

TI_GERICHTE 16.2013.54 vom 15. Dezember 2014

TI Tribunale d'appello, 2014-12-15, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2013.54

FR: TI_GERICHTE 16.2013.54 du 15 décembre 2014

IT: TI_GERICHTE 16.2013.54 del 15 dicembre 2014

Regeste

Locazione - riduzione della pigione per difetti (rumori provenienti da vicini) - divieto del formalismo eccessivo

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura semplificata in controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.– sono impugnabili con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie la decisione impugnata è pervenuta agli attori il 31 ottobre 2013. Iniziato a decorrere il giorno successivo, il termine sarebbe scaduto sabato 30 novembre 2013 salvo poi prorogarsi a lunedì 2 dicembre 2013 (art. 142 cpv. 3 CPC). Introdotto l'ultimo giorno utile (cfr. timbro sulla busta d'invio raccomandato), il reclamo in esame è tempestivo.

E. 2

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). L'autorità di reclamo esamina con pieno potere di cognizione le censure concernenti l'errata applicazione del diritto – federale, cantonale o estero – da parte del giudice di prime cure. Spetta al reclamante, pena l'irricevibilità del suo reclamo, spiegare in modo conciso in cosa consista la violazione del diritto e su quali punti il giudizio contestato viene impugnato (DTF 134 II 246, consid. 2.1). Per quanto concerne invece i fatti, l'autorità di reclamo ha un potere di cognizione limitato, potendo rivedere i fatti soltanto se essi sono stati accertati in modo manifestamente errato. Anche in tal caso occorre in particolare esporre le critiche in maniera chiara e circostanziata, accompagnandole da un'argomentazione esaustiva. La definizione di " manifestamente errato " corrisponde a quella dell'arbitrio (art. 9 Cost.) nell'apprezzamento delle prove o nell'accertamento dei fatti. Per motivare l'arbitrio non basta criticare semplicemente la decisione impugnata contrapponendole una versione propria, ma occorre dimostrare per quale motivo l'accertamento dei fatti o la valutazione delle prove sarebbero manifestamente insostenibili, in aperto contrasto con la situazione reale, gravemente lesivi di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso oppure in contraddizione urtante con il sentimento di giustizia e d'equità (DTF 138 I 51, consid. 7.1). Un apprezzamento delle prove è arbitrario solo quando l'autorità di prime cure abbia manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di un mezzo probatorio o abbia omissso, senza fondati motivi, di tenere conto di una prova importante, idonea a influire sulla decisione presa; oppure quando, sulla base degli elementi raccolti, essa abbia fatto delle deduzioni insostenibili (DTF 137 III 234, consid. 4.2 e rinvii).

E. 3

Il Pretore aggiunto ha respinto le richieste di riduzione della pigione del 20% dall'inizio del contratto e per un anno, per un totale di fr. 3816.–, per disagi subiti per mancata corrente manutenzione dell'appartamento (lettera a) e di fr. 800.– per rimborso spese sopportate per la pulizia dell'appartamento (lettera b), rilevando che le pretese erano già state sollevate dai conduttori in una lettera del 13 aprile 2011 ma che, salvo la verniciatura del lato interno della porta d'entrata e un ritocco dello stipite della porta WC ancora da sistemare, RE 1 aveva confermato il 27 maggio 2011 che le altre pendenze evidenziate in quella lettera era state risolte. E, per il primo giudice, tali pretese non potevano più essere riproposte poiché in contrasto con il principio della buona fede. Egli ha poi soggiunto che una riduzione della pigione non entrava in linea di conto nemmeno per le verniciature non ancora effettuate poiché gli attori non ne avevano eccettuato la mancata esecuzione. Quanto agli schiamazzi notturni e ai problemi con i vicini, il primo giudice ha ritenuto che gli stessi, non essendo stati sufficientemente comprovati nella durata, responsabilità e collocazione nel tempo, non giustificavano una riduzione del canone di locazione.

