

TI_GERICHTE 16.2018.36 vom 19. November 2019

TI Tribunale d'appello, 2019-11-19, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2018.36

FR: TI_GERICHTE 16.2018.36 du 19 novembre 2019

IT: TI_GERICHTE 16.2018.36 del 19 novembre 2019

Regeste

Contratto di locazione: responsabilità del conduttore per difetti nell'ente locato a fine contratto - spese accessorie

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 delle attrici il 18 giugno 2018 (cfr. tracciamento degli invii, numero dell'invio 98.41.902926_____ agli atti). Introdotto il 16 luglio 2018, il reclamo in esame è pertanto 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 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 142 II 380 consid. 4.3 con rinvii). 3. CO 1 ribadisce che la petizione andava dichiarata inammissibile poiché comprende due azioni diverse, le attrici avendo chiesto di accertare il loro credito di fr. 9544.47 (domanda n. 1) e di condannarlo a versare tale importo (domanda n. 2). Ora, di principio nulla impedisce a un attore di cumulare diverse azioni (condannatoria, di accertamento o costitutive: art. 90 CPC ; Trezzini in: Commentario pratico al Codice di diritto processuale civile svizzero, vol. 2, 2^a edizione, n. 2 ad art. 90). Resta il fatto che l'azione d'accertamento (art. 88 CPC) è sussidiaria alla quella di condanna a una prestazione (art. 84 CPC) e la sua ammissibilità è subordinata all'esistenza di un interesse degno di

protezione, che non è dato ove la pretesa litigiosa è esigibile e potrebbe essere oggetto di un'immediata azione di condanna (CCR, sentenza inc. 16.2015.2 del 18 agosto 2017 consid. 4; Trezzini, op. cit., n. 21 ad. art. 88). Certo, per decidere sulla domanda di condanna a una prestazione pecuniaria il giudice accerta, a titolo pregiudiziale, i fatti e il rapporto giuridico posti a fondamento della richiesta, donde l'inutilità di una domanda di accertamento autonoma (Trezzini, op. cit., n. 44 ad. art. 88). Premesso ciò, nella fattispecie è indubbio che le attrici non hanno alcun interesse degno di protezione (art. 59 cpv. 2 lett. a CPC) a promuovere un'azione di accertamento già solo per il fatto che la stessa pretesa è oggetto dell'azione di condanna. Nondimeno, come già stabilito dal primo giudice, interpretando oggettivamente le loro conclusioni si può ragionevolmente ritenere che l'azione in esame abbia come unico oggetto la richiesta di condanna del convenuto al pagamento di complessivi fr. 9544.47 più interessi. Sulla questione non occorre pertanto dilungarsi, tanto più che per il convenuto non è derivato alcun pregiudizio.

E. 4

Litigiose rimangono, in questa sede, le pretese delle attrici relative al risarcimento di fr. 6554.80 per l'eliminazione dei difetti dell'ente locato e quella di fr. 2689.97 riferita alle spese accessorie dal 1° gennaio al 30 giugno 2017. La richiesta di pagamento di fr. 299.70 per pigioni arretrate dovute per il box auto e di fr. 340.– relativi al costo dell'intervento del perito comunale, respinte dal Pretore, non sono più riproposte in questa sede.

