

Seminario dedicato ai periti comunali degli immobili

S. Antonino, 11 giugno 2002

**Relazione
dell'avv. Mauro Ermani,
 Pretore di Lugano**

ALCUNE RIFLESSIONI SUI PERITI COMUNALI DEGLI IMMOBILI NELL'OTTICA DELLE PROCEDURE GIUDIZIARIE

La presente relazione trae lo spunto dal recente manuale del perito degli immobili edito dal Dipartimento delle istituzioni e allestito dall'avv. dott. Gianmaria Mosca. Non è infatti infrequente che le autorità giudiziarie debbano occuparsi di valutare gli accertamenti del perito degli immobili in ambito di vertenze che oppongono i locatori da una parte e i conduttori dall'altra. Lo scopo di questo intervento è quello di dare una risposta pratica ad alcuni quesiti che si pongono nella valutazione degli effetti del rapporto peritale allestito da questi periti, senza avere la pretesa di dare risposte giuridico-scientifiche a tematiche di diritto prettamente materiale. La presente esposizione si rivolge infatti prevalentemente a coloro che svolgono sul campo direttamente la loro attività, affinché si facciano perlomeno un'idea generale del seguito e delle conseguenze che questi rapporti avranno o potranno avere nel seguito, qualora quell'accertamento finisse poi per andare a costituire, assieme agli altri documenti, il fascicolo di una vertenza giudiziaria.

A) Quando si chiama il perito

La legge non stabilisce termini né modalità per far capo al perito dell'immobile. Questo intervento avviene sia prima della locazione, sia durante che al termine della stessa. L'esperienza maturata in questi anni nei Tribunali ci induce a dire che è piuttosto raro ritrovare negli incarti rapporti di constatazione in entrata, ossia all'inizio della locazione, allestiti dai periti dell'immobile. Vi si trovano in realtà dei verbali di entrata eseguiti in contraddittorio tra le parti, ma raramente con l'ausilio del perito. L'intervento di quest'ultimo è invero assai più frequente durante la locazione e soprattutto al termine della stessa, allorché un contenzioso tra le parti, se non è già nato, si sta perlomeno profilando all'orizzonte. L'art. 259a CO stabilisce infatti che quando, dopo la consegna della cosa, sopravvivono difetti che non sono imputabili al conduttore oppure se egli è turbato dall'uso pattuito della cosa, può esigere dal locatore l'eliminazione del difetto, una riduzione proporzionale del corrispettivo, il risarcimento dei danni e, se pretende l'eliminazione del difetto, può pure rivolgersi all'ufficio di conciliazione depositando la pigione ai sensi dell'art. 259c CO. Si tratta di diritti importanti per il conduttore. Allo stesso incombe però l'onere della prova e questa prova è generalmente fornita mediante l'intervento del perito degli immobili. Ecco perché spesso in questi casi è il conduttore che, avvertendo difetti nell'ente locato che ne pregiudicano l'uso, durante la locazione si rivolge al perito. Più raro è invece che durante la locazione sia il locatore a rivolgersi al perito e questo certamente perché egli non ha la percezione perlomeno visiva dello stato dell'ente locato, al suo interno, allorché è occupato dal locatario. Viceversa al termine della locazione è generalmente il locatore che, per la verifica dello stato della cosa, fa capo al perito degli immobili. Secondo la mia esperienza questo è il caso più frequente: il locatore, una volta visto l'appartamento vuoto, si può chiaramente rendere conto dello stato dello stesso e, se vi scopre dei difetti, deve agire con prontezza. Su questo punto si ritornerà più avanti.

B) Nozione di difetto

Non spenderò molte parole su questo tema, rinviando alla precedente pubblicazione della rivista di giurisprudenza in materia di locazione 1998-1999 volume 5, in particolare al punto 3 a pagina 17 e seguenti dell'intervento dell'avv. Manuela Minotti Perucchi. Basta in questa sede tenere presente che in linea generale si tratta di una mancanza di una qualità promessa, rispettivamente di un uso difforme rispetto a quanto pattuito. A mo' di esempio si possono citare per la mancanza di una qualità promessa, infiltrazioni di umidità, scrostamenti di intonaco, pessima qualità degli infissi, lavatrici o apparecchi sanitari non funzionanti, ecc. ossia tutto quanto il locatore è tenuto a mettere a disposizione del conduttore, sì da permettergli un uso dell'ente locato conforme al contratto. Per quanto concerne invece l'uso difforme, va detto che l'inquilino risponde di tutto quanto eccede l'usura normale della cosa e pertanto deve essere tenuto responsabile ad esempio di bruciature della moquette, di bruciature sul pavimento, di buchi nelle pareti dove ha affisso dei quadri senza autorizzazione del locatore, di striature eccessive sulla vasca da bagno, sul parquet, ossia di tutto quanto eccede la normale usura della cosa.

