

# **TI\_GERICHTE 16.2020.15 vom 30. Mai 2021**

TI Tribunale d'appello, 2021-05-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2020.15](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2020.15)

FR: TI\_GERICHTE 16.2020.15 du 30 mai 2021

IT: TI\_GERICHTE 16.2020.15 del 30 maggio 2021

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le decisioni emanate nella procedura semplificata sono impugnabili, entro il termine di 30 giorni dalla notificazione, mediante appello se il valore litigioso “secondo l'ultima conclusione riconosciuta” raggiunge almeno fr. 10 000.– (art. 308 cpv. 2 CPC e art. 311 cpv. 1 CPC) o mediante reclamo se lo stesso è inferiore a fr. 10 000.– ( art. 319 lett. a CPC e art. 321 cpv. 1 CPC ). Nel caso in esame, l'attrice dopo avere chiesto in un primo tempo il pagamento di fr. 13 115.–, nelle conclusioni essa ha ridotto la sua pretesa a fr. 5200.– (fr. 4500.– per le pigioni da gennaio a marzo 2020, fr. 500.– a titolo di risarcimento danni e fr. 200.– per danni morali). Dandosi un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.–, la decisione in esame è impugnabile mediante reclamo davanti a questa Camera. Quanto alla tempestività del rimedio giuridico, la decisione è pervenuta al convenuto il 31 gennaio 2020 (cfr. tracciamento dell'invio postale n. 98. \_\_\_\_\_ agli atti). Introdotto il 28 febbraio 2020 il reclamo in esame è tempestivo.

### **E. 1.1**

Annulato 2. Le spese processuali di fr. 459.55 (tassa di giustizia in fr. 80.–, spese in fr. 217.65, spese di cancelleria (fotocopie) in fr. 26.– e motivazione della decisione: tassa di giustizia in fr. 120.–, spese in fr. 15.90) sono poste a carico dell'attrice e per essa a carico dello Stato. II. Non si prelevano spese processuali di reclamo. III. Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione a: – Pretura del Distretto di Vallemaggia; – Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Minusio. 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.

### **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 rivederli 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. 3**

Nella decisione impugnata, il Pretore ha innanzitutto respinto la richiesta dell'attrice di dichiarare nullo il contratto di locazione poiché all'inizio della locazione l'inquilina aveva acconsentito di abitare in quei luoghi quantunque l'appartamento fosse verosimilmente già inabitabile secondo le prescrizioni di diritto pubblico. Posto che l'inabitabilità è stata decisa solo in un secondo tempo e che prima di allora l'abitazione non era vietata, per il primo giudice " non si può ritenere che il contratto fosse nullo, in quanto non vi è la prova che RE 1 sapesse che l'appartamento da lui locato potesse essere oggetto di critiche da parte dell'autorità comunale". Quanto alla richiesta dell'attrice di riduzione del corrispettivo in applicazione dell'art. 259 d CO , il Pretore ha considerato che con ogni evidenza " un appartamento destinato all'abitazione di un'inquilina e di una piccola bambina, qualificato inabitabile dall'Autorità comunale, deve essere considerato affetto da grave difetto " . Per il primo giudice, la decisione del Municipio di \_\_\_\_\_ ha infatti privato all'attrice la possibilità giuridica e oggettiva di poter godere della prestazione caratteristica del contratto di locazione poiché " secondo la decisione, l'occupazione dei locali avrebbe esposto lei e sua figlia a pericoli per la sua salute e la sua sicurezza " . Ciò, egli ha proseguito, ha costretto l'inquilina ad abbandonare l'ente locato e a cercare al più presto un'abitazione alternativa. A suo avviso, quindi, la dichiarazione di inabitabilità dell'ente locato ha privato l'attrice di abitare nei locali " nella maniera più assoluta, pertanto una riduzione del 100% del canone di locazione è l'unica soluzione possibile per ristabilire l'equilibrio tra le prestazioni delle parti e ciò a partire dalla qualifica di inabitabilità dell'ente locato da parte del Municipio". Ciò posto, egli ha concluso che la pigione era dovuta fino all'8 febbraio 2019 " giorno in cui l'Ufficio tecnico ha anticipato oralmente a parte attrice che l'ente locato sarebbe stato dichiarato inabitabile " . In definitiva il convenuto è stato obbligato a restituire all'attrice complessivi fr. 2586.– di cui fr. 1500.– depositati presso l'Ufficio di conciliazione. Per contro, l e pretese di risarcimento danni e per torto morale sono state respinte " in quanto non sono state sufficientemente comprovate da un lato e motivate dall'altro". 4. RE 1 censura la decisione del Pretore di riconoscere all'attrice il diritto a una riduzione della pigione prima del 4 aprile 2019 quando l'autorità comunale ha revocato con effetto immediato l'abitabilità dell'ente locato. Egli rimprovera al primo giudice di avere accordato una riduzione della pigione dall'8 febbraio 2019, evidenziando che quel giorno il tecnico comunale aveva anticipato l'intenzione di proporre al Municipio l'inabitabilità dell'immobile alla sola conduttrice senza che lui ne fosse informato. Egli contesta pertanto