E. 5

Relativamente al risarcimento per l'eliminazione dei difetti dell'ente locato, il Pretore ha accertato che l'appartamento era stato riconsegnato il 30 giugno 2017, che lo stato dello stesso era stato verificato in contraddittorio alla presenza del perito comunale e che il rapporto peritale del 7 luglio 2017 costituisce un valido verbale di constatazione dello stato dell'ente locato alla fine della locazione. A suo parere, la lettera del 3 luglio 2017 delle attrici non costituisce una valida notifica all'inquilino dei difetti poiché non indicava la sua responsabilità in modo chiaro, preciso e dettagliato, né la sola trasmissione del rapporto peritale costituisce una valida notifica dei danni poiché esso non precisava quali difetti fossero ascrivibili all'inquilino. Per il primo giudice, la lettera del 25 ottobre 2017, inviata al convenuto quasi quattro mesi dopo l'intervento del perito, è manifestamente tardiva. Inoltre, secondo lui, già all'inizio della locazione i locali erano stati consegnati al conduttore "in stato di non ordinaria pulizia", tant'è che si era riscontrata la presenza di residui lasciati dal precedente inquilino in vari locali, di macchie indelebili preesistenti sulle piastrelle di alcune pareti e sul pavimento, di danni ai parquet di tre stanze, quantunque rimessi nuovo a spese del conduttore, causati dal bostrico del faggio o simile insetto, di macchie d'umidità mentre i vetri delle finestre presentavano un velo opaco indelebile. a) L e reclamanti rimproverano al Pretore una violazione degli art. 267, 267 a e 259 CO per non avere accertato che i danni all'ente locato sono stati causati dalla palese incuria e mancanza di pulizia da parte del convenuto. A loro parere, il primo giudice avrebbe dovuto ritenere che i locali dovevano essere riconsegnati dopo un'approfondita pulizia generale, e che, contrariamente a quanto sostenuto, gli spazi non erano stati puliti il 30 giugno 2017 da una ditta specializzata ragione per cui la notifica del difetto per la mancanza di pulizia del 3 luglio 2017 è tempestiva mentre la quantificazione del risarcimento è poi avvenuta il 25 ottobre 2017. Esse rilevano inoltre che anche dal rapporto del perito comunale del 7 luglio 2017 risulta una pulizia dei locali insoddisfacente, la presenza di segni "di forte usura oltre che necessitano di una pulizia approfondita" oltre a una sporcizia diffusa delle piastrelle e

“segni neri lasciati sul parquet dai mobili del convenuto”. Per di più, esse avevano accettato la richiesta di disdetta anticipata del convenuto poiché in un accordo del 27 aprile 2017 egli si era impegnato a riconsegnare i locali “in perfetto stato”. Per le reclamanti, quand'anche il convenuto abbia provveduto alla pulizia iniziale dell'appartamento, ciò non la esonerava dall'obbligo di riconsegnare i locali nello stato risultante dall'uso conforme al contratto e dall'ottemperare agli obblighi previsti al punto 14 del contratto di locazione. Indefinitiva, esse ritengono la loro pretesa di comp lessivi fr. 3512.80 fondata. b) Secondo l'art. 267 cpv. 1 CO il conduttore deve restituire la cosa nello stato risultante da un uso conforme al contratto. Spetta al conduttore assumersi i danni che eccedono la normale usura della cosa (art. 97 CO). Incombe al locatore apportare la prova del difetto eccedente l'usura normale, del danno risultante e della sua estensione (sentenza del Tribunale federale 4A_27/2017 del 30 agosto 2017 consid. 4.2). Per evitare la perenzione dei suoi diritti, al momento della restituzione il locatore deve inoltre verificare lo stato della cosa e, se vi scopre difetti, di cui il conduttore deve rispondere, dargliene subito notizia (art. 267 a cpv. 1 e 2 CO; sentenza del Tribunale federale 4A_388/2013 del 7 gennaio 2014 consid. 2.3.1). La notifica dei difetti dev'essere precisa, dettagliata e priva di ambiguità. Il locatore deve chiaramente comunicare al conduttore la lista dei difetti di cui lo ritiene responsabile (Aubert in: Bohnet/Carron/Montini [curatori], Droit du bail à loyer, Commentaire pratique, 2^a edizione, n. 14 ad art. 267a CO). 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 (sentenza del Tribunale federale 4A_545/2011 dell'11 gennaio 2012 consid. 3.2 con riferimenti). Per l'art. 259 CO fino alla fine del contratto di locazione il conduttore è tenuto a eliminare a proprie spese, secondo gli usi locali, i difetti rimediabili mediante piccoli lavori di pulizia o di riparazione necessari all'ordinaria manutenzione della cosa. 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 (cfr. anche art. 20.1 del contratto: A3). E per gli alloggi abitativi di regola si intende la pulizia a fondo con le superfici lavabili lavate (pavimenti, piastrelle, vetri, servizi sanitari, avvolgibili, radiatori, moquette lavate chimicamente) e tutte le altre trattate secondo la loro natura (cfr. anche art. 20.1 del contratto: A3; v. anche CCR, sentenza inc. 16.2015.57 dell'8 gennaio 2018 consid. 7a; Lachat/Grobet Thorens/Rubli/Stastny, Le bail à loyer, Losanna 2019, pag. 1042, n. 5.2 ; Tschudi in: Das schweizerische Mietrecht (SVIT), Kommentar, 4^a edizione, n. 18 ad art. 259). Il locatore che ritiene insufficiente la pulizia deve fissare al conduttore un termine per effettuare una pulizia supplementare prima di potere procedere lui stesso (Aubert , op. cit., n. 23 ad art. 267 CO). c) In concreto, è vero che l'art. 259 CO non prevede eccezioni ai lavori di pulizia che spettano al conduttore al momento della riconsegna dell'ente locato e che anche nel caso questo gli fosse stato consegnato sporco, l'inquilino deve pulire l'appartamento prima di riconsegnarlo (CCR, sentenza inc. 16.2015.57 dell'8 gennaio 2018 consid. 7b). Premesso ciò, nella fattispecie, il 3 luglio 2017 le locatrici hanno scritto al conduttore che “in attesa del rapporto completo del perito comunale attestante il degrado e l'estrema sporcizia causati da un uso non diligente dei locali, le intimiamo sin d'ora un termine di 5 giorni [...] per far effettuare la pulizia a fondo dell'appartamento e l'eliminazione dei difetti” (doc. F). E per il perito comunale arch. _____ D _____ “le pulizie finali in generale non sono state effettuate in maniera

