

## **TI\_GERICHTE 16.2015.57 vom 3. Juli 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-07-03, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2015.57\\_d20120703](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2015.57_d20120703)

FR: TI\_GERICHTE 16.2015.57 du 3 juillet 2012

IT: TI\_GERICHTE 16.2015.57 del 3 luglio 2012

### **Regeste**

Locazione: restituzione dell'ente locato, difetti

### **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). In concreto, il Pretore ha fissato il valore litigioso in fr. 8087.– come richiesto dall'attore con la petizione (art. 91 CPC). Per la reclamante, invece, il valore di causa va fissato all'inizio della litispendenza (art. 62 cpv. 1 CPC), ovvero al momento della conciliazione e quindi, in concreto, esso ammonta a fr. 10 333.40. Ora, che l'istanza di conciliazione crei litispendenza è indubbio (art. 62 cpv. 1 CPC). Se non che la domanda contenuta nell'istanza di conciliazione determina il valore litigioso di quella procedura, ma non fissa il valore litigioso “della domanda successivamente presentata in procedura litigiosa” ( Trezzini , Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, 2<sup>a</sup> edizione, Vol. 1, n. 7 ad art. 91). Ne discende che a ragione il primo giudice ha fissato il valore litigioso in fr. 8087.–, donde la competenza di questa Camera (art. 48 lett. d n. 1 LOG). Quanto alla tempestività del rimedio, la decisione impugnata è pervenuta alla patrocinatrice della convenuta il 17 agosto 2015, di modo che il reclamo, introdotto il 4 settembre 2015, è senz'altro tempestivo.

#### **E. 2**

L'invio a formulare osservazioni al reclamo è stato notificato al patrocinatore dell'attore il 22 settembre 2015, sicché il memoriale da lui inoltrato il 21 ottobre 2015 è anch'esso tempestivo. Nella procedura di reclamo, tuttavia, non è ammessa la presentazione di un reclamo incidentale (art. 323 CPC). Ne segue che l'“appello incidentale” di CO 1 si rivela d'acchito irricevibile.

#### **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 della giurisdizione inferiore. 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 140 III 88 consid. 2.2 con rinvii). 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).

#### **E. 4**

La reclamante rimprovera al Pretore di non avere accertato d'ufficio che trattandosi di una controversia in materia di locazione il tentativo di conciliazione avrebbe dovuto essere svolto davanti all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione e non davanti alla Segretaria assessora ragione per cui l'autorizzazione ad agire rilasciata da quest'ultima è nulla. Ora, che l'esistenza di una valida autorizzazione ad agire sia una condizione di ricevibilità di un'azione (art. 59 CPC), la quale deve essere esaminata d'ufficio dal giudice in virtù dell'art. 60 CPC, è vero (DTF 140 III 229 consid. 3.2). Che un'autorizzazione ad agire rilasciata da un'autorità manifestamente incompetente non sia, di principio, valida è altresì indubbio (DTF 140 III 74 consid. 5; 139 III 276 consid. 2.1 in fine). È infine indiscusso che per le controversie in materia di locazione concernenti beni immobili situati in Vallemaggia, il tentativo di conciliazione va esperito davanti all'Ufficio di conciliazione n. 8 con sede a Minusio (art. 4 lett. h LACPC). Resta il fatto, che l'art. 52 CPC impone ai partecipanti alla procedura di comportarsi secondo la buona fede e che ciò implica l'obbligo di sollevare al momento previsto dalla legge e senza tardare le eccezioni aventi per oggetto dei vizi processuali – compresi quelli che il giudice deve esaminare d'ufficio – e non invocarle, a dipendenza dell'esito del procedimento, soltanto dinanzi all'autorità di ricorso (sentenza del Tribunale federale 5D\_136/2014 del 3 febbraio 2015 consid. 4.2.2; Trezzini, op. cit., Vol. 1, n. 16 e 17 ad art. 52). Nella fattispecie, la convenuta, debitamente patrocinata, non ha mai in prima sede contestato la validità dell'autorizzazione ad agire, ragione per cui essa non può dolersi per la prima volta in questa sede del vizio procedurale senza offendere il principio della buona fede processuale (art. 52 CPC; DTF 138 III 376 consid. 4.3.2). E ciò, a maggior ragione se si pon mente che la reclamante nemmeno pretende che una nuova conciliazione potrebbe avere un esito positivo. Su questo punto non occorre dilungarsi.

