

## Art. 257f, 267, 267a CO

# 3. Notifica tempestiva dei difetti

**Alla fine del rapporto contrattuale la locatrice deve tempestivamente effettuare una notifica sostanziata dei difetti dei quali il conduttore deve rispondere. L'interpellazione della propria assicurazione contro il rischi di responsabilità civile ai fini di una verifica circa la possibilità di copertura di un danno da parte di un conduttore non costituisce però un riconoscimento del danno stesso e non preclude la facoltà del conduttore di eccepire l'intempestività della notifica del difetto.**

### Ritenuto in fatto

In data non meglio precisata sottoscrivevano un contratto di locazione, con inizio dal 1° ottobre 1993 e di durata indeterminata. Il canone era fissato in fr. 1895.– mensili oltre ad un acconto mensile per spese accessorie pari a fr. 120.–. Il deposito di garanzia veniva stabilito in fr. 3800.–. Il rapporto contrattuale prendeva fine il 30 settembre 2007 e la riconsegna, si svolgeva il 1° ottobre 2007.

Con lettera del 20 dicembre 2007 la locatrice inviava ai conduttori uno scritto con allegate due fotografie e due offerte relative alla riparazione dei difetti riscontrati al pavimento della cucina e al balcone, invitandoli a voler trasmettere tali preventivi alla propria Assicurazione contro i rischi di responsabilità civile ai fini dell'eventuale risarcimento.

Il 17 gennaio 2008 i conduttori comunicavano alla locatrice di aver trasmesso lo scritto del 20 dicembre 2007 e i relativi annessi alla propria Compagnia di assicurazione. Quest'ultima il 1° aprile 2008 segnalava alla locatrice l'assunzione parziale del costo per la riparazione del danno al pavimento della cucina ed il rifiuto al risarcimento del danno al balcone trattandosi di "danno da usura". Quindi i conduttori chiedevano la liberazione del deposito di garanzia. Richiesta alla quale la locatrice si opponeva, rivendicando il pagamento dell'importo di cui all'offerta per la riparazione dei difetti al balcone.

Il 17 luglio 2008 i conduttori inoltravano all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione un'istanza in liberazione del deposito di garanzia oltre agli interessi maturati sullo stesso. Con decisione del 30 gennaio 2009 la competente autorità conciliativa ordinava alla locatrice di versare ai conduttori il deposito di garanzia oltre agli interessi nel frattempo maturati e dedotto il conguaglio per spese accessorie. Entro il prorogato termine di cui all'art. 274f cpv. 1 CO, la locatrice ha dato avvio alla procedura giudiziaria postulando la condanna dei conduttori al pagamento della riparazione dei difetti al balcone.

## **Considerato, in diritto**

a) Giusta l'art. 257f cpv. 1 CO, il conduttore è tenuto alla diligenza nell'uso della cosa locata. Egli deve in particolare evitare di danneggiarla inutilmente (v. SVIT, Schweiz. Mietrecht Kommentar, ad art. 257f CO, n. 18 e 19). La violazione di tale dovere conduce all'obbligo di risarcimento degli eventuali danni (v. SVIT, op. cit., ad art. 257f CO, n. 30). Da ciò scaturisce il principio secondo il quale alla fine del rapporto contrattuale il conduttore risponde dell'usura e dei cambiamenti che risultino da un uso non conforme al contratto o poco diligente (ZIHLMANN, Das Mietrecht, pag. 117). Ne risulta che egli non è tenuto ad indennizzare il locatore per i difetti riportabili all'usura normale della cosa, difetti, questi, già compensati dalla pigione (LCHAT, Le bail à loyer, pag. 808).

L'onere della prova sull'esistenza di un difetto eccedente l'usura normale e del danno da esso derivante incombe al locatore (HIGI, Zürcher Kommentar, ad art. 267 CO, n. 119). Il conduttore può peraltro liberarsi dalla responsabilità, sulla base dell'art. 97 CO, provando che nessuna colpa gli

è imputabile (HIGI, op. cit., ad art. 267 CO, n. 97; SVIT, op. cit., ad art. 267-267a, n. 31).

