

Seminario dedicato ai periti comunali degli immobili

S. Antonino, 11 giugno 2002

**Relazione
dell'avv. Manuela Minotti Perucchi**

BREVI RIFLESSIONI SULLA NOZIONE DI DANNO E DI USURA DEL BENE LOCATO

1. Premessa

A ben vedere, il tema che mi è stato affidato dagli organizzatori della presente giornata di studio coinvolge in prevalenza aspetti tecnici. Sarebbe forse stato più indicato un oratore con una formazione tecnica piuttosto che un giurista come chi vi parla.

Il mio, forzatamente breve intervento, ha quindi lo scopo di ricordare ai presenti alcune delimitazioni dal profilo giuridico in ordine alla nozione di danno e di usura.

2. L'attività del perito comunale degli immobili nell'ambito della stesura del protocollo di riconsegna dell'appartamento

Il perito comunale degli immobili è chiamato, oltre a svolgere attività di consulenza, ad effettuare delle constatazioni su incarico di locatori, conduttori e dell'Ufficio di conciliazione (art. 41 LAppl).

In tale veste egli è tenuto ad accertare lo stato del bene locato al momento della sua riconsegna, in vista di determinare l'eventuale responsabilità dell'inquilino, il quale è obbligato a restituirlo nello stato risultante da un uso conforme al contratto (art. 267 cpv. 1 CO).

L'allestimento del protocollo di riconsegna deve avvenire con precisione ed accuratezza, avuto presente che sarà il mezzo di prova privilegiato per accertare lo stato del bene locato e permettere al locatore di far fronte al suo onere probatorio qualora intendesse far valere pretese di risarcimento nei confronti dell'inquilino uscente (art. 8 CC).

Tuttavia il perito dovrà limitarsi alle constatazioni oggettive annotando anche la vetustà di determinati impianti o attrezzature. In caso di contestazione tra le parti, incombe infatti all'Ufficio di conciliazione, rispettivamente al Giudice, qualificare dal profilo giuridico questi accertamenti oggettivi ai fini dell'azione risarcitoria promossa dal locatore.

Rammento che, secondo giurisprudenza, il rapporto di constatazione del perito, allestito in contraddittorio tra le parti, vale quale tempestiva notifica qualora dallo stesso emerga in modo chiaro per quali danni il conduttore è chiamato a rispondere, viceversa occorrerà una notifica separata in tempi brevi, al massimo entro una settimana (Raccolta di giurisprudenza in materia locativa, vol. 5, n. 39).

2.1. Responsabilità del conduttore

Il conduttore, il quale deve restituire il bene nello stato risultante da un uso conforme al contratto, risponde:

- per i lavori di pulizia ed i difetti di lieve entità prodottisi durante il contratto e posti a suo carico;
- per i difetti che eccedono l'usura normale;
- per le trasformazioni e le ristrutturazioni eseguite senza l'accordo del locatore.

Tutti i lavori afferenti ad usura normale sono a carico del locatore, stante come la pigione copra anche il costo di manutenzione risultante dall'uso normale dei locali.

2.2. Nozione di piccoli lavori di pulizia e di riparazione

L'art. 259 CO prevede l'obbligo in corso di contratto per il conduttore di eseguire, a proprie spese, secondo gli usi locali, i difetti rimediabili mediante piccoli lavori di pulizia o di riparazione necessari. Questo obbligo sussiste inalterato fino alla fine del contratto. Di conseguenza il conduttore dovrà provvedere alla pulizia dei locali ed eseguire i piccoli lavori di riparazione ancorché dovuti ad usura normale.

Lo stato di pulizia al momento della riconsegna dipende dalle specifiche pattuizioni, atteso che di regola quest'incombenza incombe al conduttore. Per gli alloggi abitativi di regola si intende: pulizia a fondo dei pavimenti, delle piastrelle, del bagno e delle toilette, degli armadi, del frigorifero e di tutte le installazioni domestiche e di quelle sanitarie; rimozione dalle pareti di tutti i chiodi e degli autocollanti, con relativa chiusura dei fori, pulizia specifica di tutte le parti in legno, pulizia delle moquette e dei tappeti mediante lavamoquette; balconi, cantine e terrazze devono venir scopati adeguatamente.

A carico del conduttore sono anche le riparazioni di rilevanza limitata, necessarie all'ordinaria manutenzione, ad esempio per piccoli interventi per i quali il conduttore può intervenire di persona, e che comportano un costo non superiore a fr. 150.— oppure ad una percentuale dell'1-2% della pigione annua. Si rammenta che Higi considera inadeguato il criterio del limite di costo e opta per una valutazione individualizzata di caso in caso.

2.3. Nozione di usura

La legge non definisce la nozione di usura, nozione deducibile indirettamente dall'art. 267 CO.

