

# **TI\_GERICHTE 16.2012.19 vom 19. November 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-11-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2012.19](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2012.19)

FR: TI\_GERICHTE 16.2012.19 du 19 novembre 2012

IT: TI\_GERICHTE 16.2012.19 del 19 novembre 2012

## **Regeste**

Contratto di locazione - reclamo contro decisione ufficio di conciliazione - contestazione spese accessorie

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Nella decisione impugnata l'autorità di conciliazione ha menzionato, quale rimedio giuridico, la possibilità di ricorrere entro 30 giorni dalla notifica alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Sennonché, come questa Camera ha già avuto modo di decidere che, ove sia impugnata una decisione dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione per la quale si applicano gli art. 202 segg. CPC (art. 9 della Legge di applicazione del codice di diritto processuale civile svizzero: LACPC: RL 3.3.2.1), è dato reclamo alla Camera civile dei reclami (inc. 16.2012.11 del 24 febbraio 2012, consid. 1). Del resto a medesima conclusione è giunto il Pretore il quale, con decisione del 2 aprile 2012, ha dichiarato irricevibile l'istanza introdotta da RE 1 proprio perché contro la decisione dell'Autorità di conciliazione in materia di locazione è dato reclamo al Tribunale d'appello (inc. SE \_\_\_\_\_). In circostanze del genere il reclamo, introdotto entro il termine di trenta giorni, è ammissibile sicché l'errata indicazione del rimedio giuridico non ha causato all'interessato alcun pregiudizio (cfr. DTF 138 I 53 consid. 8.3.2).

### **E. 2**

La documentazione prodotta per la prima volta con il reclamo e con le osservazioni (e non davanti all'autorità di prima istanza) è irricevibile, l'art. 326 cpv. 1 CPC vietando alle parti di addurre in questa sede nuovi fatti, prove o eccezioni.

### **E. 3**

Secondo l'art. 320 CPC con il reclamo può essere censurata l'errata applicazione del diritto (lett. a) e/o l'accertamento manifestamente errato dei fatti (lett. b). Il reclamo deve essere motivato (art. 321 cpv. 1 CPC), nel senso che il reclamante non può limitarsi a criticare la decisione impugnata come in una procedura d'appello, dove l'autorità di ricorso gode di cognizione libera, opponendo semplicemente la propria opinione a quella del primo giudice ( DTF 136 II 494 consid. 2.8; 134 II 351 consid. 3; 133 III 589 consid. 4.1), bensì deve dimostrare, attraverso un'argomentazione chiara e dettagliata, che l'autorità inferiore ha emanato una decisione manifestamente insostenibile, destituita di fondamento serio e oggettivo o in urto palese con il senso di giustizia ed equità ( DTF 135 V 4 consid. 1.3, con rinvii). Non basta segnatamente che il reclamante affermi l'arbitrarietà della decisione impugnata adducendo considerazioni generiche ( DTF 133 III 591 consid. 2).

### **E. 4**

In concreto, l'Ufficio di conciliazione, basandosi sui giustificativi prodotti dal locatore, ha riconosciuto a quest'ultimo solo una parte delle spese accessorie rivendicate, ovvero solo quelle risultanti espressamente dal contratto di locazione, comprovate e relative al periodo di occupazione dell'ente locato da parte della convenuta (31 luglio 2009). Il reclamante censura tale conclusione sostenendo che il calcolo effettuato dall'Autorità di conciliazione è "sbagliato".

a) Le spese accessorie, corrispondenti alla remunerazione per i costi effettivamente sostenuti dal locatore per le prestazioni connesse con l'uso dell'ente locato e destinati a facilitare e migliorare le comodità di utilizzo della cosa locata (Kommentar Das schweizerische Mietrecht (SVIT), 3<sup>a</sup> edizione, n. 12 ad art. 257–257 b CO; Higi, Zürcher Kommentar, 1994, n. 7 ad art. 257 a–257 b CO), sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito (art. 257 a cpv. 2 CO), mentre in caso contrario esse si presumono comprese nella pigione. In questo senso il contratto di locazione deve indicare in modo chiaro e preciso quali sono le spese che il conduttore deve assumere oltre alla pigione (Cahiers du bail 2002 pag. 144, consid. 2.1; Higi, op. cit., n. 13–16; SVIT, op. cit., n. 18).

