

TI_GERICHTE 16.2015.22 vom 4. April 2016

TI Tribunale d'appello, 2016-04-04, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2015.22_d20160404

FR: TI_GERICHTE 16.2015.22 du 4 avril 2016

IT: TI_GERICHTE 16.2015.22 del 4 aprile 2016

Regeste

Contratto di locazione: indennità per ripristino dell'ente locato nello stato anteriore a carico del conduttore

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, trattandosi di controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie, la decisione impugnata è pervenuta alla rappresentante dell'attrice il 2 marzo 2015. Introdotto il 20 marzo 2015, il reclamo è pertanto tempestivo.

E. 2

Nella procedura di reclamo, salvo casi che qui non ricorrono (art. 326 cpv. 2 CPC), non sono ammesse né nuove conclusioni, né l'allegazione di nuovi fatti, né la produzione di nuovi mezzi di prova (art. 326 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie, la copia della fattura del 15 aprile 1998 concernente l'acquisto di una cucina per fr. 5000.–, non presentata al primo giudice, non è ricevibile.

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). 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 140 III 19 consid. 2.1 con rinvii). Un apprezzamento delle prove è arbitrario solo quando l'autorità inferiore abbia manifestamente disatteso il senso e la rilevanza di un mezzo probatorio o abbia

omesso, 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 140 III 266 consid. 2.3 con rinvii).

E. 4

I convenuti ritengono il reclamo irricevibile, poiché “non viene fatto valere alcun motivo di reclamo dettagliato e preciso, così come previsto dall'art. 320 CPC”. Il che è in parte vero. Resta il fatto che, come si vedrà in appresso, il reclamo è destinato all'insuccesso di modo che sulla questione non occorre dilungarsi.

E. 5

La reclamante rimprovera anzitutto il Pretore di avere fondato la sua decisione unicamente sulle conclusioni addotte dalla rappresentante dei convenuti, la quale, assente sia in sede di conciliazione che all'udienza del 13 ottobre 2014, mai ha visto l'ente locato. Se non che, la censura è del tutto generica. L'interessata non specifica quali sarebbero le conclusioni avversarie su cui il primo giudice ha erroneamente fondato il suo giudizio. Al proposito non giova dunque attardarsi. 6. RE 1 ha fatto valere nei confronti dei conduttori le seguenti pretese: – fr. 675.– per la sostituzione del bidet; – fr. 180.– per la sostituzione di piedini mancanti e il riposizionamento del mobile di cucina, così come la sostituzione dello “zoccolo sporco”; – fr. 1721.– per la sostituzione del forno e della cappa di aspirazione della cucina; – fr. 1759.– per il rifacimento del pavimento di una camera. Dei complessivi fr. 4335.– il Pretore ha riconosciuto solamente fr. 200.– per la riparazione del bidet. La reclamante chiede di ammettere tutte le poste di danno fatte valere. Le singole voci vanno esaminate separatamente.

E. 7

Relativamente alla sostituzione della cappa di aspirazione della cucina il Pretore ha accertato che la notifica dell'asserito danno non era avvenuta tempestivamente, giacché nella lettera del 2 aprile 2014 non vi è alcun accenno alla difettosità di tale apparecchio. Il primo giudice ha pertanto respinto la pretesa relativa alla sostituzione della cappa di complessivi fr. 581.– (fr. 275.– per la cappa, fr. 240.– per il montaggio e fr. 66.– per il filtro della cappa). a) Giusta l'art. 267 a CO al momento della restituzione della cosa locata, il locatore deve verificarne lo stato e, se vi scopre difetti di cui il conduttore deve rispondere, dargliene subito notizia (cpv. 1); diversamente, il conduttore è liberato dalla sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili mediante l'ordinaria verifica (cpv. 2). L'esigenza di immediatezza, in realtà, è stata in parte stemperata, nel senso che la comunicazione può avvenire nei giorni feriali successivi alla constatazione dello stato dell'ente locato, ovvero entro 2 o 3 giorni (Lachat, *Le bail à loyer*, Losanna 2008, pag. 805, n. 4.1), al massimo entro una settimana, ritenuto che una notifica avvenuta dopo 17 giorni è senz'altro tardiva (cfr. II CCA sentenza inc. 12.2000.140 del 27 novembre 2000, consid. 2 con numerosi riferimenti). La mancata tempestiva notifica dei difetti comporta la perenzione dei diritti del locatore (Lachat, *Commentaire romand CO I*, 2 a edizione, n. 3 in fine ad art. 267a CO). L'onere della prova in merito alla tempestività e alla completezza della notifica grava sul locatore, mentre al conduttore spetta perlomeno, affinché il giudice esamini la questione sotto tale prospettiva, l'onere di contestare la tempestività della segnalazione (cfr. Raccolta di giurisprudenza in materia di locazione, vol. 12, 2006/2009, n. 29, pag. 178). b) In concreto, la reclamante sostiene che la “cappa aspirante è stata conteggiata dopo in quanto era irrimediabilmente sporca e unta, non si poteva più pulire e

