

TI_GERICHTE 16.2005.91 vom 22. Mai 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-05-22, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2005.91

FR: TI_GERICHTE 16.2005.91 du 22 mai 2006

IT: TI_GERICHTE 16.2005.91 del 22 maggio 2006

Regeste

locazione - liberazione del deposito di garanzia a favore del locatore per difetti nell'ente locato - prova del difetto - rapporto perito comunale esclude la presenza di difetti - lavori di normale usura a carico del locatore

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di cassazione civile 22.05.2006
16.2005.91

locazione - liberazione del deposito di garanzia a favore del locatore per difetti nell'ente locato - prova del difetto - rapporto perito comunale esclude la presenza di difetti - lavori di normale usura a carico del locatore

Incarto n. 16.2005.91 Lugano 22 maggio 2006 /rgc In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello composta dei giudici: Epiney-Colombo, presidente, Cocchi e Giani segretaria: Petralli Zeni, vicecancelliera sedente per giudicare il ricorso per cassazione 29 luglio 2005 presentato da RI 1) patr. dall' RA 2 contro la sentenza 20 luglio 2005 del Pretore del Distretto di Lugano, sezione 4, nella causa a procedura speciale in materia di locazione (inc. n. LA.2002.115) promossa con istanza 14 agosto 2002 da CO 1 e CO 2 entrambi rappr. dall'RA 1 con la quale gli istanti hanno chiesto l'annullamento della decisione 22 luglio 2002 dell'Ufficio di conciliazione di Viganello con conseguente liberazione a loro favore della garanzia di fr. 2'000.- oltre interessi da loro prestata nell'ambito di un contratto di locazione, domanda accolta dal giudice, letti ed esaminati gli atti considerato in fatto e in diritto: 1. Il 17 ottobre 1997 CO 2 e CO 1 hanno sottoscritto con RI 1 un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento situato in uno stabile di proprietà di quest'ultimo a _____. Il contratto prevedeva il deposito di una garanzia di fr. 2'000.-, versata dai conduttori su un conto presso _____ di Bellinzona. La locazione, che ha avuto inizio il 15 novembre 1997, si è conclusa il 29 marzo 2002 con la restituzione dei locali. 2. Con istanza 11 giugno 2002 CO 2 e CO 1 hanno adito l'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Viganello chiedendo la liberazione della garanzia, domanda alla quale il locatore si è opposto opponendovi in compensazione un suo credito per i difetti cagionati dai conduttori nell'ente locato (fr. 1'758.90) e per un conguaglio spese accessorie per il periodo dal 1° gennaio al 31 marzo 2002 non ancora saldato. Con decisione 22 luglio 2002 l'Ufficio di conciliazione ha respinto la domanda dei conduttori ritenendola prematura non essendo ancora decorso l'anno dalla fine della locazione al quale fa riferimento l'art. 257 e cpv. 3 CO. 3. Contro questa decisione CO 2 e CO 1 si sono rivolti al Pretore il 14 agosto 2002 riproponendo la loro richiesta di liberazione del deposito di garanzia. Essi hanno inoltre contestato di aver cagionato danni nell'ente locato e negato di dovere versare un conguaglio a titolo di spese accessorie poiché già coperto dagli acconti versati a questo titolo. RI 1 si è opposto

