

## **TI\_GERICHTE 14.2020.75 vom 19. November 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-11-19, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2020.75](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2020.75)

FR: TI\_GERICHTE 14.2020.75 du 19 novembre 2020

IT: TI\_GERICHTE 14.2020.75 del 19 novembre 2020

### **Regeste**

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di locazione di durata indeterminata, inizialmente minima. Disdetta anticipata. Subentro. Spese accessorie. Condanna a pagare una pigione

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Nella decisione impugnata, il Giudice di pace ha anzitutto ritenuto corretta la pretesa dell'istante di fr. 890.– per la pigione di luglio 2019, considerato come RE 1 non sia riuscito a trovare un subentrante entro i termini stabiliti e come il rustico sia stato rilocato solo a partire dal 1° agosto 2019. Per contro egli ha ritenuto ingiustificato porre a carico del convenuto la fattura del 18 agosto 2019 di fr. 1'000.– emessa dall'Immobiliare L. \_\_\_\_\_ quale provvigione per la ricerca del nuovo inquilino – dal momento che le parti non risultano aver stipulato un accordo in tal senso – e quella relativa alla pulizia dei locali, in assenza di un protocollo di riconsegna dell'ente locato e di richieste di risarcimento danni formulate entro due o tre giorni dalla restituzione del rustico. Il primo giudice ha invece ritenuto “corretto” addebitare al convenuto la tassa di fognatura di fr. 107.70 e stornargli fr. 45.– pari alla metà della tassa rifiuti vegetali.

#### **E. 4**

Nel reclamo RE 1 contesta di dover versare la pigione di luglio 2019, dal momento che ha riconsegnato le chiavi del rustico l'11 giugno 2019 e che – a suo dire – una persona era già disposta a subentrare nel contratto subito dopo la riconsegna. Chiede pertanto una prova di quanto asserito dall'istante, non avendo mai visto il contratto d'affitto del nuovo conduttore con inizio il 1° agosto 2019. Ritiene inoltre di non dovere più alcunché per la tassa di fognatura, avendo già saldato tutte le fatture per l'anno 2019.

#### **E. 5**

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).

#### **E. 5.1**

Nella fattispecie, il Giudice di pace ha completamente perso di vista che la procedura di rigetto dell'opposizione in procedura sommaria secondo gli art. 80 segg. LEF ha quale unico scopo di appurare se l'istante – ossia il creditore – dispone nei confronti del convenuto – il debitore – di un titolo che giustifichi il rigetto dell'opposizione interposta da quest'ultimo (sopra consid. 2). Il giudice del rigetto non può – e non deve – vestire i panni del giudice di merito e verificare se la pretesa fatta valere dall'istante esiste davvero, men

che meno ha la facoltà di ordinare a quest'ultimo di produrre ulteriori documenti a complemento dell'istanza. Il suo esame deve infatti limitarsi a verificare se i documenti invocati dall'istante costituiscono un titolo di rigetto, ossia, se è chiesto il rigetto provvisorio, un riconoscimento del debito posto in esecuzione firmato dal debitore (art. 82 cpv. 1 LEF). Senza una domanda esplicita, il giudice non è legittimato a condannare l'escusso a pagare all'escutente tutta o parte della pretesa posta in esecuzione. E se una tale domanda è stata formulata, il giudice, dopo aver verificato che l'attore ha presentato una valida autorizzazione ad agire, deve trattare la causa in procedura ordinaria semplificata (art. 243 segg. CPC), che a differenza della procedura sommaria di rigetto (art. 256 cpv. 1 CPC) esige in linea di massima la tenuta di un'udienza (art. 245 CPC), a meno che le parti, patrociniate da avvocati, vi rinuncino (sentenza del Tribunale federale 4A\_680/2014 del 29 aprile 2015 consid. 3.4). D'altronde, il giudice deve accertare attivamente i fatti (art. 247 CPC) e può essere chiamato ad assumere tutti i tipi di prova (art. 219 e 168 segg. CPC), non solo documenti come solitamente avviene nelle procedure di rigetto (art. 254 cpv. 1 CPC). Infine, in una procedura ordinaria il giudice, dopo aver accertato esattamente l'eventuale debito del convenuto, potrà rigettare l'opposizione, se così richiesto, solo in via definitiva (art. 79 LEF).