di dover restituire le pigioni per i mesi di febbraio e marzo 2019 e ciò, a maggior ragione, considerato il fatto che l'attrice ha abitato l'ente locato fino a fine marzo 2019 e ha consegnato le chiavi solo verso la fine del mese di giugno 2019. Per di più, egli epiloga, il Pretore ha ridotto integralmente la pigione allorquando l'attrice aveva chiesto una riduzione soltanto dell'80%.

#### **E. 5**

Le condizioni per ottenere una riduzione della pigione in caso di difetti dell'ente locato sono già state illustrate dal Pretore. Al riguardo basti rammentare che la nozione di difetto si riferisce allo stato appropriato all'uso per cui la cosa è stata locata e presuppone un paragone fra lo stato reale della cosa e quello che era stato pattuito. Vi è quindi un difetto se la cosa non presenta una qualità che il locatore aveva promesso o se essa non ha una caratteristica su cui il conduttore poteva legittimamente contare considerando lo stato appropriato all'uso pattuito (DTF 135 III 347 consid. 3.2, più recentemente: sentenza 4A\_411/2020 del

#### **E. 9**

febbraio 2021 consid. 3.1.1). Un difetto, oltre che materiale, può anche essere immateriale, ovvero giuridico come l'impossibilità di usare i locali dovuta alla mancanza di un'autorizzazione amministrativa (sentenza del Tribunale federale 4A\_208/2015 del 12 febbraio 2016 consid. 3.1; v. anche Tschudi, *D as Schweizerische Mietrecht*, 4<sup>a</sup> edizione, n. 52 alle note introduttive agli art. 258-259 i CO con vari esempi; Lachat *Le bail à loyer*, edizione 2019, pag. 270 n. 4.7; Higi/Wildisen in: *Zürcher Kommentar*, 5<sup>a</sup> edizione, n. 33 ad art. 258 CO). a) Nel caso concreto, come si è detto, il Pretore ha fatto decorrere la riduzione della pigione dall'8 febbraio 2019, ovvero dal giorno in cui la conduttrice è venuta a conoscenza del fatto che l'ente locato sarebbe stato dichiarato inabitabile. In realtà, ai fini dell'applicazione dell'art. 259 d CO determinante non è quando il difetto è conosciuto dal locatario ma il momento in cui il locatore ne viene a conoscenza. Poco importa come egli lo venga a sapere, potendone prendere conoscenza personalmente, esserne informato dal conduttore medesimo, da suoi ausiliari o da terzi (autorità: Aubert in:

Bohnet/Carron/Montini [curatori], *Droit du bail à loyer et à ferme - Commentaire pratique*, 2<sup>a</sup> edizione, n. 11 ad art. 259 d CO). La ricezione dell'avviso di difetti determina il punto di partenza del diritto alla riduzione del corrispettivo, se il locatore non ne ha avuto conoscenza precedentemente (Lachat, op. cit., pag. 282, n. 1.11). b) Ora, che RE 1 fosse assente al sopralluogo organizzato dal Comune per l'8 febbraio 2019 è incontestato. Certo, qualora egli si fosse presentato quel giorno, dando seguito all'invito trasmessogli per raccomandata, egli sarebbe venuto a conoscenza delle intenzioni dell'autorità comunale. Ci si può così chiedere se tale assenza non debba essergli imputata. Resta il fatto che la decisione di inabitabilità dell'ente locato è stata emanata il 4 aprile 2019 e soltanto dal quel momento la conduttrice sarebbe stata impossibilitata a usare i locali a causa di un divieto di diritto pubblico. Se non che, a quel momento, la locatrice aveva già disdetto il contratto di locazione e finanche lasciato l'abitazione. Prima di allora, e in particolare dall'8 febbraio 2019, sussisteva una mera prospettiva di inabitabilità dell'ente locato, ma non si può ritenere che per ciò solo l'idoneità dell'ente locato all'uso cui era destinato fosse diminuita o pregiudicata. c) Non si disconosce che alla base della decisione di inabitabilità decisa dall'autorità comunale ci fosse la relazione rilasciata il 12 febbraio 2019 dall'ing.