C) Contenuto del rapporto

Nel suo manuale Gianmaria Mosca è stato estremamente preciso e molto pratico. Questa sua impostazione va senz'altro condivisa. Il perito deve prevalentemente accertare la situazione in cui si trova l'ente locato. Il suo rapporto deve essere una fotografia della situazione ed è in questo senso certamente consigliabile che egli alleggi al suo rapporto pure una documentazione fotografica. Egli deve quindi rilevare lo stato in cui si presenta l'immobile senza peritarsi di stabilire le cause di questo o quel danno. Si tratta infatti di una sorta di prova a futura memoria, anche se il termine giuridicamente è improprio, che ha lo scopo di assicurare nel tempo l'esistenza di una prova allorquando vi è pericolo che questa prova non possa più essere assunta successivamente. Il legislatore ha infatti voluto offrire alle parti un istituto semplice e celere per l'accertamento dei difetti all'ente locato così che ha istituito per l'appunto la figura dei periti degli immobili. Essi non devono quindi esprimersi sulle ragioni o sui torti dell'una o dell'altra parte, sulle cause che hanno generato questo o quel difetto e nemmeno sull'entità o sulle conseguenze nell'uso della cosa. Semmai daranno atto nel loro rapporto di quanto le parti avranno affermato, senza però pronunciarsi su quale è, a parer loro, la tesi più attendibile.

D) Valore probatorio del rapporto (problema di procedura o di merito)

a) Stante il suo contenuto il rapporto del perito degli immobili si situa a metà tra un verbale di sopralluogo e una perizia. In effetti, nella misura in cui deve limitarsi a fotografare una situazione di fatto, esso è quasi equivalente a un verbale di sopralluogo. Tuttavia molto spesso occorrono, per rilevare questo o quel difetto, conoscenze scientifiche ed è per questo che nella maggior parte dei casi i periti degli

immobili sono architetti, tecnici edili o comunque persone che sono attive nella costruzione o che hanno conoscenze specifiche di edilizia.

- b) In generale la procedura civile è disciplinata dai Cantoni. Il nostro codice di procedura civile non prevede una gerarchia delle prove, limitandosi a disciplinarle e a metterle in ordine di assunzione. Ma una prova quale per esempio una testimonianza, non è mai per definizione più importante di un'altra come ad esempio un sopralluogo, o viceversa cosicché nemmeno all'interno delle testimonianze, a parte quelle che vanno assunte con, rispettivamente senza, delazione di giuramento, la legge non dice quale debba essere più determinante di altre. Il giudice valuta le prove secondo il suo libero convincimento in base alle risultanze del processo e né dà ragione nella sentenza.
- c) Sempre secondo il nostro codice di rito una perizia che non è stata assunta secondo i crismi formali e materiali dello stesso, equivale a una dichiarazione di parte che, da sola, se contestata e senza altri supporti probatori, non costituisce mezzo di prova. Si può quindi a questo stadio giungere ad una prima conclusione e meglio che, applicando rigorosamente i canoni del codice di procedura civile, il rapporto del perito comunale, se contestato, non travalica la soglia della dichiarazione di parte.
- d) Questa conclusione non è tuttavia soddisfacente e merita altre considerazioni. L'art. 274d cpv. 3 CO impone un processo di tipo inquisitorio, con la conseguenza che il giudice è tenuto ad accertare i fatti d'ufficio ed ha la facoltà di apprezzare liberamente anche quelle prove il cui valore sarebbe limitato od escluso secondo le disposizioni cantonali. Si tratta della cosiddetta massima inquisitoria a carattere sociale o anche massima inquisitoria attenuata istituita allo scopo di tutelare gli interessi della parte economicamente più debole, ovvero il conduttore, e di garantire l'uguaglianza delle parti nel procedimento. Il giudice non deve istruire la causa d'ufficio, ma ha il compito di rendere attente le parti sull'obbligo di collaborare all'istruzione della causa ed a invitarle a completare le rispettive allegazioni. Ora come detto il giudice non è quindi vincolato, nella sua valutazione, alle limitazioni che il codice cantonale impone per i processi ordinari. Possiamo quindi trarre una seconda conclusione che attenua la precedente nel senso che un rapporto del perito comunale non può essere considerato semplice dichiarazione di parte solo perché il codice di rito non ne disciplina precipuamente l'assunzione.
- e) Questa latitudine di apprezzamento lasciata al giudice dal legislatore federale, ancora non significa che egli possa liberamente trattare quale mezzo di prova, alla stessa stregua degli altri, il rapporto del perito degli immobili. E' principio fondamentale del diritto, di rango costituzionale, che un giudice, un'autorità non si pronunci su una domanda prima di aver dato la possibilità a controparte di compiutamente esprimersi. Ed è in questo contesto che si inserisce la questione di sapere se il perito degli immobili debba esperire i suoi accertamenti in contraddittorio tra le parti o se debba rispondere semplicemente alla convocazione di una di esse. Ora, proprio per il citato principio fondamentale che i giuristi chiamano "diritto di essere sentito", un rapporto allestito senza aver dato la possibilità ad entrambe le parti di essere perlomeno presenti al sopralluogo, difficilmente potrà, da solo, assurgere a mezzo di prova

