

## **TI\_GERICHTE 12.1997.43 vom 26. August 1997**

TI Tribunale d'appello, 1997-08-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_12.1997.43](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_12.1997.43)

FR: TI\_GERICHTE 12.1997.43 du 26 août 1997

IT: TI\_GERICHTE 12.1997.43 del 26 agosto 1997

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La presente procedura non pone particolari problemi quo all'applicazione dell'art. 8 CC, essendo a questo stadio della causa del tutto pacifico che il convenuto era in tal senso gravato dell'onere di dimostrare l'esistenza di un credito di fr. 80'000.-- per canoni di locazione -onere da lui ossequiato- mentre all'istante incombe la dimostrazione delle circostanze di fatto a sostegno dell'avvenuta estinzione di tale credito a seguito del pagamento del conduttore. E' invece controverso, ed in ciò risiede la questione centrale di questa causa, l'apprezzamento che deve essere fatto del materiale probatorio emerso a seguito dell'istruttoria.

#### **E. 2**

L'art. 90 CPC stabilisce che il giudice valuta secondo il suo libero convincimento quale sia la forza probatoria degli elementi forniti dalla parte tenuta a farlo e, di conseguenza, se un certo fatto debba o meno ritenersi provato ( Rep . 1989, pag. 440; II CCA 31 luglio 1995 in re F./T. SA; Kummer , Berner Kommentar, n. 64 ad art. 8 CC). Il principio del libero convincimento sancito dall'art. 90 CPC non esime però il giudice dall'esigere una prova certa del fatto da provare. La prova indiziaria è possibile, ma costituisce un caso eccezionale, nel senso che la sua ammissibilità è subordinata all'impossibilità di fornire una prova completa ( Rep . 1974, pag. 128; 1973, pag. 138; II CCA 12 dicembre 1989 in re M./H.). In tale eventualità il giudice può dedurre il proprio convincimento della certezza dei fatti che stanno a fondamento del rapporto giuridico litigioso anche da prove indirette o da indizi ( DTF 90 II 227; II CCA

#### **E. 6**

settembre 1993 in re C./C.), oppure per il contrario caso in cui nonostante il rilascio della ricevuta il pagamento non è avvenuto ( II CCA 24 marzo 1995 in re N./M.), di modo che nulla si oppone in questo caso alla ricevibilità di elementi probatori di carattere indiziario. 4. Per il resto il convenuto con il proprio gravame si limita a fornire la sua personale interpretazione degli elementi indiziari ritenuti dal Pretore, senza che però la sua critica riesca a far dubitare della correttezza del processo di valutazione che ha portato il primo giudice a maturare il proprio convincimento. Ad ogni buon conto questa Camera dopo valutazione di tutti gli elementi raggiunge il medesimo convincimento del Pretore circa l'avvenuto pagamento di fr. 75'000.--. 4.1 E' prassi quasi indiscussa che in materia di locazione di enti abitativi il canone venga pagato in via anticipata. per il periodo di locazione in corso. A maggior ragione si può comprendere il legittimo desiderio del

locatore di tutelarsi in questo modo contro il possibile mancato pagamento, nel caso, come quello in rassegna, di contratti conclusi per tempo determinato e per un periodo non molto lungo. La teste \_\_\_\_\_ rammenta che la moglie del convenuto le disse di essere intenzionata a chiedere il pagamento anticipato della pigione per tutto il periodo di locazione, mentre il teste \_\_\_\_\_, proposto dal convenuto, riferisce che la moglie del convenuto 3 o 4 mesi dopo l'inizio della locazione si era lamentata con lui di problemi nell'incasso della pigione. Pur volendo tralasciare le risultanze dell'interrogatorio formale dell'attore, queste dichiarazioni sembrano indicare in maniera pressoché certa che fu pattuito il pagamento anticipato del canone, ed è perciò smentita appieno l'improbabile versione dei fatti del convenuto, secondo cui la locazione non avrebbe avuto scopo di lucro (ancorché il canone equivalga a circa ben il 70% del suo reddito imponibile) e pertanto, per simpatia verso la moglie dell'istante, sarebbe stato pattuito il pagamento posticipato (appello, pag. 11), o addirittura secondo cui (a fronte di un contratto firmato per un anno) non sarebbe stato possibile l'incasso anticipato in assenza di dati certi sulla durata della locazione (IF del convenuto, risposta 3).