Il concetto di usura normale è dunque di carattere indeterminato e comprende tutte quelle manifestazioni che intervengono con un uso normale e conforme al contratto del bene locato. Si tratta di una nozione relativa che va valutata in funzione delle peculiarità della fattispecie, in particolare in funzione della destinazione della cosa locata. Esempi classici in questo senso sono la maggior usura nel caso di locazione ad una famiglia numerosa rispetto ad una persona singola o ad una coppia, rispettivamente la maggior usura per un'officina meccanica rispetto a locali commerciali destinati ad uffici.

A titolo esemplificativo la dottrina annovera: ingiallimento delle tappezzerie, tracce di mobili e quadri, fori alle pareti (purché non troppo numerosi), difetti nel funzionamento degli apparecchi dovuti a vetustà, graffi nel parquet, piccoli segni sulla moquette.

2.4 Difetti che eccedono la normale usura

L'usura straordinaria interviene in presenza di un utilizzo improprio od eccessivo del bene locato, che ne determina una modifica non approvata dal locatore. Tra gli esempi citati dalla dottrina e dalla giurisprudenza si possono ricordare: tappeti lacerati, macchie sulla moquette e sulle tappezzerie, maniglia di una porta rotta, fessure nel lavabo o nella vasca da bagno, pareti o tappezzerie fortemente annerite da fumatori incalliti.

In questo contesto vale la pena di rammentare che il perito comunale degli immobili si deve limitare alle constatazioni oggettive sullo stato fisico del bene, mentre che le relative conseguenze giuridiche verranno tratte dall'autorità adita, la quale dovrà in particolare determinare se sussistono gli estremi per una responsabilità del conduttore, rispettivamente commisurare il risarcimento spettante al locatore facendo capo alle tabelle sulla longevità media delle varie installazioni.

2.5. Trasformazioni eseguite senza l'accordo del locatore

Dall'art. 260a cpv. 2 CO si deduce che, alla scadenza del contratto, l'inquilino può essere tenuto a ripristinare lo stato anteriore qualora avesse proceduto a rinnovare o trasformare i locali senza il consenso del locatore. Quest'obbligo trova i suoi limiti nei principi sgorganti dall'art. 2 CC, ossia un siffatto obbligo può essere negato siccome costitutivo di abuso di diritto qualora il locatore vi avesse acconsentito verbalmente o per atti concludenti, oppure quando la richiesta di restituzione non si fondi su di un reale interesse, connotandosi piuttosto come un atto di rappresaglia.

A richiesta di una o entrambe le parti, il perito dovrà indicare nel suo rapporto lo stato oggettivo della trasformazione (ad esempio sostituzione di un'installazione), sulle cui sorti, in caso di litigio, si determinerà il Giudice.

2.6. Difetti dovuti a caso fortuito o a forza maggiore

L'inquilino non risponde per danneggiamenti dovuti a caso fortuito o a forza maggiore, a meno che egli stesso, o un suo ausiliare per il quale risponde ex art. 101 CO, abbiano esposto il bene a rischi che avrebbero potuto essere evitati prendendo le cautele richieste dal contratto e dalle circostanze.

Anche in questo caso il perito deve limitarsi alle constatazioni oggettive, sulle cui cause e conseguenze statuirà l'Autorità preposta in caso di disaccordo.

3. L'attività del perito degli immobili nell'ambito delle constatazioni sullo stato del bene in corso di contratto

Durante il contratto il perito degli immobili viene richiesto di accertare lo stato dell'appartamento o del locale commerciale, ai fini di determinare se sussistono difetti per i quali il locatore deve rispondere.

Per difetto si intende tutto quanto esclude, intacchi o limiti l'uso contrattualmente definito. Trattasi di nozione relativa presupponente un apprezzamento delle singole peculiarità quali il tenore del contratto, la destinazione dei locali, il tipo e l'anno di costruzione, l'ammontare del canone corrisposto, le singole specifiche pattuizioni, l'evoluzione dello stato della tecnica e dei costumi.

L'usura normale assurge a difetto a partire da una certa intensità e allorquando possa essere assimilata a mancanza di manutenzione. Ovviamente, in caso di contestazione, spetta al Giudice sulla base della situazione concreta, riferendosi alle tabelle sulla durata media delle varie installazioni stabilire se si è in presenza di un difetto che fondi un diritto dell'inquilino alla riparazione/sostituzione dell'installazione, rispettivamente alla riduzione del corrispettivo.

Mutatis mutandi, l'operato del perito degli immobili dovrà limitarsi alle necessarie constatazioni oggettive, facendo capo alle sue conoscenze tecniche e fornendo al Giudice elementi di valutazione oggettivi ed affidabili.

avv. Manuela Minotti Perucchi