

# **TI\_GERICHTE 16.1998.2 vom 5. Mai 1998**

TI Tribunale d'appello, 1998-05-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.1998.2](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.1998.2)

FR: TI\_GERICHTE 16.1998.2 du 5 mai 1998

IT: TI\_GERICHTE 16.1998.2 del 5 maggio 1998

## **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Il 23 ottobre 1992 \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ hanno concluso con \_\_\_\_\_ un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento e locali adibiti a deposito, cantina e posteggio in uno stabile di proprietà di quest'ultimo a \_\_\_\_\_. La pigione pattuita tra le parti ammontava a fr. 1'100.– mensili (doc. B). Il contratto è stato disdetto dal locatore per il 31 maggio 1996 (doc. C). L'appartamento è stato liberato il 5 giugno 1996 (doc. 2), mentre per la liberazione degli altri locali (cantina, locale al piano terreno e portico adibito a posteggio), le parti hanno raggiunto un accordo – nell'ambito della procedura di sfratto promossa dal locatore – secondo il quale i conduttori si impegnavano a riconsegnare questi locali entro il 31 agosto 1996 (doc.E), sgombero che di fatto è avvenuto il 31 luglio 1996 (doc. 4).

### **E. 2**

Poiché dinanzi all'Ufficio di conciliazione, adito con istanza 22 aprile 1997, le parti non hanno raggiunto un'intesa, con istanza 4 luglio 1997 \_\_\_\_\_ si è rivolto al Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, chiedendo la condanna di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ al pagamento di fr. 3'300.– corrispondenti al danno subito a dipendenza del ritardo nella riconsegna dell'ente locato, ossia le pigioni per i mesi da giugno ad agosto 1996, data entro la quale sono stati messi a disposizione del locatore tutti i locali oggetto del contratto di locazione. I convenuti si sono opposti alla pretesa avversaria contestando che l'istante abbia subito un danno a dipendenza del preteso ritardo nella riconsegna dell'ente locato. Essi hanno infatti rilevato che l'appartamento è stato consegnato all'istante entro il termine di disdetta (più precisamente nei primi giorni di giugno 1996), ragione per la quale, trattandosi di un'entità indipendente dai locali deposito, a far tempo da quella data il locatore ne poteva liberamente disporre. Per quanto ne è dei locali deposito – riconsegnati il 31 luglio 1996 – i convenuti, pur non contestando il principio della remunerazione dell'istante per l'occupazione di questi locali per i mesi di giugno e luglio 1996, si sono rimessi al prudente criterio del giudice per la fissazione di un'equa indennità a questo titolo.

### **E. 3**

Con il querelato giudizio il primo giudice, previa valutazione delle risultanze istruttorie dalle quali ha dedotto l'inconsistenza della tesi dei convenuti secondo i quali bisognerebbe scindere la riconsegna dell'appartamento rispetto a quella degli altri locali trattandosi di entità indipendenti, ha ritenuto quale data determinante per la riconsegna dell'ente locato quella della messa a disposizione di tutte le chiavi avvenuta il 31 luglio 1996 (doc. 4),

ragione per la quale ha accolto la pretesa di parte istante limitatamente a fr. 1'900.– corrispondenti alle pigioni per i mesi di giugno e luglio 1996 dedotto l'acconto di fr. 300.– versato dai convenuti.

#### **E. 4**

Con il presente tempestivo ricorso \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ sono insorti contro il predetto giudizio postulandone 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 non aver considerato quanto dalle stesse emerso a sostegno della loro tesi secondo la quale la riconsegna dell'appartamento, liberato per gli inizi di giugno 1996, sarebbe da scindere da quella degli altri locali aventi un accesso indipendente e quindi soggetti a un diverso destino rispetto all'appartamento, locali per il cui utilizzo essi riconoscono di dovere un indennizzo a controparte. Con osservazioni 27 gennaio 1998 la controparte postula la reiezione del gravame.

