

# TI\_GERICHTE 12.2023.75 vom 27. September 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-09-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.2023.75](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.2023.75)

FR: TI\_GERICHTE 12.2023.75 du 27 septembre 2023

IT: TI\_GERICHTE 12.2023.75 del 27 settembre 2023

## Regeste

Locazione - spese accessorie - domande d'appello

## Erwägungen

### E. 1

AO 1 e AO 2 hanno concesso in locazione ad AP 1 e AP 2, dal 1° luglio 2010, l'appartamento / maisonette n. \_\_\_\_\_ sito al pianterreno e al primo piano dello stabile in Via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_. Nonostante il contratto di locazione (doc. N) prevedesse il pagamento di una pigione mensile di fr. 2'950.-, che con decisione 20 dicembre 2018 del Pretore aggiunto della giurisdizione di Locarno-Città è poi stata ridotta a fr. 2'252.- retroattivamente dal 1° luglio 2010 per la difettosità dell'ente locato (doc. C), e di un acconto mensile per spese accessorie di fr. 450.-, i conduttori hanno sin da subito pagato, sempre per la presunta difettosità del medesimo, solo un importo complessivo di fr. 2'900.- mensili, ritenuto che dal mese di giugno 2015, a parte aver depositato presso l'Ufficio di conciliazione di Minusio due importi, di fr. 12'072.- il 18 settembre 2015 e di fr. 2'400.- il 26 maggio 2016, non hanno poi sostanzialmente più pagato nulla. Il

### E. 2

Dopo aver ottenuto la necessaria autorizzazione ad agire, con petizione 29 marzo 2019 AO 1 e AO 2, al quale -deceduto nel corso della causa - è poi subentrata la prima (N.d.R.: con il termine "attrice" verranno in seguito indicati, salvo puntualizzazioni, AO 1 e il defunto AO 2), hanno convenuto in giudizio AP 1 e AP 2 innanzi alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città per ottenere la loro condanna in solido al pagamento di una somma poi aumentata con le conclusioni dagli iniziali fr. 24'301.63 a fr. 30'978.95 oltre interessi al 5% dal 1° giugno 2015, con conseguente ordine all'Ufficio di conciliazione di Minusio di liberare a proprio favore i fr. 14'472.- ivi depositati dai convenuti e a R\_\_\_\_\_ di liberare a proprio favore i fr. 5'000.- ivi depositati dai convenuti a garanzia delle pretese derivanti dal contratto di locazione. Essi, in estrema sintesi, hanno preteso il pagamento del saldo delle pigioni e spese accessorie dal 1° luglio 2010 al 31 ottobre 2016 (fr. 24'492.50) e il risarcimento dei danni causati all'ente locato dai convenuti (fr. 7'733.15), dedotte le ripetibili, le spese legali e le spese esecutive già riconosciute alla controparte (fr. 1'246.70). I convenuti si sono integralmente opposti alla petizione.

### E. 3

Esperita l'istruttoria e raccolti gli allegati conclusivi delle parti, con decisione 11 maggio 2023 ( di ben 45 pagine), poi rettificata il 30 maggio 2023, il Pretore, in parziale accoglimento della petizione, ha condannato i convenuti in solido al pagamento all'attrice di fr. 17'958.85 oltre interessi al 5% su fr. 17'858.55 ( recte : fr. 17'855.55) a decorrere dal 28 dicembre 2018 e su fr. 103.30 a decorrere dal 16 gennaio 2019, con conseguente ordine