pertanto nemmeno consegnare all'inquilino successivo". Se no che, così argomentando, essa non si confronta minimamente con la motivazione del Pretore che ha ritenuto la notifica tardiva. Insufficientemente motivato (art. 321 cpv. 1 CPC), il reclamo è su questo punto irricevibile.

E. 8

Per quel che riguarda il bidet, il Pretore, constatata la tempestiva notifica del danno dell'apparecchio, ha accertato che nel 2009, alla consegna dell'appartamento, il bidet era nuovo e che la scalfittura riscontrata era di lieve entità e aveva di per sé solamente valenza estetica. Ciò premesso, considerato sproporzionato il rapporto fra il costo della sostituzione dell'apparecchio (fr. 675.–) e il danno riscontrato, egli ha ritenuto “corretto e equo riconoscere all'attrice un importo risarcitorio pari a fr. 200.–, corrispondente al presumibile costo di riparazione dell'istallazione con la posa di uno strato di smalto (in mancanza di cifre precise [il teste G_____ non ha saputo fornire indicazioni] la giurisprudenza quantifica il minor valore di un oggetto nell'ammontare del costo di riparazione)”. a) I criteri per determinare il risarcimento dovuto al locatore sono già stati riassunti dal Pretore. Al riguardo basti ricordare che ove l'eliminazione del danno sia possibile solo sostituendo l'intera installazione, il costo della sostituzione integrale può risultare però sproporzionato per rapporto all'effettivo danno riscontrato di cui il locatario è responsabile. In tal caso il conduttore deve di regola assumersi solamente l'importo corrispondente al minor valore subito dall'istallazione. b) In concreto, la reclamante ribadisce che all'inizio della locazione il bidet era nuovo e non presentava nessuna scalfittura. Ne segue, a suo dire, che i conduttori devono assumersi il costo della sostituzione dell'apparecchio, importo che è del resto interamente preso a carico dall'assicurazione responsabilità civile, la cui stipulazione da parte dei conduttori era prevista nel contratto di locazione. Se non che, una volta di più, l'interessata si limita a contrapporre il proprio punto di vista a quello del Pretore, senza illustrare perché dandosi un costo della sostituzione integrale sproporzionato per rapporto all'effettivo danno riscontrato di cui il locatario è responsabile, l'apprezzamento del minor valore subito dall'istallazione operato dal primo giudice sia arbitrario ovvero manifestamente insostenibile. Quanto alla possibilità di coprire con dello smalto eventuali scheggiature di apparecchi sanitari, l'affermazione della reclamante secondo cui una tecnica del genere non sarebbe più praticata da anni è apodittica ed è insufficiente per ritenere arbitrario l'accertamento del primo giudice secondo cui l'ammontare del danno (minor valore del bidet) è di fr. 200.–.