#### **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**

Preliminarmente, deve essere estromessa dall'incarto la documentazione allegata al ricorso in quanto prodotta per la prima volta in questa sede e quindi in contrasto con quanto dispone l'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC.

#### **E. 7**

Controversa nella fattispecie è la determinazione della data di riconsegna dell'ente locato, ossia se questa debba essere calcolata separatamente per l'appartamento e per gli altri locali oppure se tutti questi locali debbano essere trattati come un'unica entità. Contrariamente a quanto preteso dai ricorrenti, la conclusione del primo giudice che ha considerato determinante la data per la quale sono stati liberati tutti i locali contemplati nel contratto di locazione, non è arbitraria. Infatti, poiché non è contestato che oggetto del contratto di locazione sottoscritto dalle parti il 23 ottobre 1992 erano, oltre all'appartamento di 3 ½ locali sito al secondo piano, anche locali deposito, una cantina e un posteggio (doc. B), la disdetta notificata dal locatore il 16 aprile 1996 (doc. C) per il successivo 31 maggio doveva intendersi non solo per l'abitazione ma anche per gli altri locali locati. La diversa soluzione proposta dai conduttori non trova riscontro nelle risultanze istruttorie, non potendo in particolare i convenuti prevalersi del fatto che in precedenza i locali deposito e il posteggio erano stati locati separatamente – locazione che come dagli stessi ammesso è stata sostituita con la sottoscrizione del nuovo contratto – e neppure del fatto che questi locali usufruiscano

di un accesso indipendente rispetto all'appartamento. Per principio la locazione porta su tutti gli oggetti menzionati nel contratto che tra di loro costituiscono un'unica entità di modo che, anche l'eventuale disdetta esplica i suoi effetti su questi stessi locali. La disdetta parziale è per contro ipotizzabile unicamente nel caso in cui le parti abbiano inteso stipulare più contratti su oggetti distinti, oppure nel caso in cui le stesse abbiano di comune accordo modificato, limitandolo, l'oggetto della locazione ( Lachat , Le bail à loyer, 1997, pag. 415, n. 9.1, 9.2 e 9.3; SVIT - Kommentar Mietrecht, 1991, n. 11 ad art. 266 CO). Inoltre il sopralluogo ha pur rivelato una certa innegabile interdipendenza dei vani locati, in particolare tra il locale denominato rialzato e l'appartamento al secondo piano. Nel caso concreto, poiché non sono date le premesse per una disdetta parziale del contratto, per la liberazione dell'ente locato fa stato la data per la quale tutti i locali sono stati riconsegnati al locatore ossia, come correttamente rilevato dal pretore, quella della riconsegna delle ultime chiavi avvenuta il 31 luglio 1996 ( Lachat , op. cit., pag. 531, n. 7.1 e 7.2), data sino alla quale i conduttori sono quindi tenuti al pagamento della relativa pigione. Né può indurre a diversa soluzione la transazione giudiziale intervenuta sul termine di liberazione dei vani non ancora riconsegnati che non può essere implicitamente considerata come rinuncia del locatore ai propri diritti relativi all'appartamento già riconsegnato: su questo punto mai v'è stata concorde volontà tra le parti.

#### **E. 8**

Alla luce di quanto sopra esposto il ricorso, con il quale i ricorrenti si sono limitati a riproporre la loro personale versione dei fatti senza che ciò basti a evidenziare il titolo di cassazione invocato, deve essere respinto. Tassa di giustizia, 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 dichiara: 1. Il ricorso per cassazione 9 gennaio 1998 di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ è respinto . 2. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) 

tassa di giustizia	fr.	100.–	b) spese	fr.	50.–	fr.	150.–
--------------------	-----	-------	----------	-----	------	-----	-------

 già anticipate dai ricorrenti, rimangono a loro carico con l'obbligo solidale di rifondere alla controparte fr. 400.– a titolo di ripetibili di questa sede. 3. Intimazione a: – \_\_\_\_\_  
Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. 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.