TI_GERICHTE 16.1997.8 vom 20. August 1997

TI Tribunale d'appello, 1997-08-20, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1997.8

FR: TI_GERICHTE 16.1997.8 du 20 août 1997

IT: TI_GERICHTE 16.1997.8 del 20 agosto 1997

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il 24 gennaio 1992 _____ come locatrice e _____ come conduttrice hanno sottoscritto un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento sussidiato situato a _____. La pigione pattuita tra le parti ammontava a fr. 880.- mensili oltre alle spese accessorie menzionate al punto 5 e 24 del contratto, tra le quali le imposte sugli immobili e i premi di assicurazione immobiliare. Poiché la conduttrice si è opposta al pagamento delle spese accessorie richieste dalla locatrice il 24 novembre 1994 (doc. C), con particolare riferimento a quelle relative alla tassa immobiliare sul valore di stima e ai premi assicurativi, quest'ultima, con istanza 9 aprile 1996, ha adito il competente Ufficio di conciliazione di Mendrisio chiedendo che venisse chiarita la questione controversa attinente alla definizione delle spese accessorie, ossia se tra queste potessero rientrare, come peraltro previsto contrattualmente, le imposte immobiliari e i premi di assicurazione. Fallito il tentativo di conciliazione, con istanza 11 giugno 1996 _____ ha sottoposto la questione alla competente Pretura postulando nel contempo la condanna di _____ al pagamento delle spese accessorie ammontanti a complessivi fr. 1'025.50. La convenuta si è opposta all'istanza contestando la qualifica di spese accessorie della tassa immobiliare sul valore di stima e dei premi assicurativi, non trattandosi di spese direttamente connesse con l'uso della cosa così come richiesto dall'art. 257b CO per la definizione di spese accessorie. La convenuta ritiene infatti applicabili le norme del CO alle quali rinvia, con esplicito riferimento "agli appartamenti costruiti con l'aiuto dell'ente pubblico e le cui pigioni sono sottoposte al controllo dell'autorità" la OLAL (9 maggio 1990).

E. 2

Con il querelato giudizio il pretore, pur condividendo la tesi della convenuta circa l'inammissibilità delle spese controverse nell'ambito di un normale contratto di locazione - ferma restando la possibilità per il locatore di includere le stesse nel calcolo della pigione - ha concluso all'accoglimento dell'istanza ritenendo applicabile l'art. 38 LF che promuove la costruzione di alloggi e l'accesso alla proprietà che per contro prevede espressamente la possibilità di conteggiare separatamente, in aggiunta alla pigione, questi oneri.

E. 3

Con il presente tempestivo gravame _____ è insorta contro il predetto giudizio chiedendone previa concessione dell'assistenza giudiziaria, l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. La ricorrente rimprovera al primo giudice di aver erroneamente applicato il diritto materiale, in particolare per aver ammesso quali

spese accessorie le imposte immobiliari e i premi di assicurazione sullo stabile, contravvenendo così ai chiari disposti di cui agli art. 256b e 257b CO, applicabili alla fattispecie in virtù del rinvio di cui all'art. 2 cpv. 2 OLAL. Con osservazioni 7 febbraio 1997 la controparte postula la reiezione del gravame eccependone innanzi tutto la nullità dal punto di vista formale.

E. 4

Per quanto attiene alla ricevibilità del gravame va rilevato che non solo il ricorso è conforme all'art. 329 cpv. 2 lett. d CPC in quanto indica espressamente il titolo di cassazione invocato (art. 327 lett. g CPC), ma dalla sua motivazione risultano con ogni evidenza le ragioni a fondamento del medesimo, ossia il rimprovero al primo giudice di aver erroneamente applicato il diritto materiale.

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

Controverso nella fattispecie è il fatto di sapere se nell'ambito di un contratto di locazione di un appartamento sussidiato sia ammissibile l'introduzione a titolo di spese accessorie delle tasse immobiliari e dei premi d'assicurazione sull'immobile. Pacifico è per contro l'assoggettamento del contratto di locazione alla LF che promuove la costruzione di alloggi e l'accesso alla proprietà (RS 843, in seguito WEG = "Wohnbau - und Eigentumsförderungsgesetz") nonché l'espressa menzione nel medesimo delle spese controverse (punti n. 5 e 24). Secondo l'art. 38 cpv. 2 WEG il locatore può inserire tra le spese accessorie che possono essere addebitate all'inquilino, anche le imposte sugli immobili e i premi di assicurazione dell'ente locato. L'art. 25 dell'Ordinanza d'esecuzione del 30 novembre 1981 definisce infatti spese accessorie tutte le spese connesse con l'uso della cosa, oltre ai tributi pubblici inerenti alla stessa, quindi i costi cagionati dalla proprietà come tale indipendentemente dal suo utilizzo. Diversamente, l'art. 257b cpv. 1 CO definisce spese accessorie i costi effettivi occasionati al locatore dall'aver fornito al conduttore, personalmente o per mezzo di terze persone, prestazioni connesse con l'uso della cosa (SVIT Kommentar, N.