E. 4

Relativamente alla pretesa volta alla riduzione della pigione del 20% dall'inizio del contratto e per un anno, di complessivi fr. 3816.–, per disagi subiti per mancata corrente manutenzione dell'appartamento, dagli atti risulta che, sulla lettera del 23 maggio 2011 della locatrice in risposta alle lamentele espresse dagli inquilini il 13 aprile 2011 figura la seguente dichiarazione (doc. D): “ 27 maggio 2011 ore 12:00, Visti: Ancora da sistemare ● Verniciatura porta entrata lato interno ● Verniciatura ritocco stipite porta WC Con la presente si dichiara evase le pendenze nella raccomandata del 13.04.2011. In fede (firma RE 1)” a) Per i reclamanti, tale annotazione, redatta da _____ B _____, amministratore di RA 1 non è valida sia perché essa non è stata firmata anche da RE 2, sia perché RE 1, pur avendola sottoscritta, intendeva riferirsi unicamente alle “verniciature”, non essendosi accorto dell'ultima frase “con la presente si dichiara evase le pendenze nella raccomandata del 13.04.2011”. Se non che, tali obiezioni non sono state sollevate davanti al primo giudice e sono pertanto nuove. In tale misura esse risultano quindi inammissibili in questa sede, l'art. 326 cpv. 1 CPC vietando alle parti di addurre in questa sede nuovi fatti, prove o eccezioni. Per di più, in mancanza di qualsiasi riscontro oggettivo, la sola allegazione dei reclamanti non basta a dimostrare che il reclamante abbia sottoscritto qualcosa di diverso da ciò a cui intendeva acconsentire. Nelle condizioni illustrate il fatto per il primo giudice di aver ritenuto valida la dichiarazione in questione non è censurabile.

b) Sostengono i reclamanti che la predetta dichiarazione, foss'anche valida, varrebbe soltanto per la richiesta di fr. 800.– per la pulizia dell'appartamento e non per quella di riduzione della pigione del 20% per i disagi subiti per la mancata manutenzione dell'appartamento, tra cui rientrano le “verniciature”. Essi ritengono che il primo giudice avrebbe dovuto spiegare meglio perché nulla può essere loro riconosciuto per tali opere. Secondo l'art. 259 a cpv. 1 CO se sopravvengono difetti della cosa che non gli sono imputabili né sono a suo carico, oppure se è turbato nell'uso pattuito della cosa il conduttore può in particolare esigere dal locatore una riduzione proporzionale del corrispettivo (lett. b). Per ottenere una riduzione proporzionale della pigione dal momento in cui il locatore ha avuto conoscenza del difetto fino all'eliminazione del medesimo, occorre che questo pregiudichi o diminuisca l'idoneità della cosa all'uso cui è destinata (art. 259 d CO). Il diritto a una riduzione della pigione presuppone che i difetti debbano essere almeno di media importanza, ovvero quando l'uso dell'ente locato è ristretto nella misura di almeno il 5%, oppure quando, seppur non raggiungendo tale percentuale, il difetto minore si prolunga

su un lungo lasso di tempo senza che il locatore, informato della sua presenza, prenda misure necessarie per eliminarlo (DTF 135 III 347, consid. 3.2 con riferimenti; sentenza del Tribunale federale 4A_33/2012 del 2 luglio 2012, consid. 5). Nella fattispecie, nemmeno i reclamanti pretendono che ricorrano i presupposti della norma. Come potesse il primo giudice riconoscere la pretesa i reclamanti non spiegano. c) Per quanto concerne infine “gli schiamazzi e gli altri problemi intercorsi con i vicini”, i reclamanti, oltre a far notare che essi non rientrano propriamente nella definizione di “carente manutenzione”, contestano la conclusione del primo giudice secondo cui le doglianze non erano sufficientemente comprovate. Ora, in realtà anche rumori provenienti da vicini possono costituire un difetto della cosa (sentenza del Tribunale federale 4C.368/2004 del 21 febbraio 2005, consid.