### **E. 5.2**

Nel caso in esame, sebbene il Giudice di pace non abbia proceduto all'esame imposto dalle norme relative al rigetto d'opposizione e abbia omissis di dare la possibilità al convenuto di presentare una duplice, non è necessario rinviare la causa perché sani tali irregolarità, siccome il reclamante non ha formulato alcuna richiesta in tal senso, la replica non contiene elementi nuovi e la causa è matura per il giudizio, sicché motivi di economia processuale e di celerità inducono la Camera a statuire essa stessa senza indugio (art. 327 cpv. 3 lett. b CPC; in tal senso: sentenza della CEF 14.2019.161 del 9 gennaio 2020 consid. 6.3).

### **E. 5.3**

Ciò detto, il contratto di locazione firmato dal conduttore costituisce un riconoscimento di debito per il canone scaduto, a patto che il locatore abbia effettivamente consegnato la cosa nel momento pattuito, in stato idoneo all'uso cui è destinata e mantenuta tale per la durata della locazione (art. 256 cpv. 1 CO). Il contratto vale titolo di rigetto fino al termine della durata pattuita dalle parti. Se il contratto è di durata indeterminata, conserva la sua qualità di titolo di rigetto fintanto che il conduttore non renda verosimile che il contratto sia stato disdetto (sentenza della CEF 14.2001.114 dell'8 febbraio 2002, consid. 3.1; Staehelin in: Basler Kommentar, SchKG I, 2 a ed. 2010, n. 116 ad art. 82 LEF).

### **E. 5.4**

Nel caso concreto il contratto di locazione sul quale l'istante fonda la propria pretesa (doc. 1/E) è stato concluso per una durata indeterminata, inizialmente di minimo due anni con prima scadenza fissata al 31 marzo 2020 (doc. E). Dato che a quel momento la durata minima non era ancora trascorsa, il contratto costituisce di principio un titolo di rigetto provvisorio per la pigione di luglio 2019 (di fr. 890.-) posta in esecuzione, oltre agli interessi del 5% (art. 104 cpv. 1 CO) almeno dal 1° gennaio 2020. Per infirmare tale conclusione, in virtù dell'art. 82 cpv. 2 LEF l'escusso avrebbe dovuto rendere verosimile di avere, con la coinquilina, validamente disdetto il contratto di locazione prima di luglio 2019, ciò che verrà esaminato più avanti (sotto, consid. 6).

### **E. 5.5**

Il Giudice ha ritenuto corretta” la tassa di fr. 107.70 per l’uso della fognatura durante il primo semestre del 2019. Agli atti non risulta però alcun riconoscimento di tale onere scritto, esplicito e firmato da RE 1. Il contratto di locazione, nel porre a carico degli inquilini la “tassa annua uso fognatura” (alla voce “spese accessorie” ), non costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio nel senso dell’art. 82 cpv. 1 LEF perché non quantifica la spesa né rinvia a parametri che avrebbero consentito agli inquilini di calcolarla in anticipo al momento della firma del contratto (v. DTF 139 III 302 consid. 2.3.1; sentenze del Tribunale federale 5D\_131/2019 del 29 agosto 2019 consid. 2.2.2 e della CEF 14.2020.23 del 31 luglio 2020 consid. 5.1). Non è d’altronde stato pattuito alcun anticipo – fisso – delle spese accessorie suscettibile di giustificare l’estensione del rigetto all’importo convenuto (v. sentenza della CEF 14.2001.114 dell’8 febbraio 2002 consid. 3.2 e 3.4). Ancorché per un altro motivo di quello addotto dal reclamante ( pagamento non reso verosimile), il reclamo merita accoglimento su questo punto e la sentenza impugnata va riformata nel senso di non estendere il rigetto dell’opposizione alla tassa in questione.

#### **E. 5.6**

Le altre pretese poste in esecuzione (oltre alla pigione di luglio 2019 e alla tassa appena citata) sono già state respinte dal Giudice di pace e quindi non devono più essere vagliate in questa sede in mancanza di un ricorso del locatore . Ad ogni modo non risultano essere state riconosciute dall’escusso con un atto scritto e firmato.