E. 9

In merito alla sostituzione dello “zoccolo alluminio, piedini base cucina e inserimento mobile esistente”, il Pretore ha accertato che la notifica di questi difetti era avvenuta tempestivamente. Egli ha però respinto la pretesa risarcitoria, poiché “il mobiletto della cucina era stato asportato dai conduttori, con il consenso della locatrice, per far posto ad una lavastoviglie. Tale mobiletto era stato depositato in cantina, compresi gli accessori per il suo rimontaggio, dalla portinaia dello stabile, con successiva consegna delle chiavi della cantina alla proprietaria dell'appartamento. Non vi è la prova che le parti convenute abbiano (mai) avuto il possesso delle citate chiavi della cantina, per cui non si vede come fosse possibile, per loro, riposizionare il mobiletto della cucina o smarrire dei pezzi di tale mobiletto. Pretendere ora un risarcimento per i lavori di rimontaggio di questo mobile effettuati dalla ditta _____, non è conferente.” a) La reclamante conferma di avere acconsentito, così come accertato dal Pretore, alla rimozione del mobiletto della cucina.

Sostiene però che l'accesso al locale in cui è stato depositato il mobiletto era possibile unicamente alla portinaia, non avendone lei mai avuto le chiavi e che secondo gli accordi presi, i conduttori avrebbero dovuto, riposizionare il mobiletto al suo posto prima di lasciare l'appartamento e, non avendolo fatto, devono assumersi il costo del suo riposizionamento. A suo dire, “per riposizionare il mobile bastava rivolgersi alla portinaia (la quale risiede nello stesso stabile) e se qualche pezzo non c'era più [...] era sufficiente rivolgersi alla ditta fornitrice delle cucine.” b) Giusta l'art. 260 a CO il conduttore può procedere a migliorie o modificazioni della cosa locata soltanto con il consenso scritto del locatore (cpv. 1), ritenuto che quest'ultimo, se vi ha consentito, può esigere il ripristino dello stato anteriore soltanto se ciò è stato pattuito per scritto (cpv. 2). Il locatore che pretende il ripristino dei locali deve ricordare al conduttore l'impegno da lui sottoscritto di rimettere i locali nello stato iniziale; per precauzione, è consigliabile che il locatore ricordi al conduttore l'obbligo di ripristino con sufficiente anticipo, in modo tale da concedergli il tempo di eseguire i lavori di ripristino per la data di consegna delle chiavi (Lachat , *Le bail à loyer*, op. cit., pag. 830, n. 3.4). Nella fattispecie, dagli atti non risulta l'esistenza di un accordo scritto in merito al ripristino dell'ente locato, sicché la reclamante non può pretendere il riposizionamento del mobiletto in questione. Per di più, essa rimprovera ai convenuti di non essersi rivolti alla portinaia per accedere alla cantina dove era depositato il noto mobiletto. Se non che, il Pretore ha accertato che le chiavi della cantina erano state consegnate alla proprietaria dell'immobile. Non contestata dalla reclamante, la valutazione della prova resiste alla critica, il primo giudice non avendo tratto una deduzione insostenibile dalla testimonianza di A_____ (verbali del 9 dicembre 2014, pag. 7). c) Quanto alla richiesta di risarcimento dei costi per la sostituzione di uno zoccolino della cucina, è vero che il Pretore non l'ha esaminata. Ma ciò non giova alla reclamante già per il fatto che l'apodittica affermazione secondo cui esso era “irrimediabilmente sporco” non denota ancora un uso non conforme della cosa. Per di più, l'interessata non ha dimostrato, – come le incombeva (art. 42 cpv. 1 CO) – l'ammontare del danno. La fattura del 15 maggio 2014 della ditta _____, indica un costo complessivo per la “sostituzione zoccolo alluminio, piedini base cucina, inserimento mobile esistente” senza specificare quali siano i costi dei pezzi sostituiti (zoccolino e piedini). La pretesa non può quindi essere riconosciuta.

