

TI_GERICHTE 16.1995.82 vom 8. September 1995

TI Tribunale d'appello, 1995-09-08, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1995.82

FR: TI_GERICHTE 16.1995.82 du 8 septembre 1995

IT: TI_GERICHTE 16.1995.82 del 8 settembre 1995

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di cassazione civile 08.09.1995
16.1995.82

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 16.95.00082 Lugano 8 settembre 1995 /fb In nome della Repubblica e Cantone del Ticino La Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Chiesa, presidente, Cocchi e Giani segretaria: Petralli, vicecancelliera sedente per giudicare il ricorso per cassazione 19 ottobre 1994 presentato da _____ patr. dallo studio legale _____ Contro la sentenza 7 ottobre 1994 del Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna nella causa a procedura ordinaria inappellabile promossa con istanza 13 giugno 1994 nei confronti di _____ con la quale si chiedeva il pagamento di fr. 747.- oltre accessori, domanda respinta dal primo giudice, letti ed esaminati gli atti, considerato in fatto e in diritto: 1. In data 23 aprile 1988 le parti hanno sottoscritto un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento di 4 locali sito in uno stabile di proprietà di _____ a _____, per l'occupazione del quale _____ si era impegnata a pagare una pigione mensile di fr. 750.- oltre alle spese accessorie (doc. B). Il rapporto di locazione si è concluso il 30 novembre 1993, data in cui è stato liberato l'ente locato ed è stato allestito il relativo verbale di riconsegna ad opera del perito comunale di _____ (doc.D). Sulla base di questo documento, che ha accertato l'esistenza di difetti nell'ente locato, con istanza 13 giugno 1994 _____ ha convenuto in giudizio _____ al fine di ottenere il pagamento di fr. 747.-, importo corrispondente alle spese di ripristino dell'ente locato. Trattasi in particolare dei costi di riparazione del pavimento di una camera (preventivo doc. C). La convenuta si è opposta alla pretesa avversaria contestando di doversi assumere costi di riparazione di un pavimento posato 30 anni or sono e che, in considerazione dei previsti lavori di ristrutturazione dello stabile, verrà sostituito. Inoltre la convenuta contesta il quantum della pretesa avversaria poichè eccessivo ritenuto che al danneggiamento del pavimento ha contribuito anche la perdita di acqua da lei tempestivamente notificata alla proprietaria; osserva inoltre che il preventivo prodotto dall'istante non comprova ancora che ne seguirà l'effettiva riparazione. 2. Con sentenza 7 ottobre 1994 il pretore ha respinto l'istanza facendo propria la tesi della convenuta secondo la quale la rigatura del pavimento cagionata dalla conduttrice non ha determinato alcun pregiudizio per la proprietaria trattandosi di un pavimento posato da circa trent'anni e quindi bisognoso di interventi di manutenzione, e che comunque sarebbe stato sostituito nell'ambito dei lavori di ristrutturazione dello stabile dopo la prospettata vendita ad opera della proprietaria. 3. Con il presente tempestivo ricorso _____ è insorta contro il