Al momento della restituzione, il locatore deve verificare lo stato della cosa e, se vi scopre dei difetti di cui il conduttore deve rispondere, dargliene subito notizia (art. 267a cpv. 1 CO; GUHL/MERZ/KOLLER, Das Schweiz. Obligationenrecht, pag. 417 e segg.) Diversamente, questi è liberato dalla sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irriconoscibili mediante l'ordinaria verifica (art. 267a cpv. 2 CO). La segnalazione circa i difetti deve essere trasmessa al conduttore entro alcuni giorni (2/3 giorni, v. LACHAT, op. cit., pag. 805, n. 4.1, e riferimenti alla n. 20 a piè di pagina; HIGI, op. cit., ad art. 267a CO, n. 33)

**b)** La notifica dei difetti (cosiddetta "Mängelrüge") deve essere sostanziata. In altre parole, il locatore ha il compito di elencare in essa, singolarmente e in modo distinto, di quali difetti egli ritenga che l'inquilino debba rispondere nei suoi confronti. La semplice elencazione di difetti, dalla quale non si possa – per una ragionevole controparte – desumere la reale volontà del proprietario di ritenere responsabile il conduttore, non costituisce una sufficiente notifica (v. HIGI, op. cit., ad art. 267a CO, n. 26).

La mancata tempestiva notifica dei difetti, nella forma testè citata, ha effetto preventivo sui diritti del locatore.

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 allegazione in punto alla eventuale tardiva segnalazione (HIGI, op. cit., ad art. 267a CO, n. 37).

**c)** In base alle tavole processuali risulta che – in effetti – solo il 20 dicembre 2007 il qui istante ha trasmesso agli ex locatari il preventivo della ditta delegata con la riparazione del balcone (con relativa fotografia dell'asserto danno). A prescindere dal fatto che ci si potrebbe addirittura chiedere se dal profilo contenutistico, lo scritto del 20 dicembre 2007 costituisca una valida e sufficiente notifica, appare palese l'intempestività di siffatta segnalazione.

Il contratto di locazione era stato rescisso per il 30 settembre 2007 e la riconsegna dei locali era avvenuta il 1. ottobre 2007. L'istante non ha provato che, in questo giorno, egli abbia operato una formale notifica ai conduttori del difetto al balcone, l'eventuale accordo intervenuto in tale data circa il fatto che gli inquilini avrebbero tentato di ottenere un risar-

cimento dalla loro Assicurazione RC, non essendo bastevole ed equiparabile ad una notifica.

In realtà, contrariamente alla tesi dell'istante, in genere, l'impegno che un locatario si assume, rispettivamente la disponibilità che egli dimostra, nell'interpellare la propria Compagnia assicurativa RC ai fini di una verifica circa la possibilità di copertura di un danno da parte di quest'ultima, non costituisce un riconoscimento del danno stesso e non preclude la facoltà del conduttore di eccepire – in una eventuale successiva causa giudiziaria – l'intempestività della notifica del difetto. Si seguisse tale tesi, sarebbero gli stessi proprietari a risultare, infine, svantaggiati, poiché più nessun inquilino si azzarderebbe ad effettuare un tale passo (notifica "precauzionale" all'Assicurazione). Altrimenti detto, non si può non partire dall'idea che l'avviso di sinistro che un locatario inoltra alla propria Assicurazione RC avviene con l'implicito accordo che, se la Compagnia non dovesse coprire il danno, all'inquilino rimane salvaguardata la possibilità di sollevare nei confronti del proprietario ogni e qualsiasi eccezione.

In un tale modo di agire non può essere intravisto un comportamento abusivo (art. 2 CC).

**d)** si aggiunga poi, di transenna, che nella presente fattispecie risulta che l'istante ha doppiamente atteso troppo a lungo per effettuare la notifica, se solo si considera che egli ha inviato ai convenuti l'offerta della ditta delegata, datata 30 novembre/3 dicembre 2007, solo il 20 dicembre 2007

**e)** Dovendosi ritenere quindi perento il diritto dell'istante di far valere pretese a dipendenza del difetto concernente il tinteggio del balcone, tutte le somme a ciò correlate non possono essere riconosciute a favore dell'istante.

(Sentenza del Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città del 7 gennaio 2010)