

TI_GERICHTE 16.1995.99 vom 27. März 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-03-27, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1995.99

FR: TI_GERICHTE 16.1995.99 du 27 mars 1996

IT: TI_GERICHTE 16.1995.99 del 27 marzo 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 27

giugno 1990 i coniugi _____ hanno concluso con la signora _____ un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento di due locali sito nello stabile di loro proprietà in via _____ a _____. A seguito del decesso della conduttrice, avvenuto il 12 ottobre 1993, nel rapporto di locazione sono subentrati gli eredi _____ e _____ che hanno regolarmente pagato la pigione e le spese accessorie sino alla scadenza del contratto stabilita al 31 gennaio 1994. La riconsegna dell'ente locato ha avuto luogo il 24 gennaio 1994 alla presenza delle parti e del perito comunale che ha allestito quel giorno medesimo un verbale di constatazione e quantificazione dei danni cagionati dall'inquilina, per un totale di fr. 4'500.-. Dopo aver adito senza successo il competente Ufficio di conciliazione in materia di locazione al fine di ottenere il pagamento dell'importo riconosciuto dal perito, i signori _____, con istanza 22 settembre 1994, hanno convenuto in causa la Comunione ereditaria fu _____, composta dai coniugi _____ e _____, riproponendo le loro pretese risarcitorie per un totale di fr. 4'500.-. I convenuti si sono opposti alla pretesa avversaria condizionando il risarcimento dei danni alla produzione delle fatture attestanti l'effettiva esecuzione dei lavori di riparazione. Essi oppongono inoltre in compensazione quanto versato a titolo di acconto spese accessorie. 2. Con il querelato giudizio il pretore, accertata la conclusione tra le parti di un accordo bonale di liquidazione dei danni cagionati nell'ente locato nella misura di fr. 4'500.- così come stabilito dal perito, ritenuta altresì infondata l'eccezione di compensazione sollevata dai convenuti con riferimento alle spese accessorie trattandosi di importi concordati forfettariamente, ha accolto l'istanza. Il giudice di prime cure ha quindi disposto la liberazione a favore degli istanti del deposito di garanzia pari a fr. 2'000.- oltre interessi, importo da dedurre dai fr. 4'500.- loro riconosciuti. 3. Con il presente tempestivo gravame _____ e _____ r, membri della Comunione ereditaria fu _____, sono insorti contro il predetto giudizio chiedendone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. I ricorrenti rimproverano al primo giudice di aver arbitrariamente valutato le risultanze istruttorie, in particolare per aver concluso al loro obbligo di pagamento dell'importo litigioso nonostante questo si riferisse a delle spese di ripristino dell'ente locato che i proprietari non hanno provato di aver sostenuto. Rimproverano inoltre al Pretore di aver erroneamente considerato che l'importo versato per le spese accessorie era da intendersi a titolo forfettario anziché quale acconto, ciò che giustificava un conteggio finale con compensazione dell'eccedenza da loro versata. Con osservazioni 2 giugno 1995 la controparte postula la reiezione del gravame. 4. 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. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità; arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione effettiva, non sorretta da ragione oggettiva e lesiva di un diritto certo (DTF 119 Ia

E. 32

consid. 3, 119 Ia 117 consid. a). 5. 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. Nel caso concreto è incontestato che l'appartamento presentava dei difetti per i quali la conduttrice, e per essa i suoi eredi, era chiamata a rispondere. Incontestato è pure l'importo di fr. 4'500.- esposto dal perito comunale per l'eliminazione di questi difetti. Controverso è unicamente il fatto di sapere se, come sostengono i ricorrenti, il risarcimento di questi danni è subordinato all'esecuzione dei lavori, rispettivamente alla produzione delle fatture che attestano questi interventi. L'argomentazione ricorsuale, a prescindere dal significato che si vuole attribuire al referto del perito comunale considerato dal primo giudice quale accordo bonale sulla liquidazione dei danni cagionati nell'ente locato, non può essere condivisa. Al proposito le censure dei ricorrenti, nell'ottica del rimedio cassatorio, sono al limite della ricevibilità: essi infatti non sono in grado di indicare quali elementi dell'istruttoria o quali precise norme del diritto avrebbero dovuto indurre il pretore a decidere senz'altro diversamente da quanto ha fatto. Per il resto, la questione da loro sollevata rientra nel merito della vertenza: per completezza si può osservare su questo tema che dottrina e giurisprudenza considerano quale danno qualsiasi diminuzione del patrimonio. Il danno può quindi derivare sia da una diminuzione degli attivi, sia da un aumento dei passivi o da una perdita di guadagno (Guhl , Das Schweizerische Obligationenrecht, 8. Auflage, 1991, p. 62 e 66; Gauch/Schluep , Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, Band II, 5. Auflage, 1991, N. 2624 e 2673; DTF 115 II 481, 104 II 19). Esso corrisponde alla differenza tra l'ammontare attuale del patrimonio e il valore che il patrimonio registrerebbe senza l'evento dannoso (Gauch/Schluep , op.cit., N. 2627). In merito ai criteri sviluppati per la sua quantificazione, trattandosi del danneggiamento di cose materiali, il danno può corrispondere ai costi necessari per la riparazione o, come nel caso concreto, per il ripristino dell'ente locato (Gauch/ Schluep , op.cit., p.75 e 76; Honsell/Vogt/Wiegand , Obligationenrecht, I, N. 6 ad art. 41), costi che nella concreta fattispecie gli istanti hanno allegato producendo il referto del perito comunale. La produzione di questo documento basta a dimostare sia l'esistenza, peraltro non contestata, sia la quantificazione del danno, senza che sia necessaria l'ulteriore produzione delle fatture attestanti l'effettiva esecuzione delle riparazioni (Keller/Gabi , Haftpflichtrecht, Band II, 1985, p. 94). 6. Per quanto attiene all'eccezione di compensazione sollevata dai convenuti con riferimento alle spese accessorie, le parti hanno fornito due tesi contrastanti in merito alla natura di queste spese. Mentre i convenuti sostengono che si tratta di un acconto con conguaglio al termine dell'esercizio, gli istanti