#### **E. 5**

Nella fattispecie, CO 1, per finire, ha fatto valere nei confronti di RE 1 le seguenti pretese per complessivi fr. 7493.80: – fr. 44.– per la sostituzione di “chiavi e cilindri” della cassetta delle lettere; – fr. 800.– per la pulizia dell'appartamento; – fr. 4329.50 per il tinteggio dell'appartamento; – fr. 449.10 per la sostituzione del citofono; – fr. 745.20 per la sostituzione del telecomando azionante l'apertura della porta del garage; – fr. 259.– per la sostituzione del cilindro e di quattro chiavi della porta d'ingresso; – fr. 135.– per la metà del costo del rapporto del perito comunale; – fr. 300.– per la riparazione della porta e del battiscopa; – fr. 432.– per la riparazione delle piastrelle del bagno. Il primo giudice ha riconosciuto la metà dei costi di pulizia dell'appartamento (fr. 400.–), una parte delle spese di tinteggio (fr. 1525.75), le spese per la sostituzione del telecomando della porta del garage (fr. 745.20), il costo della sostituzione del cilindro e di 4 chiavi della porta d'ingresso (fr. 259.–) e la metà del costo dell'intervento del perito comunale (fr. 135.–) per un totale di fr.

3064.95. A suo avviso, la notifica dei danni, avvenuta con la lettera del 3 gennaio 2014 alla quale era allegato il rapporto del perito comunale, è tempestiva, respingendo al riguardo l'obiezione della convenuta, secondo cui l'avviso non adempie le condizioni poste dall'art. 267 a CO perché la citata lettera (con il relativo allegato) non conteneva una lista dettagliata dei difetti imputabile, l'attore non essendosi "limitato a inviare la missiva ma ha altresì organizzato un sopralluogo con il perito comunale al quale la convenuta non ha voluto parteciparvi". In tali circostanze, egli ha soggiunto, il proprietario non poteva far altro che notificarle il rapporto dell'incontro "con una lettera accompagnatoria, che in relazione ai difetti riscontrati dal perito, indicava che "tutte le spese" le sarebbero state addebitate". Egli non ha mancato di evidenziare che il contenuto della lettera fosse vago ma "non quello dell'allegato accompagnatorio" redatto da persona qualificata e debitamente autorizzata, ciò che costituisce un valido avviso dei difetti. Tanto più, egli ha epilogato, che tra le parti non è sorto "un rapporto locativo ordinario, bensì un accomodamento familiare di post-divorzio" e che la conduttrice, in quanto già comproprietaria dell'immobile, conosceva bene quale fosse lo stato di quest'ultimo all'inizio della locazione. Ne ha concluso che "anche in ossequio del principio dell'affidamento l'avviso dev'essere considerato valido a tutti gli effetti, quo alla forma quo al contenuto".

## **E. 6**

La reclamante contesta innanzitutto la validità della notifica dei difetti rimproverando al Pretore di avere bensì riconosciuto la vaghezza della lettera del 3 gennaio 2014, ma di avere poi considerato erroneamente che la sua precedente conoscenza dello stato dell'ente locato dispensava dal confronto tra la situazione alla consegna dell'appartamento e quella risultante dal rapporto redatto dal perito. A suo parere, il primo giudice ha invertito l'onere della prova ritenendo che lei avesse l'obbligo di ricordare lo stato dell'appartamento all'inizio della locazione per poterlo confrontare con quello al momento della riconsegna. a) Alla fine della locazione il conduttore è tenuto a restituire la cosa locata nello stato risultante da un uso conforme al contratto (art. 267 cpv. 1 CO). Al momento della restituzione, il locatore deve verificare lo stato della cosa e, se scopre difetti di cui il conduttore deve rispondere, dargliene subito notizia (art. 267 a cpv. 1 CO). Diversamente, il conduttore è liberato dalla sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili mediante l'ordinaria verifica (art. 267 a cpv. 2 CO). La notifica dei difetti dev'essere precisa e dettagliata mentre osservazioni generiche, dalle quali non si possa evincere l'estensione del difetto, non sono sufficienti. Per assurgere a valida notifica dei difetti, il verbale di constatazione danni, anche se allestito dal perito comunale, deve indicare la chiara volontà del locatore di rendere responsabile, e di quali danni, il conduttore (s. sentenza del Tribunale federale 4A\_545/2011 dell'11 gennaio 2012 consid. 3.2 con riferimenti). 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 (CCR sentenza inc. 16.2015.22 del 4 aprile 2016 consid. 7a). b) Ora, dagli atti risulta che dopo avere ricevuto dal proprietario la lettera del 3 gennaio 2014 con allegato il rapporto del perito comunale, il 24 gennaio successivo RE 1 ha dapprima richiesto "copia della perizia fatta al momento che ho preso io l'appartamento per fare un paragone ai danni come li hai chiamati tu, io chiaramente risponderò solo a quelli fatti da noi (nostra figlia ed io)", e ha poi contestato il contenuto del rapporto del perito, asserendo in particolare di avere avuto unicamente tre chiavi e di averle tutte riconsegnate, di avere riconsegnato l'appartamento pulito, quantunque "preso sporco dopo l'uscita di 5 persone in vacanza" e di non avere alcun