all'Ufficio di conciliazione di Minusio di liberare a suo favore i fr. 14'472.- ivi depositati, rispettivamente a R\_\_\_\_\_ di liberare a suo favore fr. 3'486.85 dei fr. 5'000.- ivi depositati e di restituire la rimanenza ai convenuti, il tutto ponendo le spese processuali di fr. 250.- per 2/5 a carico dell'attrice e per 3/5 a carico dei convenuti in solido, obbligati altresì a rifondere alla controparte fr. 850.- per ripetibili. Per il primo giudice, dalle pigioni e spese accessorie non ancora pagate all'attrice dal 1° giugno 2015 al 30 settembre 2016 (fr. 40'832.-) e dalle ripetibili riconosciute a suo favore (fr. 1'900.-) dovevano dapprima essere dedotte le pretese dei convenuti per pigioni e spese accessorie da loro versate in eccesso dal 2010 al 2014 (fr. 18'563.52) e nel 2015 (fr. 1'601.65) nonché le spese per la riparazione della cappa e del frigorifero (fr. 514.75) e per la riparazione del trasformatore della cappa (fr. 333.-); dal saldo così risultante, di fr. 21'719.08, che costituiva lo scoperto al 31 dicembre 2016, dovevano in seguito essere aggiunti gli interessi di mora maturati fino ad allora (fr. 627.16); dalla somma così ottenuta, di fr. 22'346.24, dovevano poi essere dedotte le pretese dei convenuti per spese accessorie da loro versate in eccesso nel 2016 (fr. 1'496.40); da questo risultato, di fr. 20'849.84, dovevano quindi essere aggiunti gli interessi di mora maturati dal 1° gennaio 2017 al 27 dicembre 2018 (fr. 2'070.70); e dal saldo, di fr. 22'920.55, che costituiva in definitiva lo scoperto al 27 dicembre 2018, dovevano infine essere tolte le spese giudiziarie riconosciute a favore dei convenuti (fr. 5'065.-). Parimenti da rifondere erano le spese di precetto di fr. 103.30.

#### **E. 4**

Con il "ricorso" (recte : appello) 12 giugno 2023 che qui ci occupa, inoltrato tempestivamente entro il termine di 30 giorni dalla notificazione della decisione pretorile (art. 311 cpv. 1 CPC) e avverso dall'attrice con risposta 28 agosto 2023, anch'essa tempestiva (art. 312 cpv. 2 CPC in combinazione con l'art. 145 cpv. 1 lett. b CPC), i convenuti hanno segnatamente chiesto: " a) annullamento della sentenza della Pretura di Locarno-Città; b) rimozione delle spese accessorie reclamate dal conteggio; c) incaricare il Tribunale di Locarno di esaminare in dettaglio i fatti del contratto, del deposito e degli interessi e di valutarli correttamente; d) eventuale aggiustamento della sentenza ", protestando tasse, spese e ripetibili .

#### **E. 5**

L'attrice non può essere seguita laddove ha preliminarmente chiesto di dichiarare irricevibile l'appello già per il fatto che i convenuti si erano limitati a ricorrere contro la decisione 11 maggio 2023, ma non avevano invece provveduto a impugnare la successiva decisione su rettifica 30 maggio 2023, che l'aveva sostituita e che a suo dire sarebbe cresciuta in giudicato. Nelle particolari circostanze la sua richiesta di sanzionare l'appello dei convenuti costituisce in effetti un formalismo eccessivo, tanto più che il giudizio su rettifica aveva comportato solo una modifica a livello redazionale (nel senso che, invece della condanna al pagamento degli interessi " dal 28 dicembre 2018 su fr. 17'855.55 e dal 16 gennaio 2019 su fr. 103.30 ", era allora stata decisa la condanna al pagamento degli interessi " su fr. 17'858.55 [N.d.R. recte: fr. 17'855.55] a decorrere dal 28 dicembre 2018 e su fr. 103.30 a decorrere dal 16 gennaio 2019 ").

#### **E. 6**

Come rilevato con pertinenza dall'attrice, l'appello dei convenuti risulta tuttavia invece assai problematico per quanto riguarda il particolare tenore delle domande in esso contenute (a - d).

## **E. 6.1**

Nella misura in cui, come risulta inequivocabilmente, è volto ad ottenere l'annullamento della decisione impugnata e il rinvio dell'incanto al primo giudice per una nuova pronuncia (con per altro alcune indicazioni di come eventualmente "aggiustarla"), l'appello dei convenuti è di per sé ammissibile ( cfr. TF 4A\_510/2022 del 22 dicembre 2022 consid. 3.2, 4A\_555/2022 dell'11 aprile 2023 consid. 2.6, secondo cui l'appello è un rimedio giuridico di natura riformatoria e solo eccezionalmente di natura cassatoria), visto che, come si vedrà qui di seguito (consid. 6.1 - 6.3), in questa sede questi ultimi, riferendosi implicitamente all'art. 318 cpv. 1 lett. c n. 2 CPC, avevano sostenuto che i fatti dovevano essere completati in punti essenziali, e meglio per quanto riguardava "in dettaglio i fatti del contratto, del deposito e degli interessi" . Esso, in tale misura, dev'essere tuttavia respinto nel merito, considerato che, come si vedrà sempre qui di seguito (consid. 6.1 - 6.3), i convenuti non sono stati in grado di dimostrare che i fatti di causa dovevano essere completati in quei punti.