vincolante per il giudice. Molto spesso capita infatti che una parte non convocata al sopralluogo, sostenga che il perito avrebbe ommesso di indicare determinati difetti oppure avrebbe ecceduto nell'elencarne alcuni di minore entità. In questi casi appare assolutamente inevitabile che nella procedura giudiziaria il perito sia chiamato a testimoniare davanti al giudice, il suo rapporto non potendo essere che considerato alla stregua di una semplice dichiarazione di parte.

Per contro, se questo rapporto è stato allestito previo contraddittorio e quindi a tutte le parti è stata data la facoltà di esprimersi, vi è ragionevolmente da chiedersi se una sua audizione in Pretura sia effettivamente ancora necessaria. In questi casi capita spesso che il perito medesimo si chieda le ragioni di una sua convocazione in Pretura allorché il suo rapporto appare già completo e le parti sono state messe in condizione di potersi esprimere. A questo quesito non vi è una risposta giurisprudenziale e dottrinale chiara e precisa. Secondo alcuni autori questo rapporto costituirebbe una prova piena, alla stessa stregua di tutte le altre. Personalmente non credo che si possa tirare una conclusione così assoluta. Tutto dovrà infatti dipendere dalle contestazioni che le parti avranno avanzato. In questo senso una convocazione del perito in Pretura, per dare forza di prova al suo rapporto, con l'intento unico di confermarne il contenuto configura un'esigenza eccessiva. Se però una parte richiede delucidazioni sul rapporto oppure contesta la completezza dello stesso o il contenuto di questa o quella constatazione, l'assunzione del perito in aula non potrà essere rifiutata con la sola motivazione che il suo rapporto costituisce una prova piena.

Va poi inoltre aggiunto che in definitiva spetta al giudice e non alle parti, di assumere quelle prove che appaiono determinanti per il giudizio. Se egli è quindi convinto che il rapporto del perito è già sufficientemente completo e che le contestazioni di una parte, che ne richiede l'assunzione, non sono pertinenti o non trovano altro riscontro in atti, non procederà alla sua assunzione e darà poi atto nella sentenza del suo convincimento, spiegando le ragioni del perché si è attenuto o meno al rapporto del perito comunale. Possiamo quindi tirare una terza conclusione che è quella di dire che non si può in modo categorico attribuire un rango probatorio particolare al rapporto del perito: non è certamente soltanto una dichiarazione di parte, ma solo a determinate condizioni il giudice potrà attenervisi considerandolo come un mezzo di prova, anche senza l'assunzione del perito in aula.

E) Rapporto del perito quale notifica dei difetti?

- a) Questo problema si pone essenzialmente nei casi di riconsegna del bene locato. L'art. 267a CO stabilisce che al momento della restituzione della cosa locata, il locatore deve verificarne lo stato e se vi scopre difetti di cui il conduttore deve rispondere, dargliene subito notizia, diversamente il conduttore è liberato dalla sua responsabilità, salvo che si tratti di difetti irricognoscibili mediante ordinaria verifica. Per essere tempestiva ai sensi della norma citata, la notifica dei difetti al conduttore deve avvenire subito, nei giorni feriali successivi alla constatazione dello stato dell'ente locato e dalla sua riconsegna, segnatamente entro 2-3 giorni, al massimo entro una settimana, ritenuto che una notifica avvenuta dopo 17 giorni è senz'altro tardiva.