obbligo di ritinteggiare le pareti “le quali, nonostante vi avessero abitato diverse persone, non erano mai state imbiancate”. Ciò è sufficiente per ritenere che essa ha compreso come per il proprietario tutte le imperfezioni e le mancanze riscontrate nell'appartamento, ed elencate dal perito nel suo rapporto, fossero dei difetti a lei imputabili. Ne segue che su questo punto la conclusione del primo giudice resiste alla critica.

#### **E. 7**

In merito alla pulizia dell'appartamento il Pretore, accertato, in sintesi, che “l'appartamento è sì stato pulito, ma non sufficientemente a fondo così da imporre ulteriori lavori”, ha posto a carico della convenuta la metà di quanto pagato dall'attore per la pulizia dell'appartamento a un'impresa di pulizia (fr. 400.-). La reclamante ritiene per contro di avere pulito l'appartamento in maniera tale da potere essere rilocato immediatamente. a) Secondo l'art. 259 CO il conduttore è tenuto a eliminare a proprie spese, secondo gli usi locali, i difetti rimediabili mediante piccoli lavori di pulitura o di riparazione necessari all'ordinaria manutenzione della cosa. Questo obbligo sussiste fino alla fine del contratto. Lo stato di pulizia al momento della riconsegna dipende dalle specifiche pattuizioni, atteso che di principio l'ente locato dovrà essere “ineccepibilmente e igienicamente” pulito e il conduttore dovrà eseguire i piccoli lavori di riparazione ancorché dovuti ad usura normale. E per gli alloggi abitativi di regola si intende la pulizia a fondo delle superficie lavabili (pavimenti, piastrelle, vetri, servizi sanitari, avvolgibili, radiatori), degli armadi, del frigorifero e di tutte le installazioni domestiche; la rimozione dalle pareti di tutti i chiodi, ganci e autocollanti, con relativa chiusura dei fori; la pulizia di tutte le altre superfici secondo la loro natura (pavimenti in legno, moquette e tappeti) e la pulizia adeguata dei balconi, terrazze e cantine (cfr. ( Lachat , Le bail à loyer, Losanna 2008, pag. 808, n. 5.2). b) In concreto, contrariamente a quanto sostiene l'interessata, il perito comunale, ha riscontrato la presenza di ragnatele, macchie e polvere non “solo in alcuni punti meno visibili” ma “in diversi punti” tant'è che a suo avviso “è stata eseguita una pulizia sommaria”, segnatamente nel corridoio. Posto ciò, non può essere seriamente considerato che “polvere e ragnatele si siano formate nei giorni intercorsi tra la consegna e il sopralluogo”, non essendo plausibile secondo comune esperienza che in pochi giorni si sia riscontrata la presenza “di ragnatele”, di “sporco incrostato nel lavandino e nell'armadietto sotto il lavandino”, di “sporco residuo in più punti nella sala” e nella cantina (cfr. rapporto del perito ing. Andrea Dalessi del 2 gennaio 2014). In siffatte circostanze, l'accertamento del Pretore secondo cui l'appartamento non è stato pulito a sufficienza non può dirsi manifestamente errato. Quanto al fatto che l'appartamento all'inizio dell'occupazione fosse sporco, a prescindere dal fatto che la reclamante non trae alcuna conseguenza da questa allegazione, l'art. 259 CO non prevede eccezioni ai lavori di pulizia che spettano al conduttore al momento della riconsegna dell'ente locato neppure nel caso questo fosse stato consegnato sporco. Anche su questo punto il reclamo vede dunque la sua sorte segnata.

