

## **TI\_GERICHTE 14.2020.53 vom 27. Oktober 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-10-27, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2020.53](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2020.53)

FR: TI\_GERICHTE 14.2020.53 du 27 octobre 2020

IT: TI\_GERICHTE 14.2020.53 del 27 ottobre 2020

### **Regeste**

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di locazione. Compensazione con un danno consecutivo all'inventariazione a favore del locatore di un macchinario usato professionalmente dall'inquilino

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto ha respinto l'istanza riguardo alle pretese di fr. 628.80 e fr. 500.– per mancanza di un titolo di rigetto, accogliendola invece sulla base del contratto di locazione per le dieci pigioni mensili maturate da dicembre 2018 fino a settembre 2019, e non a ottobre 2019 come richiesto dall'istante. Il primo giudice ha quindi rigettato l'opposizione limitatamente a fr. 22'900.– considerando la pigione mensile e le spese accessorie di complessivi fr. 2'290.– come da contratto, in luogo dei fr. 2'420.– apparentemente computati dalla CO 1 (fr. 26'620.– / 11). Il Pretore aggiunto ha d'altronde respinto l'eccezione con cui il convenuto faceva valere di aver subito un danno di fr. 16'030.– a causa dell'inventariazione della macchina per il lavaggio a secco necessaria per lo svolgimento della sua attività. Il giudice di prima istanza ha infatti rilevato che il convenuto non ha delineato la sua pretesa con sufficiente verosimiglianza né prodotto alcun documento atto a dimostrare l'imminente cessione o finanziamento della sua impresa, a quantificare, seppur sommariamente, la perdita subita e a stabilirne il nesso causale con l'inventariazione del macchinario, avvenuta peraltro ad opera dell'UE e non dell'istante, ciò che renderebbe opinabile la compensabilità dell'ipotetico danno giusta l'art. 120 cpv. 1 CO.

#### **E. 4**

In ogni stadio di causa (quindi anche in sede di reclamo), il giudice esamina d'ufficio (DTF 103 Ia 52 consid. 2/e), a prescindere dalle allegazioni delle parti, se la documentazione prodotta costituisce valido titolo di rigetto dell'opposizione (DTF 139 III 447 consid. 4.1.1). Nel caso in esame, il contratto di locazione sottoscritto dall'escusso (doc. B accluso all'istanza) costituisce pacificamente un valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per le pigioni di fr. 2'040.– mensili e l'acconto per le spese accessorie di fr. 250.– mensili (art. 82 cpv. 1 LEF; sentenza della CEF 14.2009.11 del 23 marzo 2009) fino alla scadenza del contratto del 31 marzo 2019 (tra tante: sentenza della CEF 14.2015.5 del 15 aprile 2015, consid. 5.1). Per quanto attiene alle indennità d'occupazione maturate da aprile a settembre 2019, il rigetto dell'opposizione si fonda invece sull'accordo del 4 marzo 2019 debitamente firmato dall'escusso. Si estende inoltre agli interessi di mora del 5% (art. 104 cpv. 1 CO) – almeno – dal 24 ottobre 2019, data dell'inoltro dell'esecuzione.

#### **E. 5**

Nel reclamo RE 1 sostiene che la prova documentale della responsabilità della CO 1 risulta dal fatto che la stessa non ha ritirato subito la propria richiesta d'inventario malgrado l'accordo concluso il 4 marzo 2019, privandolo della possibilità di disporre della macchina per il lavaggio chimico e quindi di ottenere finanziamenti o di cedere l'attività a terzi. È così rimasto "bloccato" nei locali, privo di mezzi finanziari, da febbraio al 30 settembre 2019. L'accertamento dei fatti nella sentenza impugnata sarebbe al riguardo manifestamente errato. Non tiene infatti conto, secondo il reclamante, della sua impossibilità oggettiva (giusta l'art. 119 CO) di pagare le pigioni per circostanze che non gli erano imputabili. Il reclamante afferma inoltre di non essere stato neppure in grado, contrariamente a quanto gli fa carico il Pretore aggiunto, di documentare rinunce di possibili acquirenti o finanziatori perché vista la sua situazione ha evitato d'intavolare negoziazioni con terzi onde non incorrere in una responsabilità per colpa in contraendo. Eccepisce pertanto la compensazione con un danno quantificato in fr. 16'030.-, pari alle sette pigioni di fr. 2'290.- ch'egli è stato impossibilitato a versare durante il periodo dal marzo al settembre del 2019 per colpa dell'istante.

### **E. 5.1**

A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF, all'escusso incombe l'onere di rendere verosimili le eccezioni e obiezioni che deduce in giudizio (DTF 132 III 142 consid. 4.1.1 con rinvii). Esse non solo devono essere esposte in modo convincente, ma devono anche essere sostanziate in modo perlomeno verosimile nel senso che a conforto delle allegazioni devono esserci riscontri oggettivi (Staehe-lin in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 87 seg. ad art. 82 LEF), di principio documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 23 consid. 4.1.2). Ove eccepisca la compensazione del credito posto in esecuzione con una sua pretesa nei confronti dell'escutente (art. 120 CO), l'escusso deve rendere verosimile non solo il suo diritto a far valere la compensazione, ma anche, sulla base di giustificativi, l'esistenza, l'importo e l'esigibilità del proprio credito. Una prova documentale liquida non è necessaria (sentenza del Tribunale federale 5D\_180/2012 del 31 gennaio 2013, consid. 3.3.3; Staehelin, op. cit., n. 93 seg. ad art. 82 con rimandi).