soddisfacente” (rapporto peritale del 7 luglio 2017 pag. 3). Il problema è che le attrici non chiedono la rifusione di spese di una normale pulizia, la quale consiste nel rimuovere la sporcizia mediante l'uso di vari liquidi, tessuti o attrezzature vari, ma dei costi sopportati per il ripristino di pavimenti e pareti usurati dal tempo. Basti pensare che il parchettista sarebbe stato incaricato, in particolare, della lamatura e della laccatura dei parquet (cfr. offerta del 28 agosto 2017 della A_____ Sagl allegato al doc. H), ovvero di un intervento destinato a rinnovare l'aspetto estetico del rivestimento eliminando completamente graffi, macchie e qualsiasi altro segno di usura. Tale spesa, paragonabile un'operazione straordinaria, non può essere messa a carico del convenuto (cfr. DTF 105 II 38 consid. 4), tanto meno ove si consideri che già ad inizio della locazione il parquet presentava “danni visibili e macchie di umidità non imputabili al conduttore” (doc. G). Analogo discorso vale per i rivestimenti in piastrelle i quali già al momento della consegna presentavano “macchie indelebili... preesistenti” (doc. G) e come constatato dal perito avevano superato il loro “ciclo di vita” (rapporto peritale del 7 luglio 2017 pag. 10). Ove gli interventi fossero assunti a danni imputabili al conduttore, le proprietarie avrebbero dovuto avvisarlo tempestivamente, ciò che il primo giudice ha escluso e che le reclamanti non contestano in questa sede. Ne segue che su questo punto il reclamo è destinato all'insuccesso.