E. 10

Per quanto concerne la sostituzione del forno, il Pretore dopo avere constatato che il danno era stato tempestivamente notificato, ha accertato che il forno “fosse (stato) danneggiato e non più riparabile”. Nondimeno egli ha ritenuto che l'apparecchio “ era vetusto e risaliva, verosimilmente, all ' epoca dell ' edificazione dell ' immobile, avvenuta cinquanta anni orsono” di modo che “ essendo più vecchio di 15 anni nulla può (più) pretendere l'attrice quale risarcimento ” . La reclamante rimprovera al Pretore un errato accertamento dei fatti in merito all ' età del forno, che, a suo dire, non aveva l ' età dell'immobile , ma era stato acquistato nel 1998. Ora, che l ' accertamento del primo giudice in merito all ' età del forno non sia suffragata da alcun elemento oggettivo è vero. Resta il fatto che la reclamante stessa riconosce che al termine della locazione, il 31 marzo 2014, il forno aveva ormai 16 anni. E siccome essa non contesta l'accertamento del Pretore secondo cui un tale apparecchio ha una durata di vita media di 15 anni, ciò che si evince dalla tabella sulla durata di vita allestita congiuntamente dall ' Associazione svizzera inquilini e dall ' Associazione svizzera dei proprietari immobiliari, né pretende che l'apparecchio, se non fosse stato danneggiato dai convenuti, avrebbe avuto, a causa della sua qualità, una durata di vita più lunga di quella media indicata dalla citata tabella, la decisione del Pretore resiste alla critica.

E. 11

Per quel che attiene alla levigatura e alla laccatura del pavimento di una camera, il Pretore dopo avere assondato che anche per questo danno la notifica ai conduttori era avvenuta tempestivamente, ha rilevato che alla riconsegna dell' appartamento “il pavimento in parquet fosse rovinato in più parti, ben oltre la scalfittura “a forma di ‘Z’ ” cui viene fatto riferimento nel verbale 2009 di consegna ai convenuti dell' appartamento (doc. B1)”. Egli ha poi accertato che il parquet oggetto della vertenza era quello originario, posato negli anni sessanta al momento dell' edificazione dell' immobile e che nell' affermare che il parquet avrebbe quindici anni, l' attrice si riferiva probabilmente alla data dell' ultima levigatura e laccatura. Ciò posto, considerato che in base alla nota tabella sulla durata di vita, un pavimento del genere ha una durata di vita che va dai 30 ai 40 anni, ha stabilito che la proprietaria non è legittimata a pretendere un risarcimento per i danni riscontrati nel pavimento della cameretta dell' appartamento, avendo tale rivestimento esaurito il suo ciclo normale di esistenza. a) La reclamante riconosce che pavimento in parquet risale all'edificazione dell'immobile, ma ribadisce che esso è stato lamato e laccato e che al momento della consegna dell'appartamento presentava solo delle leggere scalfitture, mentre alla riconsegna era rovinato in più punti, tanto che nello stato in cui era, l'appartamento non avrebbe più potuto essere riaffittato. Essa soggiunge che i pavimenti degli altri tre locali dell'ente locato, anch'essi nel medesimo parquet, non hanno necessitato di manutenzione straordinaria. b) Se non che, così argomentando, la reclamante una volta di più non si confronta con la motivazione del primo giudice. Essa, in particolare, non contesta né che la durata di vita media di un parquet vari dai 30 ai 40 anni né che nella fattispecie il pavimento, avendo ormai più di 50 anni, fosse giunto alla scadenza della sua durata di vita . Quanto all'applicazione delle menzionata tabella sulla durata di vita delle infrastrutture, essa, ancorché sia unicamente indicativa, è usualmente utilizzata ove si tratti di determinare se si è in presenza di danni o di usura dovuta all'uso normale della cosa (sentenza del Tribunale federale 4A_557/2012 del 7 gennaio 2013, consid. 2.2; Lachat , Commentaire romand, op. cit., n. 4 ad art. 267 CO; II CCA, sentenza inc. 12.2013.210 del 29 settembre 2014, consid. 3.1). L'applicazione da parte del Pretore appare pertanto conforme e non può essere ritenuta “ fuori luogo ” , tanto più se si pensa che la reclamante non ha dimostrato che l'infrastruttura in questione non doveva essere sostituita. Ne segue che il reclamo deve essere respinto.

E. 12

Le spese giudiziarie seguono la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Gli opposenti, che hanno presentato osservazioni tramite un rappresentante, hanno diritto a un'equa indennità. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo è respinto. 2. Le spese giudiziarie di fr. 500.– sono poste a carico della reclamante, che rifonderà alla controparte un'indennità di fr. 200.–. 3. Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. 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.