#### **E. 8**

Relativamente al tinteggio dell'appartamento, il Pretore ha constatato che l'ingiallimento delle pareti non era dovuto a normale usura ma era stato causato dal consumo di sigarette nell'appartamento da parte della conduttrice e del suo compagno. Egli, dipoi, ha considerato che il tinteggio delle pareti ha una durata media di 8 anni e ha accertato che l'appartamento era stato ritinteggiato nel 2007. Ciò premesso, per il primo giudice “ritenuto che a causa dell'ingiallimento delle pareti l'imbianchino ha dovuto procedere con delle misure straordinarie per eliminare le tracce (lavare le pareti e preparare il fondo)” si giustificava

porre a carico della convenuta unicamente fr. 852.– corrispondenti alla lavatura con ammoniacca, così come metà delle spese sostenute per la smaltatura e la lavatura di porte e finestre per un totale di fr. 1525.75 (fr. 358.75 per le finestre e fr. 315.– per le porte). a) La reclamante rimprovera al Pretore di averla considerata responsabile dell'ingiallimento delle pareti, benché non vi sia alcun verbale di consegna del bene locato e l'attore, a cui incombeva l'onere della prova, non abbia provato che i muri dell'appartamento, nel quale avevano abitato altri inquilini prima che lei vi si trasferisse, non fossero già ingialliti all'inizio della locazione. A suo parere inoltre, nel condannarla a pagare l'intero costo dei lavori di lavatura con ammoniacca dei muri e la metà del costo della lavatura e smaltatura di porte e finestre, il primo giudice non ha valutato correttamente il grado di vetustà del tinteggio e della smaltatura e non ha neppure considerato che nel rapporto del perito non è indicata la presenza di macchie o danni a porte o a finestre. b) L'art. 267 cpv. 1 CO prevede che, alla fine della locazione, il conduttore deve restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto. Da tale norma si deduce, a contrario, che il conduttore è tenuto a riparare i danni che eccedono l'usura normale della cosa. L'onere della prova del danno eccedente l'usura normale e dell'inesistenza di difetti al momento della consegna della cosa incombe al locatore (art. 8 CC); se tale prova è fornita, il conduttore è presunto responsabile, a meno che provi che nessuna colpa gli è imputabile (art. 97 CO; sentenza del Tribunale federale 5A\_448/2015 del 29 marzo 2016 consid. 2.2.2.2 con rinvii). L'usura dei locali e della installazioni è di regola valutata secondo la tabella sulla durata di vita allestita congiuntamente dall'Associazione svizzera inquilini e dall'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (cfr. [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)). Il conduttore deve dunque assumersi il costo della riparazione di un'installazione che presenta un difetto causato dall'uso anormale del bene locato; egli non deve tuttavia risarcire gli interventi che rimettono a nuovo l'ente locato, ma soltanto quelli che permettono di ricostruire uno stato corrispondente a quello presente all'inizio della locazione tenuto conto della normale usura dovuta a un uso conforme al contratto (sentenze del Tribunale federale 4A\_73/2013 del 16 luglio 2013 consid. 6.2.2 e 4A\_557/2012 del 7 gennaio 2013 consid. 2.2 con riferimenti; II CCA sentenza inc. 12.2013.210 del 29 settembre 2014 consid. 3.1). c) Ora, per quel che riguarda le porte e le finestre, a ragione la reclamante sostiene che il perito ha osservato “diversi punti sporchi nei punti meno visibili come sui telai delle finestre e delle porte” ma ciò non basta per considerare che i serramenti fossero danneggiati al punto da dovere essere rismaltati. Al riguardo l'accertamento del Pretore appare arbitrario, ovvero insostenibile. d) Quanto alla tinteggiatura delle pareti, la reclamante non revoca in dubbio che lei e il nuovo compagno fossero fumatori, che i muri fossero ingialliti dal fumo e che tale stato costituisca un uso improprio o eccessivo del bene locato. Posto ciò, è vero che in concreto manca un verbale di consegna dell'appartamento, ma non va dimenticata la particolarità della fattispecie in cui la convenuta, già comproprietaria dell'appartamento, ha ottenuto la facoltà di continuare ad abitarvi in virtù di una convenzione sugli effetti del divorzio. Che al rapporto insorto si applichino in via analogica le norme sulla locazione è possibile, resta il fatto che all'inizio della “locazione” essa era già in possesso dell'ente in questione. In tali circostanze la necessità di un verbale di consegna non si poneva e la sua mancanza non può portare d'acchito alla reiezione delle pretese del proprietario, il quale può dimostrare altrimenti lo stato dell'immobile. Premesso ciò, è vero che poco o nulla si sa dello stato delle pareti nel 2010. La convenuta, tuttavia, ha affermato che esse si erano sporche (vi erano infissi dei chiodi e si vedeva il contorno dei quadri mancanti: interrogatorio del 10 marzo 2015, verbali pag. 2 e 3), ma non ha mai preteso che i muri fossero già ingialliti dal