ritengono che si tratti di un importo forfettario. Di fronte a queste due opinioni, entrambe suffragate da indizi, e in difetto di una prova certa su quella che era l'intenzione delle parti al momento della sottoscrizione del contratto, l'interpretazione della clausola relativa alle spese accessorie fornita dal primo giudice non può essere considerata arbitraria per il solo fatto di aver fatto propria la tesi degli istanti piuttosto che quella dei convenuti. Non va infatti disatteso l'ampio potere di apprezzamento delle prove di cui gode il giudice il quale, confrontato a tesi tra loro discordanti, è libero di scegliere la versione che più lo convince a condizione che questa non sia chiaramente smentita dalle risultanze istruttorie, ciò che non si verifica nel caso che ci occupa (Cocchi/ Trezzini, CPC, ad art. 90, n. 18).

7. Anche le censure attinenti alla mancata applicazione da parte del primo giudice degli art. 4 cpv. 2 OLAL e 40 della Legge cantonale in materia di locazione di locali di abitazione e commerciali e d'affitto si rivelano infondate. Secondo l'art. 4 cpv. 2 OLAL in caso di computo forfettario delle spese accessorie, il locatore deve fondarsi sui valori medi calcolati su un periodo di tre anni. A mente dei ricorrenti il fatto che gli istanti abbiano notificato dopo soli due anni dalla conclusione del contratto un aumento delle spese accessorie, non ossequiando quindi questo termine di tre anni, dimostri-rebbe che non si tratta di un importo forfettario bensì di un acconto. Simile conclusione non può essere condivisa: l'art. 4 cpv. 2 OLAL fornisce infatti unicamente un criterio di calcolo dell'importo forfettario (SVIT Kommentar Mietrecht, 1991, N. 26 ad art. 257-257b) mentre non ha nulla a che vedere con la facoltà concessa al locatore di notificare un aumento delle spese accessorie, facoltà che gli è data in ogni momento nei limiti dell'art. 269d CO. Pure destituito di fondamento è il rimprovero mosso al pretore di non aver applicato l'art. 40 della Legge cantonale in materia di locazione di locali di abitazione e commerciali e d'affitto. Scopo di questa norma (il cui contenuto corrisponde l'art. 6 della Legge riguardante il deposito di garanzie in materia di contratti di locazione abrogata il 1° luglio 1993 con l'entrata in vigore della nuova legge) è infatti quello di sanzionare la violazione da parte del locatore delle norme che assicurano all'inquilino i frutti della garanzia depositata e impediscono in pari tempo al locatore di utilizzare abusivamente il deposito (DTF 101 IV 215), violazioni che i convenuti non hanno mai lamentato e che sono malvenuti a far valere in questa sede avendo il primo giudice disposto la liberazione a loro favore dell'importo di fr. 2'000.- a suo tempo depositato dalla conduttrice, oltre agli interessi nel frattempo maturati.

8. La sentenza impugnata, frutto di una sostenibile interpretazione delle risultanze istruttorie e di una conseguente corretta applicazione del diritto materiale, deve pertanto essere confermata. Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la vigente LTG pronuncia:

1. Il ricorso per cassazione 15 maggio 1995 _____ e _____, membri della Comunione ereditaria fu _____, è respinto.

2. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia _____ fr. 250.- b) spese _____ fr. 50.- fr. 300.- già anticipate dai ricorrenti, rimangono a loro carico con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 300.- a titolo di ripetibili di questa sede.

3. Inzimazione a: - _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Città Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente _____ La segretaria _____