

TI_GERICHTE 16.1997.153 vom 9. Juli 1998

TI Tribunale d'appello, 1998-07-09, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1997.153

FR: TI_GERICHTE 16.1997.153 du 9 juillet 1998

IT: TI_GERICHTE 16.1997.153 del 9 luglio 1998

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

L'11 gennaio 1979 i coniugi _____ hanno locato al Comune di _____ 3 vani di uno stabile di loro proprietà situato nel Comune medesimo affinché venissero adibiti a biglietteria, sala d'aspetto e ripostiglio della _____ (doc. F). Il contratto di locazione si è concluso il 31 dicembre 1996. Sulla base del rapporto di constatazione dello stato dell'ente locato allestito dal perito comunale al termine della locazione (doc. M) e dopo aver adito senza successo il competente ufficio di conciliazione in materia di locazione, con istanza 17 aprile 1997 i coniugi _____ hanno convenuto in giudizio il Comune di _____ al fine di ottenere il pagamento di fr. 3'500.– a titolo di risarcimento danni. Trattasi in particolare dei costi necessari all'eliminazione dei danni cagionati da un uso non conforme dell'ente locato da parte del conduttore, e meglio: riparazione di due porte interne danneggiate a seguito dell'affissione con nastro adesivo di manifesti, sostituzione di tutte le serrature a dipendenza della perdita di tre chiavi e del danneggiamento delle serrature delle porte interne, sostituzione della serratura di una finestra, sistemazione di un tubo di riscaldamento, lucidatura del pavimento in legno rovinato dal conduttore, sostituzione della porta dello sportello mancante, carente pulizia dei locali, oltre alla pigione per i mesi di gennaio e febbraio 1997 durante i quali si è dovuto procedere al ripristino dell'ente locato. Il convenuto si è opposto alla pretesa avversaria contestando di aver cagionato danni all'ente locato trattandosi di normale usura delle installazioni; in ogni caso ha eccepito la tardività della notifica. Ha inoltre sottolineato che la consegna dell'ente locato, proposta con la riconsegna delle chiavi il 31 dicembre 1996, è stata rifiutata senza motivo dai locatori, ragione per la quale non si giustifica la loro richiesta di pagamento della pigione per i mesi successivi a questa data.

E. 2

Con il querelato giudizio il pretore dopo aver accertato l'esistenza dei danni lamentati dai locatori, e più precisamente quelli menzionati nel rapporto doc. M, nonché la loro tempestiva notifica, ha quantificato in fr. 900.– il danno complessivo patito dagli istanti a dipendenza di un uso non conforme dell'ente locato. Il primo giudice, basandosi sulle tavole elaborate dalla dottrina in materia di durata media delle varie installazioni, riducendola del 20% in considerazione della particolare e accresciuta usura cui l'ente locato era destinato, ha riconosciuto agli istanti fr. 596.90 per la riparazione di due porte danneggiate dal nastro adesivo utilizzato per l'affissione di manifesti, fr. 156.– per la sostituzione di una serratura e di due chiavi smarrite dal conduttore, nonché fr. 150.– per la pulizia dell'ente locato (la spesa esposta di fr. 270.– è stata ridotta in considerazione del

lungo tempo trascorso tra la riconsegna dei locali e il sopralluogo durante il quale è stato accertato lo stato dell'ente locato). Il pretore non ha invece riconosciuto le altre poste esposte dai locatori, considerandole manchevolezze dovute a normale usura, mentre la pretesa di fr. 900.- a titolo di pigioni per i mesi di gennaio e febbraio 1997 non è stata ammessa, avendo gli istanti rinunciato a prendere in consegna i locali alla data offerta del 31 dicembre 1996.

E. 3

Con il presente tempestivo gravame _____ e _____ 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 ed erroneamente applicato il diritto sostanziale, in particolare per aver addebitato gran parte dei danni da loro lamentati a normale usura dei locali piuttosto che a un loro uso scorretto e anticontrattuale da parte del conduttore. Con osservazioni 26 gennaio 1998 la controparte postula la reiezione del gravame.

E. 4

Così richiesto da questa Camera, il Comune di _____ ha fatto pervenire il 23 giugno 1998 regolare autorizzazione a stare in lite da parte del Consiglio comunale.

E. 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 errata 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 122 III 130 consid. 2a con rinvii; 122 I 61 consid. 3a).