fumo di precedenti ospiti, limitandosi essa ad affermare che nell'appartamento era permesso fumare. Sotto questo profilo l'accertamento del Pretore secondo cui "l'ingiallimento delle pareti" era riconducibile alla convenuta o a suoi ausiliari, non può ritenersi manifestamente errato. In merito all'ammontare del risarcimento, incontestate le date dell'ultimo tinteggio (2007), dell'uscita dall'appartamento (2013) e della durata media del tinteggio di rivestimenti di pareti (8 anni), dagli atti risulta che l'impresa di pittura ha fatturato complessivi fr. 2130.– per "soffitti e pareti", corrispondenti a un tinteggio ordinario (doc. 10). Ora, è vero che in base alla durata media del tinteggio, la convenuta avrebbe dovuto assumersi solo una parte della spesa di tale intervento. Resta il fatto che l'imbianchino, prima di procedere al tinteggio, ha dovuto anche lavare le pareti "affumicate" con l'ammoniaca, ciò che ha comportato una spesa supplementare di fr. 852.– (deposizione del 10 marzo 2015, verbali pag. 4 in relazione con il doc, 10). Perché sarebbe errato porre questa spesa, dovuta all'uso improprio dell'ente locato, a carico di chi l'ha causata, la reclamante non spiega. Sotto questo profilo il reclamo cade nel vuoto.

## **E. 9**

Per quel che riguarda la spesa per la sostituzione del telecomando per l'apertura dell'autorimessa, il Pretore ha accertato che l'apparecchio, anziché essere restituito il 31 dicembre 2013, è stato riconsegnato al locatore, tramite il figlio J\_\_\_\_\_, nel corso del mese di gennaio. Egli, dopo avere ritenuto che il telecomando in questione costituisce anch'esso una chiave che va riconsegnata l'ultimo giorno, ha stabilito che la riconsegna è avvenuta tardivamente ragione per cui ha obbligato la convenuta a rimborsare le spese di sostituzione di fr. 745.20. a) La reclamante rimprovera al Pretore di non avere considerato che l'attore le aveva concesso più tempo per restituire il telecomando. Essa assevera poi di avere consegnato l'apparecchio al figlio, il quale l'ha poi recapitato al padre. Per di più, essa epiloga, l'attore, cui spettava l'obbligo di limitare il danno, le ha chiesto il risarcimento di tre telecomandi nonostante lei ne avesse avuto solo uno. b) Non è revocato in dubbio che le chiavi vanno riconsegnate nelle mani del locatore l'ultimo giorno, sicché, trattandosi di un termine fisso, non occorre un'interpellazione del locatore per mettere in mora il conduttore inadempiente (art. 102 cpv. 2 CO; Aubert in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2<sup>a</sup> edizione, n. 6 e 9 ad. art. 267 CO). In concreto, è pacifico che il 31 dicembre 2013 RE 1 non ha riconsegnato, come le incombeva, il telecomando in questione. Ora, è vero che il 3 gennaio 2014 CO 1 ha scritto all'ex moglie "Ti prego di restituirmi le mancanti chiavi app., bucalettere, e Telecomando porta autorimessa" (doc. 3), ma ciò non può seriamente essere interpretato in buona fede come la concessione di un ulteriore termine per riconsegnare il telecomando, non essendo dato di vedere come altrimenti avrebbe potuto agire il proprietario per rientrare in possesso dell'apparecchio. Per di più, per tacere del fatto che l'allegazione è nuova e quindi irricevibile (art. 326 cpv. 1 CPC), quand'anche si volesse seguire la tesi dell'interessata ciò non le permetteva di dilazionare a piacimento il termine. Non si disconosce che essa ha affermato di avere consegnato l'oggetto al figlio "ad inizio gennaio" (interrogatorio del 10 marzo 2015, verbali pag. 5) e che J\_\_\_\_\_ ha indicato di averlo consegnato lo stesso giorno al padre (lettera del 16 aprile 2015). Sta di fatto che l'indicazione è troppo vaga e quindi insufficiente per dimostrare una tempestiva restituzione in tempi ragionevoli; tanto più che dagli atti risulta, senza contestazioni da parte della convenuta, che la ditta incaricata della sostituzione è intervenuta il 22 gennaio 2014 (doc. 12). Su questo punto la conclusione del primo giudice resiste alla critica. c) A ragione la reclamante fa però valere che nulla giustifica, nel caso concreto, l'addebito di tre telecomandi, il proprietario avendo sempre

