

TI_GERICHTE 16.2022.32 vom 24. Juli 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-07-24, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2022.32

FR: TI_GERICHTE 16.2022.32 du 24 juillet 2023

IT: TI_GERICHTE 16.2022.32 del 24 luglio 2023

Erwägungen

E. 1

Le decisioni emanate nella procedura semplificata in controversie patrimoniali con un valore litigioso inferiore a fr. 10 000.– sono impugnabili a questa Camera con reclamo entro trenta giorni dalla notificazione (art. 321 cpv. 1 CPC). Nella fattispecie, la decisione impugnata è stata notificata alla precedente patrocinatrice della convenuta il 14 luglio 2022. Il termine di ricorso è rimasto sospeso dal 15 luglio al 15 agosto 2022 in virtù dell'art. 145 cpv. 1 lett. b CPC e sarebbe scaduto il 14 settembre 2022. Introdotto il 7 settembre 2022 (timbro postale sulla busta d'invio) 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 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 con 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 aggiunto dopo avere riassunti i presupposti della disdetta straordinaria per motivi gravi previsti dall'art. 266 g CO, ha preso atto che per la conduttrice i gravi motivi alla base della disdetta del 27 maggio 2020 erano “i gravi problemi di salute dovuti alle esalazioni e agli odori che provengono dal sottostante esercizio pubblico _____ che le impediscono di continuare a vivere nell'ente locato”. Per il primo giudice, tuttavia, tale motivo non giustificava una rescissione immediata del contratto di locazione poiché il certificato medico da lei allegato quale prova

dell'impossibilità di restare nell'appartamento risaliva al 24 gennaio 2020 mentre la disdetta è stata notificata solo il 27 maggio 2020. A suo parere “ ciò significa che dalla conoscenza dei motivi per interrompere il rapporto di locazione alla comunicazione ai proprietari, RE 1 ha lasciato trascorrere più di quattro mesi, comportamento, questo, che lascia intendere che non le era impossibile rispettare il contratto sino alla scadenza ordinaria o per lo meno attendere di trovare un subentrante ” . Egli ha inoltre appurato che il difetto all'origine degli odori sgradevoli a loro volta causa delle difficoltà di salute indicate nel certificato medico era stato eliminato il 19 dicembre 2019 ragione per cui già da questa data “sono venuti a cadere anche i motivi medici attestati nel certificato”. Il Pretore aggiunto ha considerato inoltre, a titolo abbondanziale, che la conduttrice sapeva della presenza dei due esercizi pubblici situati al pianterreno dello stabile giacché aveva visitato l'appartamento prima di prenderlo in locazione e che quindi, avendo potuto rendersi conto della situazione dei luoghi, il rischio di sentire degli odori provenienti da tali attività non poteva essere ritenuto un aspetto imprevedibile ai sensi dell'art. 266 g CO. Egli ha soggiunto altresì che la disdetta sarebbe stata infondata anche se basata sull'art. 259 b CO, i locatori avendo provveduto all'eliminazione del difetto prima della scadenza del termine notificato dalla conduttrice per eliminarlo (fine dicembre 2019). In circostanze del genere, il primo giudice ha concluso che la conduttrice non aveva dimostrato l'esistenza di gravi motivi per una disdetta straordinaria del contratto di locazione, ciò che comporta che essa è priva di effetti e che permane il suo obbligo di pagare le pigioni e le spese accessorie dell'appartamento locato di principio sino al termine ordinario del contratto. La convenuta è stata nondimeno tenuta a versare le pigioni e spese accessorie da aprile a settembre 2020, il 1° ottobre 2020 i locatori avendo trovato un subentrante. Richiamata la parallela procedura nella quale le pigioni e le spese accessorie di gennaio, febbraio e marzo 2020 erano state liberate in favore dei locatori, il Pretore aggiunto ha in definitiva condannato la convenuta a versare agli attori fr. 7800.—.

E. 4

La reclamante contesta di non avere dimostrato l'esistenza di gravi motivi per giustificare una disdetta straordinaria in virtù dell' art . 266 g CO. R ritiene arbitraria la conclusione del primo giudice di considerare possibile, alla luce del tempo trascorso tra il certificato medico e la notifica della disdetta, il rispetto del contratto fino alla sua scadenza ordinaria o per lo meno fino al reperimento di un subentrante poiché “è evidente che le parti hanno tentato di addivenire a una soluzione e che dunque questa ha comportato un certo tempo, che non deve però ripercuotersi negativamente su di lei”. A suo avviso, è altresì arbitrario ritenere che per il solo fatto di avere avuto contezza della presenza dei due take a way essa dovesse essere a conoscenza sin dall'inizio del contratto degli odori molesti e di conseguenza dei problemi di salute. Essa rileva inoltre che due testi, non considerati dal Pretore aggiunto, hanno confermato il persistere degli odori sgradevoli, ciò che smentisce l'accertamento pretorile secondo cui i lavori fatti eseguire dai locatori abbiano eliminato la molestia. a) Per l'art. 266 g CO ciascuna delle parti può, per motivi gravi che le rendano incomportabile l'adempimento del contratto di locazione, dare la disdetta osservando il termine legale di preavviso per una scadenza qualsiasi (cpv. 1). Il giudice determina le conseguenze patrimoniali della disdetta anticipata apprezzando tutte le circostanze (cpv. 2). Per “motivi gravi” si intendono circostanze eccezionali, di una certa gravità, sconosciute e imprevedibili al momento della conclusione del contratto, che rendono intollerabile la continuazione della locazione sia dal profilo oggettivo che da quello soggettivo (sentenza del Tribunale federale 4A_608/2020 del 2