b) Nella fattispecie, il contratto di locazione sottoscritto dalle parti elenca al punto 5 diverse spese accessorie non comprese nella pigione, tra le quali le spese di riscaldamento e acqua calda, quelle di pulizia e illuminazione delle parti comuni, TV via cavo, le spese di amministrazione e gli "abbonamenti di controllo e assistenza". A proposito di quest'ultima posta l'Ufficio di conciliazione non l'ha considerata non avendo il locatore provato a quali abbonamenti si riferisse la sua richiesta di pagamento. Tale conclusione non può essere ritenuta errata, ove si pensi che anche in questa sede il reclamante si limita a richiamare il punto 5 del contratto di locazione, dal quale però nulla emerge in merito a quali tipi di abbonamento si riferisce. E l'indicazione del tutto generica "abbonamenti di controllo e assistenza", contenuta nel contratto di locazione, non permette di verificare se questi abbonamenti si riferivano a interventi di controllo regolari destinati a garantire al conduttore l'uso della cosa locata (cfr. Richard, Les frais accessoires au loyer dans les baux d'habitations et de locaux commerciaux, in 12 e Séminaire sur le droit du bail, Neuchâtel 2002, pag. 8 segg. n. 26, 27 e 29). Ciò basta per escludere qualsiasi errore nella valutazione delle risultanze istruttorie da parte dell'autorità di conciliazione.

c) Per le altre prestazioni fatturate e risultanti dal contratto di locazione, in particolare quelle relative al riscaldamento (combustibile utilizzato), all'acqua potabile, all'illuminazione delle parti comuni, alla tassa di canalizzazione e fognatura e alla TV via cavo, l'autorità di conciliazione, basandosi sui giustificativi forniti dal locatore e riferiti al consumo per l'intero 2009, le ha calcolate pro rata per il periodo di occupazione dell'appartamento da parte della convenuta, ovvero sette mesi. Ora, il conteggio della spesa per la tassa d'uso canalizzazioni (fr. 234.95) e il consumo di elettricità (fr. 362.85) è corretto poiché corrisponde a 1/7 di quello totale risultante dai giustificativi prodotti dal locatore. Per contro, quello relativo al consumo di acqua potabile è errato. Dalla documentazione prodotta dal locatore si evince che nel 2009 questi ha pagato fr. 994.– per l'utilizzo di acqua potabile, di modo che, applicando il medesimo criterio utilizzato per le altre spese, l'importo a carico della conduttrice ammonta a fr. 579.85 (importo peraltro inferiore a quello da questa riconosciuto nel suo conteggio 4 agosto 2010). Analogamente anche per le spese di riscaldamento si è in presenza di un errore nel computo della quota a carico della convenuta. Sulla base dei giustificativi e sui dati forniti dal proprietario con riferimento alla giacenza di combustibile all'inizio del 2009 e al termine della locazione, il consumo ammonta a 2694 litri, pari a fr. 3082.55 (fr. 3119.20 di rimanenza al 1° gennaio 2009 + fr. 2449.35 di combustibile acquistato + fr. 30.– di supplemento carburante – fr. 2516.– di giacenza all'uscita della conduttrice), importo

peraltro riconosciuto anche dalla convenuta nel suo conteggio 4 agosto 2010. d) In definitiva le spese accessorie ancora dovute dal 1° gennaio al 31 luglio 2009, comprese quelle non oggetto di contestazione, ammontano a complessivi fr. 4598.40 (fr. 234.95 per taxa d'uso canalizzazioni + fr. 362.85 per il consumo di elettricità + fr. 579.85 per l'acqua potabile + fr. 3082.55 per il combustibile + fr. 38.20 per l'assicurazione stabili + fr. 300.– per la pulizia delle scale e parti comuni). Considerata la quota del 19.1% a carico della convenuta (fr. 878.30), alla quale vanno aggiunte le spese amministrative del 3% (fr. 26.35) e i costi della TV via cavo di fr. 176.15, a suo carico rimangono fr. 1080.80. Deducendo gli acconti versati (fr. 875.–), l'importo residuo ammonta a fr. 205.80. e) Ne discende che il reclamo, che ha evidenziato un'errata valutazione delle prove documentali da parte dell'autorità di prime cure con riferimento al calcolo di alcune spese accessorie, deve essere parzialmente accolto. S occorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 2 lett. b CPC, la decisione impugnata deve essere riformata nel senso che la pretesa del locatore deve essere riconosciuta limitatamente a fr. 205.80.

## **E. 5**

Le spese giudiziarie seguirebbero la reciproca soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Visto il minimo grado di vittoria del reclamante soccorrono giusti motivi per rinunciare a prelevare l'esigua quota di oneri a carico dell'opponente e ridurre di conseguenza l'ammontare delle spese giudiziarie. Non si giustifica assegnare indennità d'inconvenienza (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC) all'opponente, lo scritto 24 maggio 2012 non potendo essere considerato alla stregua di un allegato di osservazioni. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria decide: I. Il reclamo è parzialmente accolto e di conseguenza la decisione 28 febbraio 2012 dell'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano Est, è annullata e sostituita dal seguente giudicato: 1. L'istanza 23 novembre 2009 è parzialmente accolta e a RE 1 è riconosciuto un importo di fr. 205.80. Per il resto la decisione impugnata rimane invariata. II. Le spese giudiziarie ridotte, di complessivi fr. 150.–, sono poste a carico del reclamante. Non si assegnano indennità. III. Notificazione a: ; . Comunicazione all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Lugano Est. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello Il presidente La vicecancelliera

Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso sussidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF .

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