preteso la consegna di un unico esemplare. Che poi, per comodità, egli necessiti di ulteriori apparecchi, non lo legittima a chiederne il pagamento alla precedente conduttrice. Su questo punto il reclamo si rivela fondato e il risarcimento a questo titolo va limitato a fr. 507.60.

#### **E. 10**

marzo 2015, pag. 7). Ora, con la reclamante si può convenire che ciò non dimostri ancora che essa fosse in possesso di quattro chiavi. Resta il fatto che la convenuta ha dichiarato di avere posseduto sì solo tre chiavi ma di averne consegnate solo due (interrogatorio del 10 marzo 2015, verbali pag. 2). Certo, essa ha poi precisato che la terza chiave non era in suo possesso e di averla cercata “senza trovarla”, ma la medesima ha anche successivamente affermato di essersi accorta della perdita durante il trasloco del mese di dicembre 2013 (loc. cit.). In questa sede la reclamante tenta inoltre di spiegare il possesso e il passaggio di mano tra lei e i figli delle varie chiavi, ma per tacere del fatto che tali allegazioni sono nuove, non bastando il fatto che potessero essere desunte dagli atti (sentenza del Tribunale federale 4A\_33/2015 del 9 giugno 2015 consid. 6.2.2 in RSPC 2015 pag. 501), essa ammette per finire che oltre alle tre chiavi “originali” vi era anche un passpartout in suo possesso, il quale foss'anche stato fatto confezionare dal conduttore, va comunque sia restituito ( Aubert , op. cit., n. 3 ad. 267 CO). Che il passpartout sia poi stato consegnato al figlio e lei sia rimasta con tre chiavi è possibile, ma in definitiva essa ha poi ammesso di avere riconsegnato solo due chiavi. E la mancanza di una di esse comporta l'addebito delle spese relative al cambiamento del cilindro ( Aubert , op. cit., n. 35 ad. 267 CO). Gli accertamenti del Pretore non possono ritenersi arbitrari e la decisione al riguardo non può essere pertanto considerata errata. b) A ragione la reclamante fa però notare che la fattura della ditta Immer AG (doc. 13) contiene un costo di fr. 32.– in relazione a “coperchi compl. per Müllex Single + Compo 17/5 (1 pz)”, senza che l'attore abbia spiegato a che cosa si riferisse questo intervento. La pretesa, che non appare in relazione alla sostituzione del cilindro e delle chiavi, non può essere accolta.