E. 6

Per quel che è del pagamento del conguaglio per spese accessorie dal 1° gennaio al 30 giugno 2017, di fr. 2689.97, il Pretore ha considerato che nel contratto di locazione _____ P_____ e CO 1 si sono accordati sulle spese accessorie non comprese nella pigione giusta l'art. 257 a cpv. 2 CO (doc. A3) e che fosse pacifico che le stesse fossero a carico dell' inquilino. Per il primo giudice, tuttavia, le attrici non avevano prodotto i relativi documenti giustificativi che permettevano di verificare la loro pretesa. Donde la reiezione della richiesta in quanto non comprovata. a) Le reclamanti fanno valere che il convenuto non ha preso visione del conteggio delle spese accessorie con tutti i giustificativi da loro trasmessogli il 19 settembre 2017 poiché il plico raccomandato non è stato da lui ritirato (doc. I). Tuttavia, esse rilevano, dalle osservazioni del 2 maggio 2018 del convenuto risulta comunque che egli ha visionato i citati giustificativi da un altro inquilino. A loro parere, il conteggio è corretto e asseverano che le spese indicate come “lavori di custode” non concernono l'attività di “custodia” ma di “piccole riparazioni delle tracce del passaggio dei pazienti, cambio lampadine pianerottolo, raccolta di mozziconi e rifiuti lasciati da pazienti nelle parti comuni, trasporto nei rifiuti della pubblicità lasciata sul pavimento dell'entrata”. Le reclamanti soggiungono infine che in sede di conciliazione il convenuto ha rifiutato la consegna dei giustificativi e che il plico raccomandato, ancora sigillato, è stato da loro portato all'udienza di dibattimento del 24 maggio 2018 senza che il Pretore ne abbia chiesto la produzione in applicazione dell'art. 247 cpv. 2 CPC. b) Le spese accessorie sono la remunerazione dovuta per le prestazioni fornite dal locatore o da un terzo in relazione all'uso della cosa (art. 257 a cpv. 1 CO); sono a carico del conduttore soltanto se specialmente pattuito (art. 257 a cpv. 2 CO). Nel caso di locali d'abitazione o commerciali, le spese accessorie sono la remunerazione per i costi effettivamente sostenuti dal locatore per prestazioni connesse con l'uso, quali i costi di riscaldamento e di acqua calda e analoghe spese d'esercizio, come pure per tributi pubblici risultanti dall'uso della cosa (art. 257 b cpv. 1 CO); il locatore deve dar visione, a domanda del conduttore, dei documenti giustificativi (art. 257 b cpv. 2 CO). c) Nella fattispecie, la pretesa di complessivi fr. 2689.97 per spese accessorie dal 1° gennaio al 30 giugno 2017, comprende fr. 1021.37 per le spese del gas da riscaldamento, fr. 237.67 per “spese di consumo”