\_\_\_\_\_ da cui emerge che "il mancato rispetto delle direttive antincendio per quanto riguarda il pericolo di incendio proveniente dall'esistente focolare completa-

mente aperto”, “che la canna fumaria, data la vetustà del camino, necessita di una verifica integrale che ne certifichi l'idoneità”, che “l'impianto elettrico si presenta talmente mal ridotto da necessitare una nuova verifica con l'emissione di un nuovo rapporto RaSi”, per cui l'abitazione presenta “un rischio residuo antincendio non accettabile” e “necessita di un immediato intervento di risanamento affinché lo stabile abitativo sia messo in sicurezza” . Dalla decisione risultava inoltre che la manomissione “del sigillo dell'Azienda comunale acqua potabile di \_\_\_\_\_ che, su richiesta degli stessi proprietari, sanciva l'avvenuta chiusura dell'allacciamento dell'immobile in oggetto alla rete dell'acquedotto comunale” determina “ulteriormente che l'abitazione di fatto non era agibile e non poteva essere locata senza regolare ripristino di questo allacciamento”. d) Ora, come si è detto, il locatore, assente al sopralluogo dell'8 febbraio 2019, non è venuto a conoscenza delle manchevolezze riscontrate dall'esperto cantonale antincendio AICAA. Quanto alla lettera della conduttrice del 18 marzo 2019, essa ha bensì diffidato il locatore a “eliminare i difetti entro e non oltre il 31 marzo 2019” (doc. C allegato all'istanza di conciliazione nel fascicolo richiamo “UC Minusio”), ma non ha specificato in alcun modo quali fossero i difetti, né esigeva la riduzione della pigione e da quando, donde la sua inefficacia (cfr. DTF 142 III 562 consid. 8.3.1). Anzi, a ben vedere, mai prima di allora l'inquilina si era lamentata con il locatore dell'esistenza di difetti o aveva preteso che l'uso dell'ente locato fosse limitato o pregiudicato. Certo, il reclamante non può seriamente pretendere di non essere stato a conoscenza dell'inabitabilità temporanea dell'abitazione sin dall'inizio della locazione ove appena si pensi che l'impianto per l'erogazione dell'acqua potabile era piombato. Che il proprietario sia passibile di contravvenzione per aver ripristinato l'erogazione dell'acqua senza avvisare l'azienda comunale è possibile, resta il fatto che nel rapporto privato con l'inquilina ciò non è determinante giacché durante tutta la locazione questa ha sempre potuto usufruire dell'acqua potabile. Non si può dunque ritenere che si fosse in presenza di un difetto che riducesse o impedisse l'idoneità dell'ente locato così come pattuito tra le parti. In circostanze del genere, la decisione del Pretore di accordare una riduzione integrale della pigione dall'8 febbraio 2019 si rivela errata. Il reclamo risulta pertanto fondato e soccorrendo le premesse dell'art. 327 cpv. 3 lett. b CPC, la decisione impugnata va riformata nel senso che la petizione deve essere respinta. 6. Le spese processuali del giudizio odierno seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 2 CPC). CO 1 non ha tuttavia presentato osservazioni e non può essere considerata soccombente di modo che non può essere tenuta al pagamento di spese (CCR, sentenza inc. 16.2019.18 del 4 giugno 2020 consid. 9; v. anche DTF 139 III 38 consid. 5 in fine). In condizioni del genere tanto vale rinunciare in questa sede al prelievo di oneri e ad assegnare ripetibili. Allo Stato del Cantone Ticino, poi, possono essere addebitate spese processuali, ma non quelle ripetibili (art. 107 cpv. 2 CPC). Gli oneri di primo grado sono posti a carico dell'attrice e per essa, al beneficio del gratuito patrocinio, a carico dello Stato. Per questi motivi, decide: I. Il reclamo è accolto, nel senso che la sentenza impugnata è così riformata: 1. La petizione è respinta.

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