#### **E. 11**

In merito alle spese del perito comunale, il Pretore ha considerato che, di norma, esse sono poste a carico di chi ha chiesto il suo intervento, salvo se il ricorso all'esperto è giustificato dall'attitudine della controparte o dalle circostanze. Ciò premesso, per il primo giudice “considerata la litigiosa relazione tra le parti, che da sempre provoca le necessità di debitamente comprovare ogni e qualsiasi dettaglio”, si giustificava di ripartire tale costo tra le parti in ragione di metà ciascuno. a) La reclamante rimprovera al Pretore di non avere considerato che in mancanza di un rapporto di entrata nell'ente locato, quello d'uscita fosse inutile, perché da solo non dimostrava l'esistenza di difetti. Inoltre, a suo dire, nella fattispecie la sua attitudine o le circostanze non giustificano in alcun modo di addebitarle parte delle spese del rapporto del perito comunale. Essa, infine, sostiene di non essersi mai rifiutata di procedere a un verbale di uscita ma sostiene che il giorno proposto dall'attore lavorava e non poteva essere presente. b) Secondo l'art. 13 cpv. 3 della legge di applicazione delle norme federali in materia di locazione di locali d'abitazione e commerciali e di affitto (RL 3.3.2.1.4) i costi del perito sono assunti dalla parte che ne richiede l'intervento. In caso di litigio, essi possono essere addebitati alla controparte se il suo atteggiamento o le circostanze hanno giustificato il ricorso all'esperto ( Lachat , Le bail à loyer, op. cit., pag. 804, n. 3.2 nota n. 12). c) Ora, già si è detto che la fattispecie non rappresenta un ordinario caso di locazione, la conduttrice essendo stata in precedenza una comproprietaria dell'immobile e avendo continuato a occuparlo in virtù di una convenzione

sugli effetti del divorzio senza la conclusione di un formale contratto di locazione. Premesso ciò, viste le modalità con cui la conduttrice ha riconsegnato l'ente locato, inserendo semplicemente le chiavi nella cassetta delle lettere, vista la necessità di dover eseguire una constatazione dei luoghi in tempi brevi e l'impossibilità delle parti di procedere congiuntamente a un verbale d'uscita, l'intervento del perito appariva giustificato. Per il resto la reclamante si limita a contrapporre genericamente la sua opinione a quella del Pretore senza però confrontarsi con l'argomentazione di quest'ultimo secondo cui la litigiosità delle parti comportava "la necessità di debitamente comprovare ogni e qualsiasi dettaglio". Ne segue che anche su questo punto il reclamo è destinato all'insuccesso.

#### **E. 12**

Visto quanto precede, e soccorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, questa Camera può statuire essa medesima sulla lite, e la decisione impugnata va riformata nel senso che la petizione va accolta limitatamente a fr. 2121.60 (metà delle spese di pulizia fr. 400.–, spese di tinteggio fr. 852.–, le spese per la sostituzione del telecomando della porta del garage fr. 507.60, il costo della sostituzione del cilindro e di 4 chiavi della porta d'ingresso fr. 227.– e metà del costo dell'intervento del perito comunale fr. 135.–).

#### **E. 13**

Le spese processuali del reclamo seguono il vicendevole grado di soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). La reclamante, che chiedeva di respingere integralmente la petizione, ottiene solo parzialmente causa vinta, ciò che, visto l'ammontare delle pretese rimaste per lei ancora litigiose, giustifica di addebitarle due terzi delle spese processuali e di porre il resto a carico dell'opponente, al quale la reclamante rifonderà un'equa indennità per ripetibili ridotte. Le spese dell'"appello incidentale" sono poste a carico di CO 1, mentre non si pone problema di indennità alla controparte, alla quale il rimedio non è stato notificato per osservazioni. Per quel che riguarda la spese processuali di prima sede, si giustifica equitativamente di ripartirle in ragione di tre quarti a carico dell'attore e di un quarto a carico della convenuta, alla quale l'attore rifonderà un'indennità per ripetibili ridotte. Per questi motivi, decide: I. Il reclamo è parzialmente accolto nel senso che la decisione impugnata è così riformata: 1. La petizione è parzialmente accolta. Di conseguenza RE 1 è condannata a versare fr. 2121.60 oltre interessi al 5% a CO 1. 2. Le spese processuali di fr. 150.– sono poste per tre quarti a carico dell'attore e per un quarto a carico della convenuta, alla quale l'attore rifonderà fr. 375.– per ripetibili parziali. II. Le spese processuali del reclamo di fr. 850.– sono poste per due terzi a carico di RE 1 e per un terzo a carico di CO 1, al quale la reclamante rifonderà fr. 400.– ripetibili ridotte. III. L'appello incidentale è inammissibile. IV. Le spese processuali di tale rimedio di fr. 150.– sono poste a carico di CO 1. V. Notificazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura del Distretto di Vallemaggia. 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.