predetto giudizio chiedendone l'annullamento. La ricorrente, basandosi sul titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC, rimprovera al primo giudice di aver arbitrariamente valutato le risultanze istruttorie e le prove per aver negato la responsabilità e conseguente obbligo di risarcimento a carico della conduttrice per il danno cagionato al pavimento. La ricorrente rimprovera in particolare al pretore di aver negato l'esistenza di un pregiudizio all'immobile in considerazione dei previsti lavori di ristrutturazione, lavori per altro mai eseguiti. Con osservazioni 20 novembre 1994 la controparte postula la reiezione del gravame. 4. La documentazione allegata alle osservazioni al ricorso deve essere estromessa dall'incarto in virtù dell'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC che vieta alle parti di addurre in seconda sede nuovi fatti, prove o eccezioni. 5. Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente erronea di atti di causa o di prove. Secondo dottrina e giurisprudenza è arbitrario ciò che è manifestamente insostenibile, contrario alla logica ed in palese contrasto con gli atti, non è pertanto arbitraria la valutazione del giudice che sia giustificabile e si possa sostenere alla luce di un comune criterio di ragione seppure sia dubbia o opinabile (Rep 1983 9, 1989 158; DTF 109 II 171, 113 Ia 20, 114 Ia 27, 116 Ia 88 consid. 2b, 119 Ia 32 consid. 3). 6. Secondo l'art. 267 cpv. 1 CO il conduttore deve restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto, caso contrario egli risponde del danno cagionato. Nella concreta fattispecie, limitatamente al locale che qui ci interessa, da un semplice raffronto tra il verbale allestito all'inizio della locazione e quello allestito al momento della riconsegna dell'ente locato, si evince che il pavimento in legno di questo locale risulta "segnato da una riga per circa 2 metri". Trattasi di un danno dovuto a incuria e che quindi esula dal normale utilizzo della cosa locata, ciò che impone l'obbligo di risarcimento a carico della conduttrice (SVIT , Kommentar Mietrecht, 1991, n. 22 ad art. 267-267a CO), la quale si è peraltro assunta la responsabilità di questo danno (cfr. doc. D). A comprova del danno, quantificato in fr. 747.-, l'istante ha prodotto il preventivo 22 febbraio 1994 allestito dalla ditta _____. Alla luce di queste risultanze, dalle quali emerge l'esistenza del danno e il suo ammontare, la decisione pretorile che respinge la pretesa dell'istante per il fatto che la rigatura nel pavimento in legno non comporterebbe un minor valore dell'immobile in considerazione dei lavori di ristrutturazione previsti, non può essere condivisa, non trovando alcun riscontro nelle tavole processuali. Infatti, l'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, ipotesi semplicemente ventilata in causa, non è stata provata e tantomeno è stato provato che la ristrutturazione dovesse comprendere anche anche la sostituzione dei pavimenti. Per quanto attiene alla quantificazione del danno subito dalla locataria a dipendenza del danneggiamento del pavimento della camera, dal preventivo di cui al doc. C si evince che per l'eliminazione dello stesso e la sistemazione alla meglio del pavimento è necessaria una spesa di fr. 747.--. Questo importo non può tuttavia essere riconosciuto interamente all'istante; giudicando il merito della vertenza (art. 332 cpv. 2 CPC) la Camera deve tener conto almeno della vetustà della cosa danneggiata, in conformità con la dottrina sorta in merito all'art. 267a CO. Stimata in 40 anni la durata media di un pavimento in legno e pacifica la vetustà del pavimento danneggiato (30 anni), la riparazione a carico dell'inquilina può essere fissata approssimativamente in 1/4 della spesa totale, ciò che comporta un risarcimento nella misura di soli fr. 190.-- (cfr. al proposito Schweizerisches Mietrecht, Komm- SVIT , art. 267- 267a CO, N. 27). Abbondanzialmente va rilevato che la contestazione del preventivo ad opera della convenuta non concerne tanto l'importo necessario per l'eliminazione del

danno da lei cagionato quanto il fatto che non vi sarebbe certezza circa l'effettiva esecuzione del lavoro (cfr. doc. I 1 e 2), contestazione quest'ultima priva di rilievo ai fini della quantificazione del danno. Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 147 CPC e la LTG pronuncia: I. Il ricorso per cassazione 19 ottobre 1994 di _____ è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 7 ottobre 1994 del Pretore della giurisdizione di Locarno-Campagna è annullata e sostituita dalla seguente pronuncia: "1. L'istanza è parzialmente accolta. Di conseguenza _____ è condannata a pagare a _____ la somma di fr. 190.- oltre interessi del 5% dal 4 maggio 1994. 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 50.- sono da suddividere tra le parti in ragione di 3/4 a carico dell'istante e 1/4 a carico della convenuta. L'istante rifonderà alla convenuta fr. 80.- a titolo di ripetibili ." II. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 80.- b) spese fr. 20.- Totale fr. 100.- già anticipati dalla ricorrente, rimangono a suo carico per fr. 60.- mentre la rimanenza di fr. 40.- deve essere posta a carico della controparte. La ricorrente verserà a controparte fr. 50.-- per ripetibili ridotte di questa sede. III. Intimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria

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