

## **TI\_GERICHTE 16.1996.9 vom 15. Oktober 1996**

TI Tribunale d'appello, 1996-10-15, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.1996.9](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1996.9)

FR: TI\_GERICHTE 16.1996.9 du 15 octobre 1996

IT: TI\_GERICHTE 16.1996.9 del 15 ottobre 1996

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di cassazione civile 15.10.1996  
16.1996.9

Sentenza o decisione senza scheda

Incarto n. 16.96.00009 Lugano 15 ottobre 1996/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 22 gennaio 1996 presentato da \_\_\_\_\_ rappr. dall' \_\_\_\_\_ Contro la sentenza 10 gennaio 1996 del Segretario assessore della Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord nella causa a procedura speciale in materia di locazione promossa con istanza 27 novembre 1995 da \_\_\_\_\_ con la quale l'istante ha chiesto la condanna della convenuta al pagamento di un importo corrispondente al valore della moquette da questa danneggiata, domanda che il primo giudice ha accolto ponendo a carico della convenuta il pagamento di fr. 423.35, letti ed esaminati gli atti, considerato in fatto e in diritto: 1. Il 1° giugno 1991 le parti avevano sottoscritto un contratto di locazione che si è concluso il 30 giugno 1995. Il 4 luglio 1995, alla presenza del solo locatore, il perito comunale di \_\_\_\_\_ ha allestito un rapporto di constatazione dello stato dell'ente locato, dal quale risultava che la moquette della camera era macchiata (doc. B). Sulla base di questo documento, e dopo aver adito senza successo il competente ufficio di conciliazione in materia di locazione, con istanza 27 novembre 1995 \_\_\_\_\_ ha convenuto in giudizio \_\_\_\_\_ al fine di ottenere il risarcimento del danno subito e pari alle spese per la sostituzione della moquette danneggiata (doc. A). La convenuta si è opposta alla pretesa avversaria eccependo la tardività della notifica del danno, segnalatole con lettera 12 luglio 1995 con cui le veniva chiesto di far pulire la moquette da una ditta specializzata nel termine di dieci giorni (doc. 1). Essa ha asserito inoltre che, a seguito di quell'interpellazione, suo figlio "in via bonale, si recò per la pulizia della moquette verso la fine di luglio" (verbale 9 gennaio 1996); dopo di che nessuna lamentela è più stata formulata dal locatore se non con l'avvio della presente procedura giudiziaria. Subordinatamente ha contestato di dover pagare l'importo di fr. 705.- di cui alla fattura 4 giugno 1991 (doc. A), dovendosi tener conto anche del normale deterioramento della moquette danneggiata. 2. Con sentenza 10 gennaio 1996 il segretario assessore dopo aver accertato la tempestiva notifica del difetto, ha obbligato la conduttrice al risarcimento del danno. Il primo giudice ha nondimeno ridotto la pretesa dell'istante riconoscendo a quest'ultimo non il valore della moquette a nuovo (fr. 705.60, doc. A) bensì il valore alla fine della locazione valutato in fr. 423.35. 3. Con il presente tempestivo gravame, al quale è

