha dimostrato, non risultando che la convenuta avesse affermato che al momento della consegna dei locali "tutto era in ordine" e che il danno fosse successivo alla consegna dei locali, le ragioni per cui la stessa sarebbe errata. Per il resto si osserva che l'eliminazione di non meglio precisate macchie nel pavimento, la cui causa non è nota (cfr. teste \_\_\_\_\_ p. 22,) non costituiva, non da ultimo per il suo ingente costo, un piccolo lavoro di riparazione e di pulitura che doveva rimanere a carico della controparte. b) Il Pretore aggiunto non si è espresso sulla pretesa volta al

risarcimento di fr. 350.- + IVA (all'8%) per l'eliminazione dei danni di pittura agli infissi delle finestre e delle porte causati dalla convenuta in occasione dei lavori di tinteggiatura da lei svolti. In questa sede l'attrice ne ha ribadito il buon fondamento. La censura va accolta. L'istruttoria ha in effetti permesso di accertare che la convenuta aveva provveduto a tinteggiare l'appartamento prima di prenderne possesso (testi \_\_\_\_\_ p. 8, \_\_\_\_\_ p. 25, \_\_\_\_\_ p. 33 e interrogatorio della convenuta p. 17) e che al momento della sua riconsegna sugli infissi delle finestre e delle porte vi erano ancora delle macchie di pittura (cfr. doc. D e U, teste \_\_\_\_\_ p. 10), che del resto, anche a detta di chi aveva eseguito l'intervento, potevano essere "scappate" (teste \_\_\_\_\_ p. 26 e \_\_\_\_\_ p. 36). Oltretutto nel contratto era stato previsto che "il locatore non è responsabile del tinteggio effettuato dal conduttore e dei danni conseguenti" (art. 24). All'attrice vanno così attribuiti i fr. 386.65 da lei richiesti. c) Riassumendo, per gli oggetti di cui sopra, può essere riconosciuto quest'ultimo importo. recupero pavimenti in legno

#### **E. 7.10**

Per la riparazione del parquet e dello zoccolino delle camere al primo piano, l'attrice ha preteso un risarcimento di fr. 2'336.67. Appurato che il danno al parquet e allo zoccolino, che presentavano quanto meno dei graffi, era effettivamente stato causato dalla convenuta in occasione del tinteggio dell'appartamento prima di prenderne possesso e tramite la successiva pulizia per mano della stessa, il Pretore aggiunto, tenuto conto che le installazioni avevano una durata di vita di 30-40 anni e che il fatto che fossero stati lucidati nel 2000, per altro non provato, nulla toglieva alla loro vetustà, ha attribuito in equità all'attrice un importo complessivo di fr. 1'000.-. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice ha preteso il risarcimento dell'intera somma da lei azionata, rilevando come il parquet e lo zoccolino presentassero macchie di pittura, che non erano state eliminate. La censura dev'essere disattesa. L'attrice, in violazione del suo obbligo di motivazione (art. 311 cpv. 1 CPC), non si è in effetti confrontata con la decisione del giudice di prime cure, invero già generosa nei suoi confronti, secondo cui per il parquet e lo zoccolino, per altro ormai vetusti, che presentavano almeno dei graffi causati dalla convenuta in occasione del tinteggio dell'appartamento e tramite la successiva pulizia, si giustificava un risarcimento di fr. 1'000.-. Diversamente da quanto fatto in prima sede, dove aveva pure lamentato un logoramento eccessivo di quelle installazioni e l'esistenza di graffi da raschiatura, essa si è qui limitata ad insistere sul fatto che gli stessi, nonostante i tentativi della convenuta, continuavano a presentare delle macchie di pittura, di cui non è oltretutto stata precisata l'estensione. Non è tuttavia dato a sapere se e in che modo ciò le permettesse di farsi risarcire la somma da lei rivendicata, che nemmeno riguardava la pulizia del parquet e dello zoccolino, ma era piuttosto relativa a lavori di lamatura e di lucidatura del parquet e alla fornitura di un nuovo zoccolino, fermo restando che il fatto che la ditta incaricata del ripristino possa a suo tempo aver "consigliato" la lamatura e la laccatura del pavimento per togliere i residui di pittura (cfr. offerta 6 dicembre 2012 p. 2) è ben lungi dal dimostrare la bontà della tesi dell'attrice secondo cui questi ultimi "si possono eliminare solo con la raschiatura" (appello p. 15). danni per pittura segnalati il 30 settembre 2013

#### **E. 7.11**

In merito a queste problematiche si osserva quanto segue. a) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 577.- per la sostituzione del vetro della porta interna che collega il tinello alla cucina, rotta in occasione dei lavori di trasloco prima della consegna dell'ente locato, rilevando che fosse stata l'attrice, come riferito dalla teste

