

TI_GERICHTE 16.2018.18 vom 19. Juli 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-07-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2018.18

FR: TI_GERICHTE 16.2018.18 du 19 juillet 2019

IT: TI_GERICHTE 16.2018.18 del 19 luglio 2019

Regeste

Locazione: riduzione della pigione per difetti

Erwägungen

E. 1

Nella sentenza impugnata il Pretore ha accertato il valore in “inferiore a fr. 10 000.–” (pag. 5 a metà). Ne segue che la decisione in esame era impugnabile con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Il “reclamo in appello” introdotto dall'attrice, sprovvista di cognizioni giuridiche, va trattato così alla stregua di un reclamo. Quanto alla tempestività, la decisione impugnata è pervenuta al più presto alla rappresentante dell'attrice, il 24 febbraio 2018. Introdotto il 26 marzo 2018 (cfr. timbro sulla busta d'invio raccomandato), ultimo giorno utile, il reclamo in esame è tempestivo.

E. 2

Al reclamo RE 1 allega un certificato medico del 27 febbraio 2018 in cui il dott. _____ C_____ attesta che è affetta da problemi articolari importanti che le impediscono di salire le scale autonomamente. Nella procedura di reclamo, tuttavia, nuove conclusioni, nuovi fatti o nuovi mezzi di prova sono escluse (art. 326 cpv. 1 CPC). Non sottoposto al Pretore, il nuovo documento è perciò inammissibile.

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 142 III 367 consid. 2.4 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 144 III 146 consid. 2 con rinvii).

E. 4

Nella decisione impugnata, il Pretore riassume le condizioni per ottenere una riduzione della pigione in caso di difetti durante la locazione, ha ritenuto che quantomeno per gli appartamenti situati ai piani superiori l'assenza dell'ascensore per la durata di un mese costituisce un difetto di media importanza che giustificava una riduzione della pigione per la durata dei lavori. Egli, richiamati i tassi di riduzioni della pigione riconosciuti dalla prassi e dalla dottrina, ha ritenuto che la riduzione del 20% per il mese di agosto 2017 proposta in fase preprocessuale dalla locatrice “appare finanche generosa per un appartamento che si trova al 5° piano dello stabile”, tanto più se si considera che l'attrice è “certamente anziana e ha difficoltà a salire le scale, ma dagli atti non risulta minimamente che una deambulazione indipendente le è preclusa, il certificato medico da lei prodotto indicando unicamente che salire le scale le è difficoltoso”. Donde il parziale accoglimento della petizione in tale misura. Quanto alla domanda di gratuito patrocinio, il primo giudice l'ha respinta poiché la petizione appariva fin dall'inizio senza probabilità di successo, “l'attrice non avendo diritto a una riduzione superiore a quella sempre riconosciuta dalla convenuta, così come risultava infondata la contestazione della disdetta del parcheggio, la quale era giustificata da esigenze di ristrutturazione dell'immobile”.

E. 5

La reclamante sostiene, innanzitutto, che la sentenza impugnata è nulla “per mancanza ed insufficiente motivazione” e finanche “priva di logica motivazione”. A suo parere, la motivazione adottata “è evidentemente basata su un ragionamento argomentativo inidoneo non rispettoso dei necessari enunciati (nominativi, fattuali e descrittivi) ai quali il giudizio giuridico deve conformarsi”. a) Ora, per l'art. 238 lett. g CPC una decisione con motivazione scritta deve contenere i motivi su cui si fonda. Il diritto di ottenere una decisione motivata, che deriva dal diritto di essere sentito sancito dall'art. 29 cpv. 2 Cost., impone all'autorità giudicante l'obbligo di motivare le proprie decisioni. Scopo di tale obbligo è, da un lato, di porre la persona interessata nelle condizioni di comprendere le ragioni poste a fondamento della decisione, di rendersi conto della portata del provvedimento e di poterlo impugnare con cognizione di causa, e, dall'altro, di permettere all'autorità di ricorso di esaminare la fondatezza della decisione medesima. Ciò non significa tuttavia che l'autorità sia tenuta a pronunciarsi espressamente su ogni allegazione in fatto e in diritto sollevata, potendosi limitare ai punti rilevanti per il giudizio. La motivazione può anche essere implicita, risultare dai diversi considerandi, oppure da rinvii ad altri atti. Il diritto a una motivazione è rispettato anche se la motivazione addotta dal giudice è errata (DTF 143 III 70 consid. 5.2; 142 II 157 consid. 4.2; 142 III 436 consid. 4.3.2 con rinvii ; v. anche CCR sentenza inc. 16.2015.26 dell'11 settembre 2017 consid. 4a). b) Nella fattispecie, il Pretore ha riassunto le norme e i principi applicabili in materia di difetti dell'ente locato, ha riconosciuto che la privazione per un mese dell'ascensore costituisce un difetto della locazione e, facendo capo al suo apprezzamento, ha ritenuto che un tale difetto giustifica una riduzione della pigione del 20%. La motivazione è comprensibile e ha permesso senz'altro alla reclamante di formulare le proprie censure. Il fatto che essa non la condivida non significa che la decisione sia insufficientemente motivata. Al riguardo non occorre pertanto dilungarsi.