#### **E. 6**

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 ( Staehelin 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).

#### **E. 6.1**

Nel caso specifico, il reclamante fa valere di aver riconsegnato le chiavi del rustico l’11 giugno 2019 e chiede una prova del suo obbligo di pagare la mensilità di luglio 2019 dal momento che una persona era già disposta a subentrare nel contratto subito dopo la riconsegna.

#### **E. 6.2**

Di principio, il conduttore che non si attiene al termine di disdetta del contratto di locazione è tenuto a corrispondere la pigione anche se non utilizza più la cosa o se la restituisce, l’obbligo contrattuale di pagare la pigione non dipendendo dall’uso effettivo della stessa ( Tercier/Bieri/Carron in: Les contrats spéciaux, 5 a ed. 2016, n. 1925 ad § 33). Tuttavia, l’inquilino può in anticipo liberarsi unilateralmente dei suoi obblighi verso il locatore restituendogli l’ente locato senza osservare i termini di preavviso o le scadenze, a patto di proporgli un nuovo conduttore solvibile che sia disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni e che il locatore non possa ragionevolmente rifiutare (art. 264 cpv. 1 CO).

#### **E. 6.3**

Ora, è pacifico che i conduttori abbiano significato la disdetta – il 17 febbraio 2019 (doc. F) – prima della prima scadenza prevista dal contratto di locazione per il 31 marzo 2020. Spettava dunque a loro rendere verosimile di aver presentato al locatore un nuovo conduttore solvibile disposto a riprendere il contratto alle medesime condizioni, che il locatore non avrebbe potuto ragionevolmente rifiutare. In prima sede il reclamante non ha però prodotto alcun documento e quindi non ha reso verosimile la sua affermazione secondo cui “ un inquilino era già pronto a subentrare nel mio vecchio appartamento appena riconsegnato lo stesso” . Che poi “l’appartamento nel mese di luglio 2019 poteva benissimo già essere abitato” è senza rilievo perché egli non era svincolato dai suoi obblighi verso il locatore prima della presentazione di un subentrante solvibile. Gl’incombeva, semmai, di rendere verosimile che l’appartamento era stato effettivamente rilocato già per luglio del 2019, ad esempio producendo una dichiarazione scritta di un terzo attestante l’occupazione del rustico durante quel mese. Il reclamo va pertanto respinto su questo punto.

#### **E. 7**

In entrambe le sedi la tassa, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35), come le ripetibili, determinate in virtù dell’art. 11 cpv. 1-2 RTar ( RL 178.310 ) per il rinvio del l’art. 96 CPC, seguono la reciproca soccombenza parziale (art. 106 cpv. 2 CPC). Non si pone invece problema di ripetibili, le parti non avendo formulato alcuna domanda motivata al riguardo (cfr. art. 95 cpv. 3 lett. c CPC).

#### **E. 8**

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 952.70, non raggiunge la soglia di fr. 30'000.– ai fini dell’art. 74 cpv. 1 lett. b LTF. Per questi motivi, pronuncia: 1. Il reclamo è parzialmente accolto e di conseguenza i dispositivi n. 1 e 2 della decisione impugnata sono così riformati: 1. L’istanza è parzialmente accolta e di conseguenza l’opposizione interposta al precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_ dell’Ufficio d’esecuzione di Faido è rigettata in via provvisoria limitatamente a fr. 890.– oltre agli interessi del 5% dal 1° gennaio 2020. 2. Le spese processuali di fr. 150.–, anticipate dall’istante, sono poste a suo carico per fr. 90.– e per i rimanenti fr. 60.– a carico del convenuto. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 150.– relative al presente giudizio, già anticipate dal reclamante, sono poste a suo carico per fr. 140.– e per i rimanenti fr. 10.– a carico di CO 1 . 3. Notificazione a: – ;– CO 1, casella postale 519, Locarno.

Comunicazione alla Giudicatura di pace del Circolo di Airolo. 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 sussidiario 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).