E. 4.1

con riferimenti in: MietRecht Aktuel [MRA] 2005 pag. 196 segg; Aubert in: Bohnet/Montini, Droit du bail à loyer, Basilea 2010, n. 30 ad art. 258; Higi in: Zürcher Kommentar, n. 34 ad art. 258 CO) e giustificare quindi la riduzione della pigione ai sensi dell'art. 259 d CO. In concreto, una volta di più, tutto si ignora sulla loro intensità e durata, ovvero se essi superano quella soglia di tolleranza che un inquilino deve sopportare in funzione del normale uso della cosa (sui limiti: Aubert , op. cit., n. 33 ad art. 258). E siccome la prova incombeva agli attori (Aubert , op. cit., n. 55 ad art. 258), la decisione del Pretore aggiunto sfugge alla critica. 5. a) Per quanto attiene alla pretesa di fr. 1000.– per il rimborso del conguaglio degli ultimi due anni (lettera c), per il primo giudice gli attori non avevano prodotto alcun documento che provasse la richiesta né avevano specificato come fosse composta la somma rivendicata. Egli, tuttavia, sulla base di due conteggi per riscaldamento e costi aziendali del 4 settembre 2012 riferiti all'anno 2011 prodotti dalla convenuta, uno relativo al contratto n. 7289.08.0101.04 e recante un saldo da restituire (recte : da pagare) di fr. 188.35, l'altro concernente il contratto n. 7289.08.0101.03 e menzionante un saldo da pagare (recte: da restituire) di fr. 264.05, ha stabilito che agli attori andavano restituiti fr. 188.35, il contratto di locazione oggetto della vertenza essendo il n. 7289.08.0101.04. b) I reclamanti non negano di non avere specificato come si compone l'importo di fr. 1000.– da loro richiesto e riconoscono che dalla documentazione agli atti non è possibile comprenderlo. Ritengono però che i due conteggi considerati dal Pretore aggiunto, pur riportando due diversi numeri di riferimento del contratto, si riferiscano ambedue allo stesso rapporto di locazione e chiedono il riconoscimento di entrambi i saldi riportati nei due conteggi, per un totale di fr. 452.40. c) Ora, è vero che i due conteggi si riferiscono entrambi all'appartamento locato dai reclamanti. Il motivo per cui essi indichino due diversi numeri di riferimento è dovuto al fatto che, fino al settembre 2011 era in vigore un contratto, indicato con il n. 7289.08.0101.03, poi sostituito dal 1° ottobre 2011 da quello contrassegnato con il n. 7289.08.0101.04. I saldi riportati nei due conteggi, di segno contrapposto, non indicano tuttavia entrambi degli importi da restituire agli attori e non possono pertanto essere sommati. Il conteggio relativo al primo contratto, che concerne il periodo dal 1° gennaio al 30 settembre 2011, riporta infatti un saldo negativo, vale a dire in favore degli attori, di fr. 264.05 (doc. G, 2° foglio), mentre quello relativo al secondo, che concerne il periodo dal 1° ottobre al 31 dicembre 2011, riporta un saldo positivo, ossia in favore della convenuta, di fr. 188.35 (doc. G, 4° foglio). Ciò comporta che il saldo in favore degli attori ammonterebbe a fr. 75.70. Di per sé l'importo di fr. 188.35 stabilito dal Pretore aggiunto è finanche favorevole agli attori e non si giustifica una riduzione a loro scapito ostandovi il divieto della reformatio in peius (Trezzini in: Commentario al Codice di diritto processuale civile svizzero, Lugano 2011, art. 310 pag. 1363).

E. 6

Il Pretore aggiunto ha respinto la richiesta di riduzione retroattiva della pigione in funzione della diminuzione del tasso ipotecario, cifrata in fr. 1200.– (lettera d), ritenendo in sintesi che tale domanda, formulata dagli attori con l'istanza di conciliazione davanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione, non rispettava le formalità previste dall'art. 270 a cpv. 2 CO. I reclamanti lamentano il fatto che il primo giudice è incorso in formalismo eccessivo esigendo il rispetto delle formalità di tale norma, poiché il conduttore, in quanto parte debole del contratto di locazione, le può ignorare. Essi soggiungono che, nel caso concreto, è ipotizzabile che la locatrice avrebbe contestato la loro richiesta e che quindi le parti si sarebbero comunque ritrovate, generando ulteriori spese, davanti all'Ufficio di conciliazione. a) Vi è formalismo eccessivo, che viola l'art. 29 cpv. 1 Cost., qualora la stretta applicazione delle norme di procedura non è giustificata da nessun interesse degno di protezione e diviene pertanto un fine a sè stante, complicando in maniera insostenibile la realizzazione del diritto materiale o l'accesso ai tribunali (DTF 135 I 9, consid. 2.1 con riferimenti). Esso non intende negare l'opportunità di regole formali, anche rigorose, volte a canalizzare lo svolgimento delle procedure giudiziarie, bensì soltanto un'applicazione delle stesse con un rigore che nessun interesse degno di protezione possa giustificare, sì da rendere la procedura fine a sè stessa e impedire o complicare eccessivamente l'applicazione della legge (sentenza del Tribunale federale 5A_93/2010 del 16 dicembre 2010, consid. 7.2.3). b) Ora, per l'art. 270 a cpv. 2 CO il conduttore che voglia domandare una riduzione della pigione, deve dapprima presentare per scritto la richiesta di riduzione al locatore, che deve pronunciarsi entro 30 giorni; se il locatore non accondiscende, in tutto o in parte, alla richiesta, oppure non risponde entro il termine, il conduttore può adire entro 30 giorni l'autorità di conciliazione. In concreto, per tacere del fatto che nemmeno i reclamanti pretendono che il rispetto della procedura preventiva interna non sia giustificata da un interesse degno di protezione, la disposizione serve essenzialmente a evitare la procedura giudiziaria offrendo al locatore la possibilità di diminuire la pigione prima di adire l'autorità di conciliazione e poi, in caso di mancato accordo, il giudice (art. 274 f CO). Essa è pertanto un presupposto processuale per la successiva azione in riduzione della pigione, a cui è possibile rinunciare soltanto se il conduttore chiede la riduzione simultaneamente alla contestazione della liceità di un aumento (art. 270 a cpv. 3 CO), o qualora nell'ambito di un procedimento in riduzione già pendente il conduttore invochi ulteriori motivi di riduzione oppure se il locatore manifesta chiaramente sin dall'inizio la volontà di rifiutare una diminuzione della pigione (DTF 132 III 702, consid. 4.2 e 4.3). Nella fattispecie gli attori non hanno invocato la riduzione in sede di contestazione dell'aumento, né allegato e tantomeno dimostrato che la proprietaria avesse comunque già escluso la riduzione. Il Pretore aggiunto, stabilendo che le condizioni formali per l'introduzione di un'azione di riduzione della pigione non erano adempiute, ha correttamente applicato il diritto. Non si ravvisa perciò alcun formalismo eccessivo. c) Quanto al rimprovero mosso al primo giudice di essersi limitato a indicare nei considerandi della decisione impugnata che la convenuta ha dichiarato nelle sue osservazioni che “darà seguito, per la prossima scadenza contrattuale ovvero al 1° ottobre 2013 alla richiesta di controparte, attualizzando: il tasso ipotecario, l'indice nazionale dei prezzi al consumo e lo stato dei costi di manutenzione”, senza riportarlo nel dispositivo, si osserva che tale richiesta non era stata formulata dagli attori giacché essi avevano chiesto la riduzione retroattiva della pigione. E in virtù dell'art. 58 CPC il giudice non poteva aggiudicare agli attori più o altro rispetto a quanto chiesto, né meno di quanto sia stato riconosciuto. La critica dei reclamanti è del tutto infondata.