E. 6

L'attrice ritiene che la riduzione del 20% della pigione del mese di agosto 2017 fissata dal Pretore non è proporzionale e non rispetta il principio di equità. Essa rileva l'impossibilità di

salire le scale per cinque piani, durante i lavori di sostituzione dell'ascensore, fino al suo appartamento, tant'è che avendo trovato ospitalità da terze persone, l'ente locato è rimasto disabitato per tutto il mese. La reclamante rimprovera poi al primo giudice di avere fondato la propria decisione unicamente su di una casistica “la quale però non tiene conto dello stato di salute del conduttore”, né di avere considerato che durante tutto il periodo dei lavori di sostituzione dell'ascensore essa ha dovuto soggiornare presso terze persone. A suo avviso se il primo giudice avesse apprezzato correttamente le circostanze e le prove da lei prodotte, in particolare il certificato medico del 9 ottobre 2017 redatto dal dottor _____ C _____ (doc. G), avrebbe dovuto stabilire che la privazione dell'ascensore “costituisce un difetto grave che giustifica l'esonero dal pagamento della pigione”. a) Ora, che la privazione di un ascensore costituisca un difetto della locazione non è litigioso, così come non lo era in prima sede. Che uno degli autori citati dalla reclamante definisca “grave difetto” la sostituzione dell'ascensore almeno per gli inquilini dei piani superiori è vero, quantunque egli non indichi alcun riferimento giurisprudenziale (Lachat , Bail à loyer, 2^a edizione, pag. 225). Resta il fatto che la distinzione tra “difetto “grave” o “medio” riveste importanza sui diritti che il locatore può far valere, segnatamente del diritto all'eliminazione del difetto e la riduzione della pigione, (art. 259 a e d CO; sentenza del Tribunale federale 4A_395/2017 dell'11 ottobre 2018 consid. 5.2). Per ottenere una riduzione della pigione, il difetto deve pregiudicare o diminuire l'idoneità della cosa cui l'uso è stato destinato (art. 259 d CO) e dev'essere almeno di importanza media tale da raggiungere la soglia minima del 5% (DTF 135 III 347 consid. 3.2; sentenza del Tribunale federale 4D_54/2015 del 23 febbraio 2016 consid. 3.1; v. anche Tschudi , Das schweizerische Mietrecht, 4^a edizione, n. 11 ad art. 259 d). b) Premesso ciò, le condizioni per ottenere una riduzione della pigione in caso di difetto dell'ente locato giusta gli art. 259 e segg. CO, così come la casistica in caso di privazione dell'ascensore, sono già stati riassunti dal Pretore. Al riguardo basti ricordare che, per determinare la riduzione della pigione che il conduttore può pretendere in virtù dell'art. 259 d CO, occorre paragonare il valore oggettivo della cosa con i difetti al suo valore oggettivo senza di essi e ridurre la pigione nella stessa proporzione (metodo relativo o proporzionale). Non essendo il predetto calcolo proporzionale sempre di agevole applicazione, un giudizio secondo equità, che si riferisce all'esperienza generale della vita, al buon senso e alla casistica è ammissibile (DTF 130 III 504 consid. 4.1; sentenza del Tribunale federale 4A_395/2017 dell'11 ottobre 2018 consid. 5.2). In tale evenienza, il giudice deve apprezzare oggettivamente l'entità dell'impedimento dell'uso dell'ente locato, tenendo conto delle particolarità del caso concreto tra cui la destinazione dei locali. Per contro, sono irrilevanti le circostanze soggettive proprie del conduttore, come l'età e l'invalidità, nella misura in cui esse non siano state considerate nell'uso previsto nel contratto (sentenza del Tribunale federale 4A_395/2017 dell'11 ottobre 2018 consid. 5.3; v. anche Higi , Zürcher Kommentar, 5^a edizione n. 14 ad art. 259 d CO ; Aubert in: Bohnet/Carron / Montini [curatori], Droit du bail à loyer, 2^a edizione, n. 21 ad art. 259 d CO). c) Nella fattispecie, è incontestato che l'appartamento locato da RE 1 fosse adibito a uso personale e si trovasse al quinto piano. La mancanza dell'ascensore per un mese costituisce sì una diminuzione dell'idoneità dell'ente locato ma non si può ritenere che l'uso dello stesso fosse oggettivamente impedito o significativamente ostacolato. Non si disconosce che vista l'età e lo stato di salute dell'inquilina tale situazione abbia comportato un certo disagio. Sta di fatto che, come si è detto, la riduzione della pigione non è stabilita sulla base della situazione di una persona singola ma dev'essere fissata in maniera oggettiva, considerando che per un inquilino medio (per età e stato di salute) il fatto di dovere ogni

giorno salire le scale costituisce un disagio superabile. Nelle circostanze descritte la percentuale di riduzione della pigione stabilita dal Pretore resiste alla critica. Su questo punto il reclamo è pertanto infondato. 7. RE 1 contesta altresì il mancato riconoscimento di un'indennità d'inconvenienza sulla base dell'art. 95 cpv. 3 lett. a e c CPC così come la mancata concessione del gratuito patrocinio. Se non che, per tacere del fatto che davanti al Pretore l'istante è uscita del tutto soccombente e non è dato a divedere – né essa spiega – perché la controparte dovrebbe versarle un'indennità, essa non si confronta con i motivi per cui il Pretore ha respinto queste sue richieste. Insufficientemente motivato (nel senso dell'art. 321 cpv. 1 CPC), su questo punto il reclamo si rivela finanche irricevibile.

E. 8

Le spese processuali seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC) e andrebbero pertanto poste a carico della reclamante. Le condizioni economiche difficili in cui essa versa inducono a prescindere – eccezionalmente – da ogni prelievo, il quale rischierebbe di tradursi per altro in oneri d'incasso infruttuosi per l'ente pubblico. La domanda di gratuito patrocinio, intesa come esonero della tassa di giustizia, diventa quindi senza oggetto. L'opponente, che ha presentato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, ha diritto, ad ogni modo, a un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, decide: 1. Nella misura in cui è ammissibile, il reclamo è respinto. 2. Non si prelevano spese processuali. RE 1 rifonderà alla controparte fr. 150.– per ripetibili. 3. La domanda di gratuito patrocinio è dichiarata priva d'oggetto. 4. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Mendrisio Sud. 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.