(elettricità e acqua parti comune e spese amministrative 5% su totale 1° semestre 2017) e fr. 1430.94 per le “spese non di consumo” (canalizzazione fatture AIL, abbonamento manutenzione impianti, pulizia parti comuni, scale, lavanderia giardino e lavori da custode). Ora, con lettera del 2 aprile 2018 il convenuto ha informato le attrici che il loro conteggio presentava un errore di calcolo per quanto concerne le “spese non di consumo”, le quali ammontavano a fr. 4245.51 per tutto l'immobile e di cui il 21.05% era a suo carico, poiché moltiplicando fr. 4245.51 per 21.05% si ottiene fr. 893.68 e non fr. 1430.94 (doc. 3). Nelle sue osservazioni del 3 maggio 2018 il convenuto si è poi detto disposto a pagare le spese accessorie relative ai primi sei mesi del 2017 “al netto degli errori di calcolo contenuti nel conteggio delle stesse (cfr. copia lettera inviata recentemente alla comproprietà) e dedotte le spese di custode”, poiché lo stabile non aveva mai avuto un custode e per la sua manutenzione c'era solo un addetto alle pulizie e un giardiniere (osservazioni del 3 maggio 2018, pag. 2). d) Visto quanto precede, davanti al primo giudice, il convenuto non ha quindi contestato di dovere alle attrici fr. 1021.37 per le spese del gas da riscaldamento e fr. 237.67 per “spese di consumo”, per cui queste pretese non necessitavano di prova (art. 150 cpv. 1 CPC). Per contro, a fronte delle specifiche contestazioni del convenuto, alle attrici incombeva dimostrare la correttezza dei loro calcoli relativi alle “spese non di consumo” e l'esistenza delle spese di custode. Se non che, all'udienza del 24 maggio 2018 esse si sono limitate ad addurre per quanto riguarda “le spese per pulizie e lavori di custode” di non sapere chi siano le persone incaricate delle pulizie e della cura del giardino menzionate dal convenuto e, nonostante il Pretore abbia espressamente chiesto alle parti se avessero ulteriori mezzi di prova da assumere, non hanno prodotto alcunché a sostegno della loro pretesa riferita ai “lavori da custode” né hanno specificato il loro costo (verbale del 24 maggio 2018, pag. 2). e) In siffatte circostanze, dalle “spese non di consumo” a carico del convenuto di complessivi fr. 893.68 (21.05% per fr. 4245.51) deve essere dedotto l'importo relativo alla “pulizia parti comuni, scale lavanderia, giardino, lavori da custode” di fr. 810.69 (21.05% per fr. 3851.26), per cui alle attrici si giustifica riconoscere fr. 1342.- arrotondati (fr. 1021.37 per il consumo del gas da riscaldamento, fr. 237.67 per le “spese di consumo” e fr. 82.99 per le “spese non di consumo”). Gli interessi di mora decorrono dal 19 settembre 2017 (doc. I), data di per sé non contestata dal convenuto. Quanto al loro tasso, che per legge è del 5% (art. 104 cpv. 1 CO), le attrici non hanno in alcun modo motivato la loro domanda di applicare il tasso superiore del 7%, per cui s'impone di ridurre il tasso a quello legale. In tale misura il reclamo risulta fondato.

E. 7

Le reclamanti rimproverano, infine, al Pretore di avere riconosciuto al convenuto un'indennità di inconvenienza di fr. 100.-, senza che sia stata da lui richiesta. A ragione, per tacere del fatto che l'assegnazione di un'indennità d'inconvenienza in virtù dell'art. 95 cpv. 3 lett. c CPC entra in considerazione in “casi motivati” (sentenza del Tribunale federale del 5D_127/2019 del 19 agosto 2019 consid. 10.2 con riferimento), nella fattispecie, il convenuto non ha formulato una richiesta in tal senso. Non soccorrevano pertanto le condizioni per riconoscergli un'indennità in tal senso (DTF 139 III 334 consid. 4.3).

E. 8

Accogliendo parzialmente il reclamo e soccorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, questa Camera può statuire essa medesima sulla lite. La decisione impugnata va riformata nel senso che, in parziale accoglimento della petizione, il convenuto è condannato a versare alle attrici fr. 1342.- oltre interessi al 5% dal 19 settembre 2017.

E. 9

Le spese del giudizio odierno seguono la vicendevole soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). Le attrici ottengono causa parzialmente vinta per quanto concerne il pagamento delle spese accessorie ma soccombono per il resto. Tutto ponderato, si giustifica così di porre a loro carico quattro quinti degli oneri processuali e di porre il restante quinto a carico del convenuto. L'esito del giudizio impone inoltre di modificare il dispositivo sugli oneri processuali di primo grado, nel senso che le spese processuali sono poste per sei settimi a carico delle attrici e per un settimo a carico del convenuto. 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, il convenuto è condannato a versare alle attrici fr. 1342.– oltre interessi al 5% dal 19 settembre 2017. 2. Gli oneri processuali di complessivi fr. 500.– sono posti per sei settimi a carico delle attrici e per un settimo a carico del convenuto. II. Le spese processuali del reclamo di fr. 200.– sono poste per quattro quinti a carico delle reclamanti e per un quinto a carico del resistente. III. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 4. Per la Camera civile dei reclami del Tribunale d'appello II

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 subsidiario 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.