Sul contenuto della notifica dottrina e giurisprudenza esigono chiarezza e precisione. Il semplice invio del rapporto di constatazione del perito comunale, poco importa se ad opera di quest'ultimo o della parte che lo ha ricevuto, senza una chiara indicazione della volontà del locatore di rendere responsabile e di quali danni il conduttore, ancora non costituisce una valida notifica ai sensi della norma citata. Un verbale di constatazione dei difetti, pur se sottoscritto dall'inquilino, in cui vengono indicate le condizioni dell'ente locato senza precisazione circa quali difetti siano, a mente del locatore, da ascrivere al conduttore, non adempie i requisiti di una valida notifica giusta l'art. 267 a CO. Pertanto, se dal rapporto di constatazione si evince chiaramente quali sono i danni per i quali il conduttore deve rispondere, esso varrà senz'altro quale valida notifica, mentre nel caso contrario si renderà necessaria una notifica separata. Per il resto non è invece necessario che il locatore quantifichi le proprie pretese. La tempestività della notifica deve di poi essere rilevata d'ufficio dal giudice.

b) Come detto più sopra, il rapporto del perito degli immobili deve limitarsi a "fotografare" la situazione di fatto. Capita pertanto nella maggior parte dei casi che effettivamente questo rapporto non indichi di quali difetti il locatore intenda rendere responsabile il conduttore. Siccome la legge per tale notifica non prescrive una forma particolare, onde ovviare a questa formalità la cui inosservanza comporta conseguenze a volte pesanti per il locatore, capita che quest'ultimo cita a teste il perito degli immobili onde far accertare che egli, in occasione del sopralluogo, avrebbe detto al locatario che lo avrebbe tenuto responsabile di tutto quanto il perito avrebbe indicato nel rapporto. Spesso tale tentativo cade tuttavia nel vuoto poiché generalmente il perito, come detto, si limita a fare i suoi accertamenti. Se però ciò avviene, è bene consigliare al perito di aggiungere tale circostanza in calce al suo referto allorquando ad esempio dà atto di questa o quella affermazione delle parti, senza che sia suo compito accertarne la fondatezza. Anche in questo caso si eviterebbe una sua convocazione a comparire in Pretura.

Ne discende che in generale il rapporto del perito comunale non vale quale notifica dei difetti, al locatore incombendo l'obbligo di avvertire personalmente la sua controparte di quali difetti intende renderla responsabile, rispettando i tempi e le forme esposte al considerando precedente.

F) Alcuni esempi

a) Il locatore ha sentore che l'inquilino usi l'ente locato in modo difforme al contratto, violando in particolare i suoi obblighi di diligenza e di riguardo per i vicini. Alcuni inquilini dell'immobile hanno infatti avvertito il locatore dell'esistenza di schiamazzi notturni e di oggetti sparsi un po' ovunque sia all'interno dell'appartamento sia sul balcone. Il locatore si presenta personalmente presso l'abitazione del conduttore, il quale è però assente. Dallo spioncino riesce a vedere che effettivamente già nel corridoio vi sono oggetti sparsi un po' ovunque. Non riuscendo a mettersi in contatto con il conduttore, disponendo di una chiave, egli entra nell'appartamento e vi scopre disordine e sporczia un po' ovunque, uniti a cattivi odori. Cambia la serratura e

procede a sistemare l'appartamento, convenendo poi in giudizio l'inquilino chiedendogli le relative spese.

La domanda del locatore è stata respinta in quanto il contratto non era stato validamente disdetto e pertanto non si poteva considerare la fattispecie come una riconsegna dell'ente locato ai sensi dell'art. 267 CO. Nelle considerazioni della sentenza è stato rilevato che in queste condizioni, il locatore non aveva il diritto di farsi una sorta di autogiustizia agendo come ha agito, a prescindere dalla norma contrattuale che conferiva al locatore il diritto di entrare nell'appartamento in caso di emergenza, ma avrebbe dapprima dovuto chiedere l'accertamento della situazione tramite il perito degli immobili, dandone comunicazione al conduttore, anche limitandosi ad inviargli una raccomandata, che se non fosse stata ritirata perché assente, avrebbe comunque avuto valore di atto notificato. In seguito poi avrebbe potuto procedere fissando a controparte una data per il sopralluogo. Una volta accertata la situazione avrebbe potuto inviare la disdetta come ad art. 257f cpv. 4 CO.