### **E. 6.1.1**

e 6.1.2) che il contratto di locazione tra le parti non poteva essere considerato viziato da dolo o da errore essenziale e che il deposito dei complessivi fr. 14'472.- effettuato presso l'Ufficio di conciliazione di Minusio non era stato considerato "abusivo", si osserva in effetti che i convenuti, che per altro nemmeno si sono confrontati con il preciso e dettagliato giudizio pretorile sulla tematica del calcolo degli interessi e dunque non hanno motivato in modo sufficiente la loro censura (art. 311 cpv. 1 CPC), non hanno spiegato, dandone oltretutto puntuale dimostrazione, se e in che modo su quel tema i fatti dovessero essere completati in punti essenziali.

### **E. 6.1.2**

I convenuti, rilevando che il giudice di prime cure aveva considerato "abusivo" il deposito presso l'Ufficio di conciliazione di Minusio dei due importi di fr. 12'072.- e di fr. 2'400.-, senza aver "tenuto conto che al momento del deposito la locazione includeva i seguenti difetti: mancanza delle cose locate secondo il contratto di locazione (cantina, patio, parcheggio); sin dall'inizio del rapporto di locazione il proprietario ha rifiutato di adattare correttamente il canone di locazione; dall'inizio del rapporto di locazione il proprietario ha consapevolmente sopravvalutato le spese accessorie e si è rifiutato di presentare il conteggio delle spese accessorie" (appello p. 4), gli avevano in seguito rimproverato di non aver "né interrogato le parti né valutato la corrispondenza su questo importante punto" (appello p. 5). Il rilievo è del tutto infondato. A parte che il primo giudice, nel suo giudizio, nemmeno aveva mai accertato l'"abusività" del deposito dei complessivi fr. 14'472.- effettuato presso l'Ufficio di conciliazione di Minusio, è in effetti per la prima volta, e con ciò irritualmente (art. 317 cpv. 1 CPC), solo in questa sede, che i convenuti hanno preteso che quella tematica fosse rilevante e che egli fosse pertanto tenuto ad interrogare le parti e a valutare la corrispondenza, per altro non meglio precisata, a tale proposito.

### **E. 6.1.3**

I convenuti, fondandosi da una parte sul fatto che il contratto di locazione tra le parti (doc. N) fosse viziato da dolo o da errore essenziale e dall'altra sul fatto che il deposito dei complessivi fr. 14'472.- effettuato presso l'Ufficio di conciliazione di Minusio non fosse "abusivo", avevano infine reclamato "anche l'accertamento degli interessi per i locatori e gli inquilini", rilevando che "il locatore sarebbe in debito con interessi sulle entrate

eccessive per il periodo in cui ha volontariamente ritenuto ingiustamente l'inquilino da un adeguamento del canone di locazione e si è rifiutato di conteggiare correttamente le spese accessorie ” (appello p. 4). Il rilievo, non pertinente, è nuovamente infondato. Già detto (consid.