E. 6

febbraio 2021 consid. 3.3.1). La parte deve, dopo il sorgere del motivo grave, disdire immediatamente il contratto, in caso contrario essa dimostra, con il suo atteggiamento, che tali motivi non le rendono insopportabile la continuazione del rapporto contrattuale (sentenza del Tribunale federale 4A_16/2016 del 26 agosto 2016 consid. 2.5.1). Per stabilire l'esistenza di motivi gravi nel caso concreto il giudice è tenuto a decidere secondo il diritto e l'equità e deve prendere in considerazione tutti gli elementi del caso senza perdere di vista il principio della sicurezza del diritto e l'interesse dell'altra parte alla continuazione del contratto (sentenza del Tribunale federale 4A_608/2020 del 26 febbraio 2021 consid. 3.3.1). b) Nella fattispecie, quand'anche si ammettesse, per avventura, che i difetti all'origine degli odori sgradevoli a loro volta causa dei problemi polmonari addotti dalla conduttrice quale giustificazione della disdetta straordinaria non erano prevedibili al momento della conclusione del contratto di locazione e non si volesse rimproverare all'interessata di avere tardato a informare i locatori dei suoi problemi di salute e a notificare loro la disdetta, l'esito del reclamo vedrebbe ad ogni modo la sua sorte segnata. Il Pretore aggiunto ha in effetti accertato che dal 19 dicembre 2019, grazie ai lavori effettuati alla canna fumaria, il difetto segnalato dall'inquilina era stato eliminato ragione per cui da questa data anche le presunte difficoltà di salute indicate nel certificato medico erano venute a cadere. La reclamante, come si è detto, si vale delle dichiarazioni di due testi (I_____ e M_____), i quali hanno confermato che le esalazioni maleodoranti non erano state eliminate. In realtà, il primo teste si è limitato a confermare che durante un sopralluogo dell'agosto 2019 la situazione era uguale a quella di una precedente visita effettuata a inizio 2019 e di avere saputo, in seguito, che la situazione era “a posto” (deposizione di I_____ del 18 ottobre 2021, verbali pag. 10 e 11). Il secondo teste, pur confermando gli odori sgradevoli non ha tuttavia situato nel tempo le frequentazioni della casa della convenuta, o meglio non ha indicato se tale stato di cose fosse successivo al dicembre 2019 (deposizione di M_____ del 18 ottobre 2021, verbali pag. 12 e 13). In siffatte circostanze, la reclamante non riesce a dimostrare che l'accertamento del Pretore aggiunto, secondo cui al momento dell'inoltro della disdetta del contratto di locazione, avvenuto il 27 maggio 2020, il difetto era stato eliminato con conseguente fine dei problemi di salute, è arbitrario, ovvero insostenibile. Ne segue che, già solo per questo motivo, la conclusione del primo giudice secondo cui RE 1 non ha provato l'esistenza di gravi motivi giustificanti una disdetta straordinaria del contratto di locazione resiste alla critica. Su questo punto, il reclamo si rivela pertanto destituito di fondamento. 5. La reclamante rimprovera altresì al Pretore aggiunto di averla condannata “in maniera insostenibile e arbitraria” a versare ai locatori le pigioni da aprile a settembre 2020 per fr. 6600.– ma anche fr. 1200.– per le spese accessorie. A suo parere, avendo lasciato l'appartamento il 30 marzo 2020, a partire da questa data le spese accessorie non erano più dovute. L'argomentazione non può essere seguita già per il fatto che contrattualmente l'interessata era tenuta a corrispondere per le spese accessorie fr. 2400.– pagabili con acconti mensili di fr. 200.–, “con conguaglio al termine del relativo esercizio”. Il fatto che non abbia più abitato l'appartamento dal 1° aprile 2020 non la esonerava da questo impegno. Anche su questo punto il reclamo risulta sprovvisto di buon diritto. 6. RE 1 c hiede infine di precisare il dispositivo sulle spese giudiziarie nel senso che esse siano assunte per lei dallo Stato . Al riguardo essa richiama la decisione del 16 giugno 2021 con la quale il Pretore aggiunto l'aveva ammessa al beneficio del gratuito patrocinio. La questione è già stata trattata nell'ambito del reclamo in materia di spese giudiziarie introdotto il

E. 7

In ultima analisi il reclamo è destinato all'insuccesso. Le spese processuali seguirebbero la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC), ma le particolarità del caso specifico inducono a rinunciare a ogni riscossione, la reclamante essendo sprovvista di cognizioni giuridiche e avendo agito senza l'ausilio di un patrocinatore (art. 107 cpv. 1 lett. f CPC). Non si pone invece problema di ripetibili, il memoriale non essendo stato intimato ai convenuti per osservazioni. Il mancato addebito di oneri processuali rende la domanda di gratuito patrocinio senza oggetto (art. 118 cpv. 1 lett. b CPC).

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