

## **TI\_GERICHTE 14.2010.17 vom 26. April 2010**

TI Tribunale d'appello, 2010-04-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2010.17](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2010.17)

FR: TI\_GERICHTE 14.2010.17 du 26 avril 2010

IT: TI\_GERICHTE 14.2010.17 del 26 aprile 2010

### **Regeste**

Rigetto provvisorio. Contratto di locazione. Eccezione di compensazione

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Se il credito si fonda su un riconoscimento di debito constatato mediante atto pubblico o scrittura privata, il creditore può chiedere il rigetto provvisorio dell'opposizione (art. 82 cpv. 1 LEF). La nozione di riconoscimento di debito constatato mediante scrittura privata, che non è definita dalla legge, implica necessariamente il riconoscimento da parte dell'escusso o del suo rappresentante di un'obbligazione in relazione ad una somma di denaro determinata o facilmente determinabile. Il riconoscimento di debito può essere dedotto anche da un insieme di documenti a condizione che da essi emergano gli elementi necessari. Condizione essenziale è che la somma di denaro riconosciuta sia facilmente determinabile secondo criteri oggettivi stabiliti in precedenza e sottratti a possibilità di modifica unilaterale dipendente dalla volontà delle parti ( Cometta , Il rigetto provvisorio dell'opposizione nella prassi giudiziaria ticinese, in: Rep 1989 pag. 338 con riferimenti). Il giudice del rigetto accerta d'ufficio ed in ogni stadio di causa (quindi anche in sede di appello) se la documentazione prodotta costituisce valido riconoscimento di debito e se vi è identità fra il creditore, il debitore e il credito indicati nel precetto esecutivo e nell'istanza con il creditore, il debitore ed il credito di cui ai documenti prodotti ( Cometta, op. cit., pag. 331; da ultimo CEF 19 giugno 2006 [14.2005.149], consid. 5 con rinvii). Il contratto di locazione, firmato dal conduttore, può costituire riconoscimento di debito per il canone scaduto e per i costi accessori opportunamente cifrati ( Staehelin, Basler Kommentar zum SchKG, vol. I, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 114 ad art. 82; Gilliéron, Commentaire de la LP, vol. I, Losanna 1999, n. 49 ad art. 82). Il contratto di locazione in esame costituisce, in via di principio, valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per le pigioni da aprile ad agosto 2009 poste in esecuzione.

#### **E. 2**

Per l'art. 82 cpv. 2 LEF il giudice pronuncia il rigetto provvisorio dell'opposizione a meno che il debitore sollevi e giustifichi immediatamente delle eccezioni tali da infirmare il riconoscimento di debito; all'escusso incombe l'onere di dimostrare la verosimiglianza delle eccezioni che deduce in giudizio. Secondo la giurisprudenza le eccezioni non solo devono essere espone in modo convincente, ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (DTF 104 Ia 413 consid. 4; Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung- und Konkurs, vol. I, 4a ed., Zurigo 1997, n. 28 ad art. 82; Staehelin, op. cit., n. 87 segg. ad art. 82; Gilliéron, op. cit., n. 82 ad art. 82; Stücheli, Die Rechtsöffnung, tesi Zurigo 2000, pag. 350 con rif.). a) L'escussa ha sollevato l'eccezione di compensazione