\_\_\_\_\_ e da quest'ultima, ad aver ordinato alla ditta di trasporto di portare all'esterno quella porta, che, appoggiata a un pilone, era poi caduta probabilmente a seguito di un colpo di vento. In questa sede l'attrice, nel ribadire il buon fondamento della pretesa, ha rilevato come essa non avesse ordinato alla ditta di trasporto di portare all'esterno quella porta, ma avesse chiesto alla convenuta di far sì che quella ditta agisse così. La censura non può trovare accoglimento. È di per sé vero che l'attrice, in occasione del suo interrogatorio (verbale p. 14), aveva riferito di aver chiesto alla convenuta di far sì che la ditta di trasporti agisse in tal modo. È però altrettanto vero che la teste \_\_\_\_\_ (verbale p. 34), la cui attendibilità è maggiore non trattandosi di una delle parti, aveva riferito, confermando per altro quanto riferito dalla convenuta nel suo interrogatorio (verbale p. 17), come fosse stata l'attrice a incaricare la ditta di spostare la porta. In tali circostanze è a ragione che il giudice di prime cure ha ritenuto di potersi fondare sulla deposizione di quest'ultima e di respingere la pretesa risarcitoria siccome il danno non era stato causato da un'ausiliaria della convenuta. A ben vedere, l'esito non sarebbe stato diverso nemmeno se si volesse dar credito alla versione dei fatti dell'attrice, ritenuto che in tal caso, dovendosi ammettere che la convenuta era stata incaricata dall'attrice nell'ambito di un mandato gratuito, avrebbe comunque dovuto esserle riconosciuta una riduzione della misura della responsabilità giusta l'art. 99 cpv. 2 CO (Weber, Berner Kommentar, n. 146 seg. ad art. 99 CO; DTF 112 II 347 consid. 3b; SJ 1998 p. 198; II CCA 14 febbraio 2000 inc. n. 12.1999.172), che, nelle particolari circostanze, non essendo stato preteso che la porta non fosse stata collocata nel luogo desiderato ed essendo risultato che il danno era stato causato probabilmente da un colpo di vento e con ciò da circostanze non imputabili a negligenza della stessa o della sua ausiliaria, era tale ad escludere un qualsiasi risarcimento. b) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 440.- per la pulizia e la lucidatura di tre portatende sporchi di pittura, rilevando come la teste \_\_\_\_\_ avesse dichiarato che gli stessi erano già sporchi all'inizio della locazione e non fosse giustificato un risarcimento per la pulizia di una pittura facilmente lavabile. In questa sede l'attrice ha rilevato che dalla documentazione fotografica (doc. U) si evinceva che al momento della consegna dell'appartamento i tre portatende erano puliti. La censura è infondata. Le fotografie menzionate dall'attrice, per altro riferite a due soli portatende, non permettono in realtà di confermare, essendo scattate da troppo lontano, che prima dei lavori di pittura gli stessi fossero puliti, con il che non si può concludere che la deposizione della teste \_\_\_\_\_ (verbale p. 36), confermata per altro dall'interrogatorio della convenuta (verbale p. 18), fosse errata. c) Il Pretore aggiunto ha escluso che l'attrice potesse pretendere un risarcimento di fr. 221.90 per ulteriori danni causati dalla convenuta al parquet in occasione della sua pulizia conseguente al tinteggio dell'appartamento, ritenendo che essa non avesse dimostrato che al momento della consegna dell'ente locato lo stesso fosse in buono stato. In questa sede l'attrice ha rilevato che il buono stato del parquet era stato confermato dalla teste \_\_\_\_\_ (doc. S e verbale p. 8), la quale aveva poi aggiunto, confermando quanto risultava dall'offerta 6 dicembre 2012 (doc. Q), che il danno in questione era stato causato da un utilizzo eccessivo di acqua in occasione della pulizia dopo i lavori di tinteggio, ammesso anche da \_\_\_\_\_ (verbale p. 35). La censura è fondata. Le prove indicate nel gravame confermano effettivamente che il danno in questione era stato causato da un utilizzo eccessivo di acqua in occasione della pulizia successiva ai lavori di tinteggio. L'assunto del giudice di prime cure non era oltretutto pertinente, atteso che questi lavori e le riparazioni del danno erano avvenuti ancor prima della consegna dell'ente locato (la fattura è in effetti datata 11 dicembre 2012, cfr. doc. Q). d) Confrontato con una pretesa