b) Una locazione di uno stabile commerciale, un'autorimessa, durata parecchi anni. Al termine della stessa il locatore vi riscontra danni per parecchie decine di migliaia di franchi. Convoca il perito comunale e il sopralluogo avviene in contraddittorio. Di lì a pochi giorni il perito comunale trasmette il suo rapporto al locatore che lo aveva convocato, il quale lo gira immediatamente al conduttore senza ulteriore specificazione. La causa è durata un paio d'anni, con un'istruttoria precisa e puntuale nel merito. Nella sentenza il giudice ha respinto le richieste del locatore in quanto i difetti non erano stati validamente e tempestivamente notificati, il locatore essendosi limitato a trasmettere al conduttore copia del referto del perito comunale senza dirgli di quale difetti lo teneva responsabile. A questo proposito viene lecito chiedersi perché allora sia stata fatta tutta l'istruttoria. La risposta è altrettanto chiara: l'eccezione di intempestività della notifica dei difetti è una di quelle eccezioni di merito che non possono essere decise preliminarmente, comportando, se accolte, non già l'inammissibilità della domanda, ma la reiezione nel merito della stessa.

c) Locazione abitativa durata alcuni anni.

Alla riconsegna il locatore scopre dei difetti di cui il conduttore a suo giudizio deve rispondere. Convoca il perito degli immobili senza darne comunicazione agli inquilini ed il sopralluogo avviene senza contraddittorio. La notifica dei difetti di cui il locatore ritiene responsabile i conduttori avviene tempestivamente. La domanda del locatore è stata cionondimeno respinta. Nelle considerazioni della sentenza si legge che è stata accertata una manifesta violazione del diritto di essere sentito del conduttore, il quale aveva negli allegati di causa puntualmente contestato gli accertamenti del perito degli immobili, in particolare sulla questione della pulizia che era la posta di danno maggiore. In buona sostanza il conduttore aveva dimostrato di aver proceduto alla pulizia dell'ente locato, rendendo dubbio che lo stesso necessitasse di ulteriori lavori di pulizia così come indicato nel rapporto del perito degli immobili. Ecco che in questo caso il suo rapporto è stato considerato una semplice dichiarazione di parte avendo peraltro il locatore omesso di citare il perito a testimoniare.

d) Locazione abitativa durata qualche anno.

Alla riconsegna il proprietario ritiene che l'inquilino sia responsabile di tutta una serie di danni di cui egli dovrebbe rispondere, trattandosi di diversi difetti rimediabili mediante piccoli lavori di pulitura o di riparazioni ai sensi dell'art. 259 CO. Anche in questo caso la notifica dei difetti non ha presentato problemi particolari. La contestazione verteva sul fatto che secondo una parte a questi difetti il conduttore avrebbe rimediato prima della riconsegna mentre secondo l'altra questi difetti sarebbero stati presenti fino al giorno della riconsegna. Il rapporto del perito degli immobili indicava una determinata lista di difetti: secondo il conduttore erano troppi, secondo il locatore il perito ne avrebbe dimenticati alcuni. L'istruttoria ha rivelato molti aspetti contraddittori. Alcuni testi riferivano di fatti che inducevano a ritenere per veritiera la tesi del conduttore, viceversa altre testimonianze supportavano quella del locatore. Nella sentenza il giudice si è quindi attenuto a quanto indicato dal perito comunale, precisando che, non solo per il fatto che è persona giurata, ma per precisa volontà del legislatore, gli è stata attribuita una funzione di primis inter pares che presuppone distacco ed imparzialità: il perito comunale può in questi casi esperire delle valutazioni proprie e quindi decidere se quanto egli constata deve essere inserito nel suo rapporto che, nella fattispecie, rispettando il principio del contraddittorio, è stato quindi considerato quale valido mezzo di prova.

L'interessante di questa sentenza, è proprio il fatto che la posizione del perito comunale, proprio per il suo ruolo di equidistanza dalle parti, è stata considerata più attendibile e quindi più credibile rispetto alle testimonianze proposte dalle parti.

In conclusione si può quindi affermare che non esistono regole precise che disciplinino l'apprezzamento del rapporto del perito degli immobili. Spetta sempre infatti al giudice, alla luce delle circostanze del caso di specie, decidere quale rilevanza abbia, ai fini del giudizio, il rapporto del perito comunale. Certo, più esso sarà preciso e avrà rispettato il principio del contraddittorio, più la sua forza probatoria sarà maggiore.

avv. Mauro Ermani