## **E. 6.2**

Nella misura in cui, per mera ipotesi, l'appello dei convenuti potesse e dovesse essere inteso quale richiesta di riforma della decisione pretorile, esso sarebbe stato in ogni caso irricevibile. Nell'ambito di una causa, com'è pacificamente quella in esame, volta al pagamento di una somma in denaro, la giurisprudenza impone in effetti all'appellante di quantificare e cifrare la sua domanda e in particolare di indicare nel petitum d'appello la somma di denaro che, in riforma del giudizio di primo grado, ritiene dovuta (cfr. TF 4A\_555/2022 dell'11 aprile 2023 consid. 2.6, 4D\_14/2023 del 15 maggio 2023 consid. 3.3). Sennonché nel caso di specie i convenuti, nel loro petitum d'appello, si sono sostanzialmente limitati a richiedere la “ rimozione delle spese accessorie reclamate dal conteggio ” e in particolare - tenendo conto quanto è stato da loro spiegato nei considerandi (appello p. 1 e 2) - de i costi per l'ascensore, dei costi di manutenzione dell'estintore, delle tasse per acqua e fognatura e delle spese accessorie del mese di ottobre 2016 (la loro ulteriore richiesta “di esaminare in dettaglio i fatti del contratto, del deposito e degli interessi e di valutarli correttamente”, laddove fosse rilevante in questa ipotesi, è già stata discussa ed evasa nei consid. 6.1.1 - 6.1.3, a cui si può rinviare), ma non hanno minimamente quantificato e cifrato la loro domanda e in particolare non hanno assolutamente indicato la somma di denaro che, in forza delle loro censure al giudizio impugnato, consideravano invece dovuta. Ritenuto che una tale indicazione nemmeno era senz'altro evincibile, in modo chiaro e evidente, dai considerandi dell'appello (che per nessuna delle quattro posizioni censurate riportava un qualsiasi importo concreto) o dalla lunghissima decisione pretorile (nella quale gli importi relativi a quelle quattro posizioni, che erano contenuti tra le pretese compensatorie dei convenuti per pigioni e spese accessorie da loro versate in eccesso dal 2010 al 2016 [di fr. 18'563.52 per gli anni dal 2010 al 2014, di fr. 1'601.65 per il 2015 e di fr. 1'496.40 per il 2016], avrebbero dovuto esservi faticosamente ricercati ed estrapolati con un calcolo assai complesso, fermo restando che, se non fossero stati confermati, ciò avrebbe pure comportato la conseguente modifica del calcolo assai complesso in materia di interessi di mora), non è possibile entrare nel merito dell'appello, ritenuto che un tale rigore formale può essere imposto anche alle parti, come i qui convenuti, non patrocinati da un avvocato (cfr. TF 4A\_555/2022 dell'11 aprile 2023 consid. 2.7).

## **E. 7**

Si aggiunga, per completezza di motivazione, che gran parte delle quattro censure riferite alle spese accessorie di cui si è detto sarebbero comunque state da respingere nel merito. Se da una parte i convenuti non sembrerebbero avere tutti i torti a censurare il riconoscimento da parte del giudice di prime cure de i costi per l'ascensore, che non paiono essere stati inseriti in modo sufficientemente chiaro, preciso e dettagliato, con la generica formulazione “ Service Abonnement ”, tra le spese accessorie del contratto (cfr. Del Duca , Serviceverträge und Nebenkosten unter besonderer Berücksichtigung von Serviceverträgen für Aufzüge, in: mp. 2016 p. 6; Bieri , Droit du bail à loyer et à ferme, 2<sup>a</sup> ed., n. 28 ad art. 257a/257b CO; Cour de Justice Genève 1357/2018 dell'9 ottobre 2018), dall'altra le loro ulteriori tre censure sembrerebbero infondate. Non è in effetti vero che i costi di

manutenzione dell'estintore non potrebbero concettualmente rientrare tra le spese accessorie (cfr. anzi Del Duca , op. cit., p. 10; Bieri , op. cit., n. 79 ad art. 257a/257b CO). Il fatto poi che le spese accessorie relative alle tasse per acqua e fognatura non fossero state documentate e dimostrate rispettivamente che il loro effettivo pagamento da parte dell'attrice non fosse stato provato è irricevibile, essendo stato addotto per la prima volta solo in appello (art. 317 cpv. 1 CPC). Ed infine, per quanto riguarda le spese accessorie del 2016, pur essendo vero che nella decisione impugnata le stesse, con riferimento a quanto risultava dal doc. V, erano state erroneamente conteggiate per 10 mesi (ossia fino al 31 ottobre) anziché per 9 mesi (ossia fino al 30 settembre), è però altrettanto vero che ciò non ha causato alcun pregiudizio ma semmai un vantaggio ai convenuti, visto che per quell'anno il giudice di prime cure aveva riconosciuto loro una pretesa per spese accessorie versate in eccesso (di fr. 1'496.40), che, se giustamente fosse stata calcolata su 9 mesi anziché su 10 mesi, sarebbe stata minore e non certo maggiore.

## **E. 8**

Ne discende che l'appello dei convenuti dev'essere respinto nella misura in cui è ricevibile. Le spese giudiziarie della procedura di secondo grado, calcolate sulla base del valore litigioso di fr. 17'958.85 , seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, richiamati l'art. 106 CPC, la LTG e il RTar decide: I. L'appello 12 giugno 2023 di AP 1 e AP 2 è respinto nella misura in cui è ricevibile. II. Le spese processuali di fr. 200.- sono a carico degli appellanti in solido, che rifonderanno all'appellata, sempre in solido, fr. 1'000.- per ripetibili. III. Notificazione: - - - Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città 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.