all'istanza postulando la liberazione a suo favore del deposito di garanzia perlomeno a copertura dei danni cagionati dai conduttori e quantificati in fr. l'687.15 corrispondenti ai costi di ripristino del lavello, del frigorifero e del forno della cucina, così come del pavimento di questo stesso locale, oltre a fr. 71.75 per le spese di riparazione di un impianto. Egli ha altresì rivendicato un importo non definito quale conguaglio delle spese accessorie per il primo trimestre del 2002. 4. Con sentenza 20 luglio 2005 il Pretore ha accolto l'istanza di liberazione del deposito di garanzia a favore dei conduttori, non avendo il convenuto provato lo stato dell'ente locato all'entrata degli istanti, rispettivamente che i danni riscontrati al momento della loro uscita eccederebbero la normale usura e sarebbero stati cagionati dagli inquilini. La richiesta del convenuto volta all'ottenimento di una garanzia a copertura di un conguaglio spese accessorie per i primi tre mesi del 2002 è invece stata respinta siccome non quantificata. 5. Con il presente tempestivo gravame, al quale è stato concesso effetto sospensivo con decreto 3 agosto 2005, RI 1 è insorto contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento sulla base dei titoli di cassazione di cui alle lettere e) e g) dell'art. 327 CPC. Il ricorrente rimprovera al primo giudice di aver arbitrariamente valutato le prove, in particolare per non aver ritenuto provato lo stato dell'ente locato al momento dell'entrata dei conduttori, ovvero che questo non presentava alcun difetto così come risulta dal verbale di consegna sottoscritto il 14 novembre 1997 dalla precedente conduttrice dell'ente in discussione. Questo documento, arbitrariamente ignorato dal primo giudice, dimostra la consegna agli istanti di un appartamento privo di difetti, ragione per la quale gli stessi sono responsabili di quelli riscontrati alla loro uscita. Il ricorrente si duole inoltre della lesione del suo diritto di essere sentito in relazione al rifiuto del primo giudice di assumere la prova peritale a comprova dei danni cagionati dagli istanti. Con osservazioni 2 settembre 2005 la controparte ha postulato la reiezione del ricorso. 6. 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 reale, non sorretta da ragione oggettiva o lesiva di un diritto certo (DTF 129 I 8 consid. 2.1; 128 I 273 consid. 2.1; 127 I 60 consid. 5a). 7. 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. Il locatore ha l'onere di provare l'esistenza di un difetto eccedente l'usura normale, che questo difetto non esisteva al momento della consegna della cosa al conduttore e che lo stesso gli è stato notificato tempestivamente (Lachat , Le bail à loyer, 1997, pag. 528, n. 5.7). Nella fattispecie il ricorrente, a sostegno della sua pretesa atta ad ottenere la liberazione a suo favore del deposito di garanzia versato dai conduttori, ha allegato la presenza di difetti nell'ente locato cagionati da quest'ultimi. Trattasi di danni riscontrati nel locale cucina (pavimento, lavandino, frigorifero e forno), tempestivamente notificati ai conduttori con scritto raccomandato 2 aprile 2002 (cfr. doc. 8 inc. Ufficio di conciliazione). Quanto alla responsabilità dei conduttori nell'aver cagionato i menzionati danni, egli ha allegato il

verbale di consegna 14 novembre 1997 sottoscritto dalla precedente conduttrice (cfr. doc. 15 inc. Ufficio di conciliazione) dal quale si evince che all'entrata dei nuovi inquilini l'appartamento era in ordine. Sennonché, gli istanti hanno sostenuto di avere riconsegnato al convenuto un appartamento in perfetto stato, salvo per quanto attiene a due piastrelle del pavimento leggermente scheggiate nel locale cucina (cfr. doc. B) e hanno prodotto il rapporto allestito dal perito comunale dal quale si evince che tutto era in ordine, compresi in particolare gli apparecchi e accessori della cucina (doc. B). Ora, a fronte di questo documento, allestito da una persona neutra appositamente designata per la constatazione dello stato degli enti locati e che ha escluso la presenza di difetti nell'appartamento del convenuto alla fine dell'occupazione da parte degli istanti, la conclusione del primo giudice secondo la quale il convenuto, al quale incombeva l'onere della prova, non ha dimostrato che i difetti da lui accertati sono stati cagionati dai conduttori, non è arbitraria, ovvero insostenibile, tantomeno alla luce dell'ampio potere di apprezzamento delle prove che compete al giudice in virtù dell'art. 90 CPC. Mancando tale dimostrazione e non avendo il convenuto provato che il solo difetto accertato, ovvero la leggera scalfittura di due piastrelle nel pavimento della cucina, eccedesse la normale usura, diviene superflua la verifica dell'entità del danno, rispettivamente quella della pretesa violazione del diritto di essere sentito del ricorrente in relazione alla mancata assunzione della prova peritale. Pure superflua, siccome non oggetto di impugnativa, è la verifica del mancato riconoscimento da parte del primo giudice della fattura 1° marzo 2002 della ditta _____ SA (doc. 12 inc. Ufficio di conciliazione), anche perché i lavori che derivano da un'usura normale della cosa, come sembra essere il caso in concreto, sono a carico del locatore (Lachat, pag. 525, n. 5.1). In merito al difetto alla porta che gli istanti avrebbero notificato all'inizio della locazione, la contestazione del ricorrente sull'effettiva notifica di questo difetto è tardiva (art. 321 cpv. 1 lett. b CPC), ritenuto che dinanzi al Pretore egli non ha sollevato nessuna riserva in tal senso. 8. Alla luce di quanto sopra esposto il ricorso, che non ha evidenziato nessun titolo di cassazione, deve essere respinto con l'addebito di tasse, spese e ripetibili alla parte soccombente (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 cpv. 1 CPC e la tariffa giudiziaria pronuncia: 1. Il ricorso per cassazione 29 luglio 2005 di RI 1 è respinto. 2. Le spese e la tassa di giustizia per complessivi fr. 100.-, già anticipate dal ricorrente, rimangono a suo carico con l'obbligo di versale alla controparte fr. 150.- a titolo di ripetibili per questa sede. 3. Intimazione: - ; - . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. terzi implicati Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello La
presidente La segretaria

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.