4.2 Dovendosi ammettere, e non solo su basi indiziarie, che fu pattuito il pagamento anticipato del canone, mal si comprende come per tutta la durata della locazione l'istante non sia mai stato interpellato per il pagamento se questo non fosse intervenuto nei termini adottati dall'istante (una cospicua parte in anticipo, ed un'altra parte a qualche mese di distanza, così da dar tempo alla moglie dell'istante di lamentare con terzi problemi di incasso). Ancor più inspiegabile -se non ammettendo che il pagamento della pigione era già avvenuto- è il comportamento tenuto dal convenuto alla fine del contratto e dopo la riconsegna dell'ente locato. Nella lettera del 15 luglio 1994 (doc. F) egli si dichiara preoccupato per i danni che sarebbero stati arrecati alla villa, e si augura che gli stessi vengano riparati, mentre nulla viene detto circa il pagamento del canone. Dopo la riconsegna vengono allestiti un verbale di constatazione (doc. 5b) e un preventivo delle spese di ripristino dei danni causati dai conduttori (doc. 5d per fr. 75'650.--), ma solo il 9 dicembre 1994, a margine di un'asserita esecuzione già in corso (per detti danni), viene sollevata la questione del mancato pagamento del canone, e questo in uno scritto destinato in primo luogo a richiedere la rifusione di circa fr. 7'000.-- di spese vive (doc. G), e addirittura ancora nella presente causa il patrocinatore esibisce una procura rilasciatagli nel settembre 1994 per la sola azione di risarcimento danni (doc. 1). Questo comportamento, di sicuro valore indiziaro, viene commentato dall'appellante unicamente con la laconica osservazione del fatto che il credito per pigioni si prescrive in 5 anni (appello, pag. 9), mentre in sede di IF egli aveva affermato di essere stato occupato, non avvedendosi che il punto non risiede tanto nell'attesa di qualche mese per l'incasso del canone, ma nella contraddizione insita nel comportamento di chi di tale consistente credito si ricorda solo mesi dopo aver prontamente confidato al proprio legale la questione del risarcimento dei danni, quando invece il normale comportamento sarebbe quello di sollecitare prontamente il pagamento di ogni credito, specie se un eventuale precedente rapporto privilegiato è oramai venuto meno a causa dell'asserito comportamento anticontrattuale (mancato pagamento del canone e grave danneggiamento dell'immobile) dei conduttori.

4.3 A questi elementi si aggiungono le deposizioni dei testi \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_, che seppure non costituenti prova diretta degli asseriti pagamenti di fr. 50'000.-- e fr. 25'000.--, rappresentano almeno degli indizi in tal senso. La deposizione \_\_\_\_\_, anche se fondata in buona parte sulle affermazioni dell'istante stesso, è nondimeno confortata indirettamente dal prelievo di fr. 50'000.-- effettuato dall'istante presso la propria banca, mentre la deposizione \_\_\_\_\_ non costituisce prova definitiva

solo quo all'ammontare, ma è comunque prova diretta dell'avvenuto pagamento alla moglie del convenuto di una non precisata somma a valere sul canone di locazione. 4.4 Una possibile spiegazione per il mancato rilascio di ricevute è fornita dalle affermazioni di \_\_\_\_\_, che già in epoca non sospetta (ovvero a pochi giorni dalla stipula del contratto) aveva fatto riferimento ad "una trattativa riservata per una contabilizzazione non ufficiale dell'affitto annuale pagato dal signor \_\_\_\_\_ anticipatamente" (doc. L; cfr. anche il doc. 4e, pag. 2), affermazione che fu più o meno smentita dal convenuto quo al pagamento "non ufficiale" ("Del pagamento non ufficiale e dei soldi era Lei, signora \_\_\_\_\_, che parlava di questi fatti"), ma che è rimasta del tutto incontestata quo all'avvenuto pagamento anticipato del canone (doc. 2c). Del resto, a riprova di una possibile intenzione del convenuto di sottacere al fisco del suo cantone l'avvenuto pagamento depongono (oltre al mancato rilascio della ricevuta) anche il fatto che i soldi provenivano da un conto cifrato, e perciò per sua natura anonimo (doc. N), e la circostanza che gli stessi non affluirono su un conto del convenuto (esplicito: appello, pag. 9), mentre contro tale intenzione, come giustamente osserva il convenuto, depone il fatto che il contratto di locazione fu stipulato in forma scritta. Di nessun aiuto è in questo contesto è la dichiarazione fiscale del convenuto (in cui figura un reddito imponibile di fr. 111'000.--, cfr. doc. richiamati), presentata dopo l'avvio della presente causa e in cui, conformemente alle tesi ivi esposte, viene dichiarato il credito ma se ne nega l'avvenuto incasso (doc. 7).

4.5 Il convenuto tenta infine di trarre conclusioni a lui favorevoli dalla seconda sua insolita reazione dell'istante, che non avrebbe risposto alla richiesta di pagamento del canone, non avrebbe motivato l'opposizione al precetto esecutivo e nella procedura di rigetto dell'opposizione si sarebbe limitato a sollevare eccezioni processuali. A mente di questa Camera si tratta di argomenti poco rilevanti. Gli ultimi due sono addirittura inconsistenti -non vi è infatti alcuna necessità di motivare l'opposizione al PE (art. 75 cpv. 1 LEF), né ciò è usuale, mentre a fronte di un contratto da lui firmato e senza prove dirette del pagamento è pacifico che nella procedura sommaria l'istante poteva appigliarsi solo ad argomenti formali- mentre il primo non deve essere sopravvalutato. Non è infatti insolito che la parte confrontata ad una richiesta che ritiene assurda reagisca con il silenzio, specie se la richiesta -come nella specie (doc. G)- non è l'oggetto principale del sollecito, ma è inserita nel contesto di altre questioni, già oggetto di separata procedura. Non avendo l'appellante saputo validamente confutare la valutazione del materiale probatorio contenuta nel giudizio impugnato, che peraltro è sostanzialmente condivisa da questa Camera, ne deve seguire la reiezione del gravame. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 148 CPC e la TG dichiara e pronuncia I. L'appello 21 febbraio 1997 di \_\_\_\_\_ è respinto. II. Le spese della procedura d'appello consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 1'600.-- b) spese fr. 100.-- T o t a l e fr. 1'700.-- già anticipati dall'appellante, restano a suo carico, con l'obbligo di rifondere a controparte fr. 2'500.-- per ripetibili di appello. III. Intimazione: - \_\_\_\_\_

Comunicazione alla Pretura del distretto di Lugano, sezione 4. Per la seconda Camera civile del Tribunale d'appello Il presidente Il segretario