### **E. 5.2**

In prima sede RE 1 ha eccepito che le pretese dell'istante erano state causate in gran parte dal suo stesso agire, ovvero dall'avvio dell'esecuzione in crassa violazione dell'accordo del 4 marzo 2019, sicché non poteva prevalersene senza offendere le regole della buona fede. In sede di reclamo ha invece sollevato le eccezioni d'impossibilità oggettiva di pagare il dovuto e di compensazione. Siccome non le ha invocate "immediatamente" davanti al Pretore aggiunto in virtù dell'art. 82 cpv. 2 LEF, esse sono inammissibili in questa sede (sentenze della CEF 14.2017.225 del 21 giugno 2018, RtiD 2019 I 635 seg. n. 62c, consid. 7.2 con i rinvii).

### **E. 5.3**

Ci si potrebbe invero chiedere se, come apparentemente considerato dal Pretore aggiunto, l'escusso non ha eccepito implicitamente la compensazione già in prima sede, siccome ha fatto valere un danno pari alle sette pigioni dal marzo al settembre del 2019. La compensazione presuppone infatti una dichiarazione di volontà di chi la eccepisce (art. 124 cpv. 1 CO), la quale può invero essere implicita (sentenza della CEF 14.2018.203/204 del 12 giugno 2019 consid. 6.2/b e i rinvii). La questione può rimanere indecisa. In effetti, non appare verosimile che l'istante abbia violato l'accordo transattivo del 4 marzo 2019 (doc.

1+2 accluso alle osservazioni all'istanza) promuovendo l'esecuzione per pigioni senza ritirare la domanda d'inventario. L'accordo non prevedeva alcun impegno dell'istante in tal senso. Essa si è limitata a consentire a RE 1 di rimanere nei locali dopo la scadenza del contratto sino al 30 settembre 2019 a condizione ch'egli versasse entro il 30 aprile 2019 le pigioni di dicembre 2018 a marzo 2019 e l'indennità d'occupazione di aprile 2019. Pur sapendo dell'inventario, da lui impugnato il 27 febbraio 2020 (sopra ad B), il reclamante si è comunque obbligato a pagare le pigioni e le indennità pattuite senza far includere nell'accordo un impegno della controparte a ritirare la domanda d'inventario. Ancorché per altri motivi, la reie-zione dell'eccezione di compensazione decisa dal Pretore aggiunto resiste alla critica.

#### **E. 5.4**

Vista la verosimile assenza d'impegno da parte dell'istante a non escutere l'inquilino e a ritirare la domanda d'inventario, anche la censura originaria della violazione dell'esigenza di buona fede risulta inverosimile. A prima vista la scadenza del 30 aprile 2019 riguarda solo il mantenimento del diritto dell'inquilino di rimanere nei locali dopo la fine del contratto e non un rinvio dell'esigibilità delle pigioni già scadute, ossia quelle relative al periodo dal dicembre del 2018 al marzo del 2019, stante la clausola di anticipato pagamento prevista dal contratto di locazione (doc. B, ad 3 e 5). Dagli atti non risulta d'altronde che RE 1 avesse l'intenzione di cedere la propria attività – altrimenti non si capisce perché ha chiesto e ottenuto di rimanere nei locali dopo la scadenza del contratto – né che non abbia conseguito redditi durante il periodo in questione, giacché non ha reso verosimile che l'UE gli avesse vietato di usare la macchina per il lavaggio chimico. Va del resto ricordato che i beni mobili pignorati non citati all'art. 98 cpv. 1 LEF sono in linea di massima lasciati nelle mani del debitore con l'obbligo di tenerli pronti a ogni richiesta (art. 98 cpv. 2 LEF). La presa in custodia da parte dell'ufficio d'esecuzione o di un depositario come pure altre misure conservative sono di regola escluse prima che l'opposizione all'esecuzione di convalida dell'inventario sia stata definitivamente rigettata (DTF 127 III 112 consid. 3; sentenza della CEF 15.2020.8 del 27 febbraio 2020). Non pare essere stato il caso nella fattispecie (v. quanto allegato dalla CO 1 nella replica spontanea).

#### **E. 6**

La tassa del presente giudizio, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35) segue la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone invece problema d'indennità, la controparte non avendo formulato alcuna domanda motivata al riguardo (art. 95 cpv. 3 lett. c CPC).

#### **E. 7**

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 16'030.–, non raggiunge la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell'art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. Nella misura in cui è ricevibile, il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 400.– relative al presente giudizio, già anticipate dal reclamante, sono poste a suo carico. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Città. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente  
La vicecancelliera Rimedi  
giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile (art. 72 cpv. 2 lett. a LTF) al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 30 giorni dalla notificazione (art. 100 cpv. 1 LTF) solo se la controversia concerne “una questione di diritto

di importanza fondamentale” (art. 74 cpv. 2 LTF). Laddove tale presupposto non sia adempiuto è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall’art. 116 LTF (art. 113 LTF). Il termine di ricorso è sospeso durante le ferie giudiziarie (art. 46 cpv. 1 LTF).

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