con un suo credito quantificato in fr. 29'3333.90 fondato su quattro fatture relative a lavori fatti eseguire a sue spese nell'oggetto locato. L'eccezione di estinzione del debito per compensazione deve essere accolta nella misura in cui il credito posto in compensazione sia reso attendibile (Panchaud/Caprez, Die Rechtsöffnung, § 36 n. 1 e segg. pag. 80 e segg.; Staehelin, op. cit. n. 93 ad art. 82 LEF). A tal fine spetta all'escusso rendere verosimile non solo il suo diritto a far valere la compensazione, ma anche, sulla base di giustificativi, la causa e l'importo del credito, ritenuto che la compensazione può avvenire solo nel caso in cui l'importo e l'esigibilità della contropotesa risultano con sufficiente chiarezza dalla documentazione agli atti (Panchaud/Caprez, op. cit., § 36 n. 1 e 2, pag. 81). Che la locatrice abbia richiamato, inammissibilmente, come sostiene la conduttrice, per la prima volta in sede di appello, il punto 6 del contratto di locazione, non è condivisibile e d'altro canto ininfluenza. Il punto 6 del contratto di locazione è stato infatti invocato dalla locatrice due volte durante la replica (cfr. verbale di contraddittorio pag. 2). D'altro canto il giudice del rigetto deve d'ufficio applicare la legge, interpretare i contratti e dedurre le conclusioni (Stücheli, op. cit., pag. 117; Staehelin, op. cit., n. 50 ad art. 84). L'escussa solleva l'eccezione di compensazione con una sua contropotesa derivante dai costi sostenuti per i lavori apportati agli spazi locati, producendo quattro fatture. Come rilevato dalla locatrice, al punto 6 del contratto di locazione la conduttrice ha riconosciuto "che l'immobile con tutti i suoi componenti e l'Inventario, sono in perfetto stato di manutenzione ed agibilità ed adatti al loro uso e si obbliga a restituirli tali ". Per interventi resisi necessari in seguito, che avrebbero dovuto andare a carico della locatrice, non risulta agli atti alcuna notifica a quest'ultima. Il punto 6 prevede poi che la conduttrice non avrebbe potuto apportare " assolutamente modifiche ed addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo della Locatrice la quale, comunque, al termine della locazione ed a sua discrezione potrà richiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dalla Conduttrice ". La necessità di ottenere il consenso scritto riprende il contenuto dell'art. 260a cpv. 1 CO, che prevede, per procedere a migliorie o modificazioni della cosa, che il conduttore abbia ottenuto l'autorizzazione scritta del locatore. Oltre al fatto che dagli atti non emerge che la locatrice abbia dato la sua autorizzazione scritta alla conduttrice in relazione agli interventi apportati all'oggetto locato, con il punto 6 l'appellata ha validamente rinunciato ad un'indennità per un aumento di valore rilevante ai sensi dell'art. 260 a cpv. 3 CO. Tale norma è infatti di natura dispositiva (cfr. DTF 124 III 149 consid. 4 e 5) e non imperativa, come erroneamente asserito dall'appellata. La questione a sapere se le spese, o parte di esse, se del caso, possono essere fatte valere dall'escussa ai sensi dell'art. 62 e segg. CO (indebito arricchimento) non può essere chiarita nell'ambito di questa procedura sommaria. Essa necessita infatti di un'indagine più approfondita possibile solo nell'ambito di una procedura ordinaria. L'eccezione di compensazione non può pertanto essere ritenuta resa sufficientemente verosimile, per cui va respinta. Di conseguenza, costituendo il contratto di locazione valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione ai sensi dell'art. 82 cpv. 1 LEF, l'istanza va accolta. La sentenza pretorile va quindi riformata.

### **E. 3**

L'appello è accolto. Tassa di giustizia e indennità seguono la soccombenza (art. 48, 49, 61 cpv. 1 e 62 cpv. 1 OTLEF). Per i quali motivi, richiamato l'art. 82 LEF pronuncia: I.  
L'appello è accolto. Di conseguenza, il dispositivo n. 1 e 2 della sentenza 15 febbraio 2010 del Pretore del Distretto di \_\_\_\_\_ (EF.2009. \_\_\_\_\_), sono così riformati: "1.  
L'istanza è accolta: l'opposizione interposta da AO 1 al precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_

dell'Ufficio esecuzione di \_\_\_\_\_ è respinta in via provvisoria per l'importo di fr. 22'500.-- oltre interessi di mora del 5% a decorrere dal 15 giugno 2009. 2. La tassa di giustizia di fr. 210.--, da anticipare dalla parte istante, è posta a carico di AO 1, la quale rifonderà a AP 1 fr. 450.-- a titolo di indennità." II. La tassa di giustizia del presente giudizio di fr. 320.--, già anticipata dall'appellante, è posta a carico di AO 1, la quale rifonderà a AP 1 fr. 500.-- a titolo di indennità. III. Intimazione: - avv. PA 2, \_\_\_\_\_; - avv. PA 1, \_\_\_\_\_; Comunicazione alla Pretura del Distretto di \_\_\_\_\_. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello II presidente

La segretaria Giacchè il valore litigioso della vertenza, di fr. 22'500.--, non raggiunge il limite di legge di fr. 30'000.--, contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale Federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione, solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2 lett. a LTF). Nello stesso termine è possibile proporre al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, anche ricorso sussidiario in materia costituzionale (art. 113 e segg. LTF).

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