E. 11

e 21 ad art. 257b CO; Higi , Commentario zurighese, 1994, n. 7 ad art. 257b CO). Le spese accessorie sono quindi i costi che il conduttore deve sostenere perché la cosa possa essere regolarmente utilizzata (Portner , Wegleitung zum neuen Mietrecht, 1990, p. 31); trattasi quindi delle spese, compresi i pubblici tributi, derivanti da prestazioni in relazione con l'uso

della cosa locata, con il suo approvvigionamento o con la rimozione dei liquami e dei rifiuti (Messaggio concernente l'iniziativa popolare "per la protezione degli inquilini", la revisione del diritto del contratto di locazione nel CO e la legge federale concernente provvedimenti contro gli abusi in materia di locazione del 27 marzo 1985, in FF 1985 I, p. 1294). Non sono per contro spese accessorie quelle sopportate dal locatore per la manutenzione della cosa (Lachat/ Micheli , Le nouveau droit du bail, 1992, p. 167; Zihlmann , Das Mietrecht, 2. Auflage, 1995, p. 56; Messaggio cit., p. 1237; Higi , op.cit., n. 8 ad art. 257b CO) e, in generale, i costi che non sono in relazione con l'uso della cosa ma che il locatore deve sopportare nella sua qualità di proprietario della stessa (SVIT , op.cit., n. 13 ad art. 257b CO). Questi costi, oltre ai pubblici tributi che gravano sulla cosa, sono a carico del locatore (art. 256b CO). Per pubblici tributi e oneri che gravano la cosa ai sensi di questo disposto, si intendono gli oneri, di diritto pubblico o privato, derivanti dalla proprietà della cosa e non dal suo uso, quali ad esempio le imposte sugli immobili e i premi assicurativi oggetto di controversia (Weber/Zihlmann in Comm. di Basilea, 1996, n. 1 ad art. 256b CO; SVIT , op.cit., n. 3 ad art. 256b CO; Higi , op.cit., n. 40 e 42 ad art. 256b CO). A questo disposto, siccome di diritto dispositivo, le parti possono derogare ponendo a carico dell'inquilino anziché del locatore determinate spese, a condizione che queste rientrino nella definizione di spese accessorie di cui all'art. 257b cpv. 1 CO, di natura imperativa (SVIT , op.cit., n. 6 ad art. 256b CO). In concreto ci si trova quindi confrontati a un'opposta regolamentazione delle spese controverse (imposta sugli immobili e premi assicurativi): mentre il CO esclude che alle stesse possa essere attribuita la qualifica di spese accessorie, trattandosi in genere di costi già compresi nel calcolo della pigione (Lachat/Micheli , op.cit., p. 121, n. 8.2; Weber/ Zihlmann , op. cit., n 4 ad art. 256b CO), la LF che promuove la costruzione di alloggi e l'accesso alla proprietà prevede espressamente questa possibilità, alla quale pure l'Ufficio federale delle abitazioni raccomanda di far capo (cfr. Raccomandazioni per la stesura di contratti d'affitto in base alla WEG). Alla luce di quanto sopra esposto, ritenuto che l'ente locato dalla convenuta soggiace a una normativa specifica, non può certo essere considerata arbitraria - ossia manifestamente lesiva del diritto sostanziale - la scelta del primo giudice di attenersi alle disposizione della legge speciale (WEG), anziché a quelle generali del CO tanto più che con l'introduzione del nuovo diritto di locazione non è stata prevista alcuna deroga alla WEG. Come correttamente evidenziato dal pretore, questa soluzione si impone anche dal punto di vista della garanzia della parità di trattamento tra i proprietari di appartamenti non sussidiati, che nel calcolo della pigione possono inserire le spese controverse, e quelli soggetti alla Legge federale in esame (WEG) poichè almeno l'imposta immobiliare non è prevista dall'ordinamento fiscale di tutti i Cantoni svizzeri (DTF 100 Ia 244 consid. 3). 7. La domanda di concessione dell'assistenza giudiziaria non può essere accolta sia in considerazione dell'infondatezza del gravame (art. 157 CPC), sia a dipendenza del carattere di causa pilota in una vertenza che oppone _____ a buon numero di inquilini di diversi immobili di _____ (cfr. doc. F, pag. 2). 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 23 gennaio 1997 di _____ è respinto. 2. L'istanza di ammissione al beneficio dell'assistenza giudiziaria presentata da _____ è respinta. 3. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 150.– b) spese fr. 50.– fr. 200.– devono essere poste a carico della ricorrente, con l'obbligo di rifondere alla controparte fr. 200.– a titolo di ripetibili di questa sede. 4. 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.