risarcitoria di fr. 100.- per lo sgabello-scaletta non restituito dalla convenuta, il Pretore aggiunto ha riconosciuto all'attrice in equità un importo di fr. 20.-. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice ha nuovamente preteso la rifusione dell'intero importo rivendicato, a suo dire corrispondente già a metà del valore dello sgabello-scaletta, rilevando come lo stesso non fosse originariamente difettoso. La censura dev'essere disattesa già per il fatto che in prima istanza l'attrice si era rimessa sul tema al giudizio del Pretore (conclusioni p. 27), con il che, visto che il giudice di prime cure ha seguito quella sua indicazione, non è più autorizzata a censurarne l'apprezzamento (cfr. con riferimento al diritto previgente Cocchi/Trezzini, CPC-TI, n. 16 ad art. 307; II CCA 22 dicembre 2010 inc. n. 12.2010.170). e) Riassumendo, per gli oggetti di cui sopra, può essere riconosciuto un importo di complessivi fr. 241.90 (fr. 221.90 per ulteriori danni al parquet + fr. 20.- per lo sgabello-scaletta). spese per organizzazione e ripristino

#### **E. 7.12**

Il Pretore aggiunto ha riconosciuto all'attrice fr. 25.- dei fr. 100.- da lei rivendicati per il tempo e le spese sostenute per i contatti con la convenuta e con gli artigiani, rilevando come alcune sue pretese fossero risultate infondate ed altre fossero state drasticamente ridotte. In questa sede, mentre la convenuta non ha contestato il giudizio pretorile, l'attrice ha osservato che " la richiesta di fr. 100.- era simbolica poiché il valore per il tempo impiegato in telefonate, ecc. sarebbe ben maggiore " aggiungendo che " la decisione del Pretore a questo riguardo sminuisce e sottovaluta queste incombenze! " (appello p. 17). Anche in questo caso la censura dev'essere disattesa già per il fatto che in prima istanza l'attrice si era rimessa sulla questione al prudente giudizio del Pretore (conclusioni p. 28), con il che, visto che il giudice di prime cure ha seguito quella sua indicazione, non è più autorizzata a censurare l'apprezzamento reso da quest'ultimo. totale spese riparazione danni

#### **E. 7.13**

Il totale delle spese per la riparazione dei danni causati dalla convenuta può quindi essere quantificato in fr. 5'768.01 (fr. 589.46 per impianto elettrico + fr. 400.- placche cucina + fr. 100.- scarico cucina + fr. 495.- per oggetti bagno + fr. 2'500.- per sistemazione del giardino + fr. 30.- per pareti e trasporto mobili + fr. 386.65 per pulizia serramenti + fr. 1'000.- per recupero pavimenti in legno + fr. 241.90 per danni per pittura segnalati il 30 settembre 2013 + fr. 25.- per spese per organizzazione e ripristino). conclusione

#### **E. 8**

Ne discende, in parziale accoglimento dell'appello dell'attrice, che la decisione pretorile può essere riformata nel senso che la convenuta deve essere obbligata a pagarle fr. 7'957.11 (fr. 2'189.10 per spese accessorie + fr. 5'768.01 per spese riparazione danni), di cui fr. 1'000.85 da corrispondere mediante la liberazione del deposito di garanzia. Le spese giudiziarie di entrambe le sedi seguono di principio la rispettiva soccombenza delle parti (art. 106 cpv. 2 CPC), ritenuto che per il giudizio di secondo grado le stesse sono state calcolate sulla base del valore qui ancora litigioso di fr. 15'649.70. Per la procedura di seconda istanza non si giustifica tuttavia l'attribuzione di ripetibili alla convenuta, che pure è risultata vincente in misura preponderante, la stessa non essendosi assolutamente espressa sul merito. Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 2 ottobre 2017 di AP 1 è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione 4 settembre 2017 del Pretore aggiunto del Distretto di Bellinzona è così riformata: 1. AP 1 è condannata a versare a AP 1 la somma complessiva di fr. 7'957.11. 2. Il pagamento

avverrà mediante liberazione a favore di AP 1 del deposito di garanzia di fr. 1'000.85 depositato sul conto n. \_\_\_\_\_ presso Banca \_\_\_\_\_. Per la differenza di fr. 6'956.26 direttamente e personalmente da AO 1. 3. La tassa di giustizia di fr. 200.- e le spese di fr. 180.- sono poste a carico dall'attrice per 3/5 e per 2/5 sono poste a carico della convenuta, alla quale l'attrice rifonderà fr. 420.- per parti di ripetibili. II. Le spese processuali di complessivi fr. 200.- sono a carico dell'appellante per 4/5 e per 1/5 sono poste a carico dell'appellata. Non si attribuiscono ripetibili di appello. III. Notificazione: - - Comunicazione alla Pretura del Distretto di Bellinzona 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.