E. 7

Il primo giudice ha respinto altresì la pretesa di fr. 850.– (lettera e) perché la decisione cui gli attori si riferivano “vede come parte debitrice la RA 1 e non già la qui convenuta”. I reclamanti sostengono di avere comprensibilmente confuso la convenuta con la RA 1 poiché quest'ultima è la sua rappresentante e asseriscono che il primo giudice non avrebbe dovuto entrare nel merito della decisione del Giudice di pace, perché vi era res iudicata. In concreto, con decisione del 6 marzo 2013 il Giudice di pace del circolo di Giubiasco ha parzialmente accolto un'istanza del 10 dicembre 2012 presentata da RE 1 e RE 2 nei confronti della RA 1, dando ordine all'Ufficio esecuzione di Bellinzona di annullare i PE n. _____, _____, _____ e _____ e condannando la RA 1 al pagamento della tassa di giustizia di fr. 150.–, già anticipata dagli attori, e di un'indennità di fr. 700.–. Contrariamente a quanto asserito dai reclamanti, il Pretore aggiunto non si è espresso nel merito di quella decisione alla stregua di un'autorità di ricorso, ma ha unicamente constatato come dalla citata decisione debitrice nei confronti degli attori di fr. 850.– era la RA 1 e non la CO 1. E perché questa società debba rifondere l'importo rivendicato i reclamanti non dicono, non bastando manifestamente il fatto che in questa procedura la prima sia rappresentante processuale della seconda.

E. 8

Il Pretore aggiunto ha infine respinto la richiesta di fr. 2000.– a titolo di indennità (lettera f), perché ingiustificata ed esorbitante – gli attori non avendo prodotto o sostenuto alcunché per giustificarla – e perché nell'ambito della causa essi sono risultati soccombenti in maniera pressoché totale. Con tale motivazione i reclamanti, che si limitano a contestare il mancato accoglimento della loro richiesta, non si confrontano neppure di scorcio, donde l'inammissibilità della censura per carenza di motivazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Ciò posto il reclamo, che non ha evidenziato nessun errore manifesto nell'accertamento dei fatti o nell'applicazione del diritto da parte del primo giudice, dev'essere respinto.

E. 9

Davanti a questa Camera, i reclamanti postulano il gratuito patrocinio, sostenendo che dalla documentazione prodotta risultano adempiuti i requisiti per ottenerlo. A prescindere dal fatto che per finire la richiesta riguarda il solo RE 1, e che lo stesso al beneficio di prestazioni sociali per il suo sostentamento può anche ritenersi indigente (art. 117 lett. a CPC), nel caso concreto il rimedio giuridico appariva senza possibilità di buon esito fin dall'inizio (art. 117 lett. b CPC). Il beneficio richiesto non può entrare in linea di conto.

E. 10

Le spese della decisione odierna seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), ma le condizioni economiche difficili in cui versano i reclamanti inducono a prescindere – eccezionalmente – da ogni prelievo. I reclamanti, nondimeno, rifonderanno alla controparte, che ha presentato osservazioni per il tramite di un rappresentante, un'adeguata indennità a titolo di ripetibili (art. 106 cpv. 1 CPC). Per questi motivi, decide:

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