stato concesso effetto sospensivo con decreto 24 gennaio 1996 del presidente di questa Camera, \_\_\_\_\_ 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 ed erroneamente applicato il diritto materiale, in particolare per aver accolto la pretesa risarcitoria dell'istante nonostante questi non abbia tempestivamente notificato la presenza del difetto, rispettivamente la persistenza del medesimo dopo l'ulteriore pulizia della moquette avvenuta a fine luglio 1995. Inoltre contesta la ripartizione di spese e ripetibili effettuata dal primo giudice in dispregio del rispettivo grado di soccombenza delle parti. Al ricorso la controparte non ha formulato osservazioni. 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. 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). 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. L'art. 267a CO pone a carico del locatore l'obbligo di notificare tempestivamente eventuali difetti riscontrati nell'ente locato. Incombe inoltre a quest'ultimo anche l'onere di provare l'esistenza e la consistenza del danno di cui chiede il risarcimento ( SVIT Kommentar Mietrecht, 1991, N. 33 ad art. 267a). Nella fattispecie concreta -contrariamente a quanto sostenuto dalla convenuta in prima sede- è pacifico che la moquette in questione si presentasse macchiata, così come accertato dal perito comunale in occasione del sopralluogo 4 luglio 1995. Al fine del riconoscimento all'istante del diritto di chiedere il risarcimento dei danni oggetto della controversia, il primo giudice ha correttamente esaminato la tempestività della notifica del difetto che ne è un presupposto. La ricorrente non sostiene che dopo la riconsegna dell'ente locato, l'istante non le abbia notificato il difetto, ma -contrariamente al contenuto delle proprie allegazioni esposte al contraddittorio del 9 gennaio 1996- ritiene tardiva già questa prima segnalazione che data del 12 luglio 1995. Orbene, a prescindere dall'ammissibilità o meno di questa novità nella tesi della ricorrente (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), non corrisponde a una manifesta errata applicazione del diritto sostanziale da parte del primo giudice quella di aver considerato non eccessivo il tempo intercorso fra la consegna dell'appartamento, rispettivamente la verifica da parte del perito comunale, e lo scritto di notifica del difetto. Basti pensare che la chiave d'entrata è stata riconsegnata al proprietario soltanto il 4 luglio 1995 e che alla verifica dello stato dell'ente locato l'inquilina non ha partecipato, onde era necessaria un'interpellazione scritta da parte dell'istante. 6. Ma nemmeno la censura principale del ricorso può trovare accoglimento. Appare infatti almeno discutibile se l'istante -nelle circostanze concrete- avrebbe dovuto nuovamente segnalare lo stato della moquette dopo l'intervento del figlio della conduttrice, avvenuto a fine luglio. Non si può dimenticare che l'istante aveva chiesto l'intervento di una ditta specializzata (cosa che non è avvenuta, tanto meno nei termini richiesti), né è dato sapere l'esito di questo intervento di rimedio: non si può escludere che non abbia avuto il risultato sperato, tant'è che mai la ricorrente ha affermato che le macchie fossero scomparse, limitandosi -per altro soltanto in questa sede- a definire "accurata" la pulizia eseguita dal figlio. La censura di merito potrebbe altresì attenere al

tema della buona fede nei rapporti contrattuali: ma ancora una volta la decisione della sede pretorile si collocherebbe nel potere d'apprezzamento del giudice del merito (art. 90 CPC). Concludendo, ancorché la decisione impugnata sia opinabile in particolare quanto all'applicazione del diritto sostanziale, non si considerano dati i presupposti dell'art. 327 lett. g CPC. 7. Il ricorso dev'essere invece accolto relativamente alla censura concernente la ripartizione degli oneri processuali di prima sede. Infatti, malgrado l'accoglimento solo parziale dell'istanza e senza darne motivo, il primo giudice ha deciso su questo aspetto della vertenza in contrasto con il chiaro disposto dell'art. 148 cpv. 2 CPC. In virtù dell'art. 132 cpv. 2 CPC il dispositivo II della sentenza pretorile deve di conseguenza essere annullato e dev'essere emesso un nuovo giudizio su spese e ripetibili. Per quanto riguarda il presente giudicato che vede accolto il ricorso per cassazione in misura minima, la ripartizione delle spese segue una diversa proporzione, mentre non vengono assegnate ripetibili. 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 22 gennaio 1996 \_\_\_\_\_ è parzialmente accolto . Di conseguenza, invariato il dispositivo no. I, la sentenza 10 gennaio 1996 del Segretario assessore della Pretura della giurisdizione di Mendrisio Nord è annullata e sostituita dal seguente giudicato: 2. Le spese e la tassa di giustizia di fr. 100.- sono poste a carico dell'istante per fr. 40.- e a carico della convenuta per fr. 60.-; essa verserà a \_\_\_\_\_ la somma di fr. 100.- per ripetibili ridotte. II. Le spese e la tassa di giustizia del presente giudizio, per complessivi fr. 70.-, anticipati dalla ricorrente, restano a suo carico per fr. 60.-, e a carico della controparte per la rimanenza. III. Intimazione a: - \_\_\_\_\_  
Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio nord. 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.