E. 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 intenzionalmente o per negligenza, oppure derivante da un uso improprio dell'ente locato (Higi , Commentario zurighese, 1995, n. 79 e 85 segg. ad art. 267 CO). L'art. 267a CO pone a carico del locatore l'obbligo di notificare tempestivamente eventuali difetti riscontrati nell'ente locato nonché l'onere di provare l'esistenza e la consistenza del danno di cui chiede il risarcimento (SVIT Kommentar Mietrecht, 1991, N. 33 ad art. 267-267a CO; Lachat , Le bail à loyer, 1997, n. 5.7, pag. 528). La natura della cosa e l'utilizzo cui era destinata secondo contratto, determina l'uso conforme o meno (SVIT, op.cit., n. 22 ad art 267-267a CO), ovvero se eventuali manchevolezze sono da ricondurre a usura -evidentemente accresciuta nel caso di specie trattandosi di locali destinati a biglietteria, sala d'aspetto e ripostiglio della _____ - o a un uso eccessivo da parte del conduttore (Lachat , op.cit., n. 5.3 e 5.4 pag. 526). In concreto, a comprova dello stato dei locali al termine della locazione gli istanti hanno richiamato il verbale di constatazione allestito dal

perito comunale (doc. M), il cui contenuto è stato confermato dalle risultanze del sopralluogo. A proposito di questo rapporto è utile rilevare che lo stesso stabilisce unicamente lo stato della cosa al termine della locazione ma non anche la causa del medesimo, ovvero se lo stesso sia da ricondurre a normale usura o a un uso scorretto da parte del conduttore, prova che come detto spettava agli istanti fornire. Queste considerazioni valgono per tutti gli accertamenti effettuati dal perito, eccezion fatta per il danneggiamento con nastro adesivo delle due porte interne (punto 1, doc. M), per la perdita di due chiavi (punto 3, doc. M), per l'asportazione della porta dello sportello e per la carente pulizia (punto 8, doc. M), mancanze e danni che non rientrano nel normale concetto di usura dell'ente locato. Per quanto attiene a queste quattro poste di danno comprovato, l'unica interamente riconosciuta agli istanti essendo quella per la sistemazione delle due porte interne (fr. 596.90, doc. BB), mentre quella per la pulizia, ancorché riconosciuta solo parzialmente non è oggetto di controversia, i ricorrenti si dolgono dell'esiguità dell'indennità loro riconosciuta per il rifacimento delle due chiavi (fr. 16.–) e del mancato riconoscimento di un'indennità per la sostituzione della porta dello sportello. Sennonché gli stessi ricorrenti, ai quali competeva l'onere probatorio, non hanno provato di aver sopportato costi maggiori per il rifacimento delle chiavi e tantomeno hanno fornito delle indicazioni in merito al valore dello sportello andato perso, perdita che era indubbiamente da ricondurre a negligenza del conduttore e non a usura ma che gli istanti non hanno neppure tentato di quantificare: da qui la conferma del giudizio pretorile siccome conforme alle risultanze istruttorie. Per quanto attiene alle ulteriori poste litigiose, ossia i costi per la riparazione della serratura della finestra (punto 4, doc. M) e per la lucidatura del pavimento in legno (punto 6, doc. M), gli istanti non hanno provato che questi interventi si sarebbero resi necessari onde ovviare a inconvenienti creati dal conduttore. Il rapporto di constatazione è infatti silente sul fatto di sapere se si tratti di danni cagionati dal conduttore o di deterioramenti dovuti a normale usura. Pure destituita di fondamento è la censura ricorsuale secondo la quale il giudizio pretorile andrebbe cassato nella misura in cui non riconosce ai locatori il diritto alla pigione perlomeno per il mese di gennaio 1997. Infatti, se al termine della locazione il locatore rifiuta, per un qualsiasi motivo quindi anche in presenza di difetti, la presa in consegna dell'ente locato, egli perde il diritto a un'indennità per i danni dovuti al ritardo (SVIT n. 12 ad art 267-267a CO). In concreto, poiché il conduttore ha offerto la restituzione delle chiavi il 31 dicembre 1996 -circostanza ammessa dagli istanti (cfr. istanza punto 6) e dal teste _____ - è a far tempo da quella data che essi hanno perso il diritto al pagamento della pigione così come correttamente concluso dal primo giudice (Lachat, op.cit., n. 7.1 e 7.3 pag. 531). Alla luce di quanto sopra esposto il ricorso, che non ha evidenziato il titolo di cassazione invocato, deve essere respinto. Tasse, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la LTG pronuncia: 1. Il ricorso per cassazione 9 dicembre 1997 di _____ e _____ è respinto. 2. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 150.– b) spese _____ fr. 50.– fr. 200.– sono poste a carico dei ricorrenti in solido con l'obbligo, pure solidale, di rifondere alla controparte fr. 200.– a titolo di ripetibili di questa sede. 3. Intimazione a: – _____ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria