

TI_GERICHTE 14.2021.96 vom 3. Januar 2022

TI Tribunale d'appello, 2022-01-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2021.96

FR: TI_GERICHTE 14.2021.96 du 3 janvier 2022

IT: TI_GERICHTE 14.2021.96 del 3 gennaio 2022

Erwägungen

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore ha dapprima ritenuto che il contratto di locazione e la successiva aggiunta, allegati all'istanza, costituissero validi titoli di rigetto dell'opposizione per le pigioni e gli acconti per le spese accessorie, perlomeno fino al 30 ottobre 2020. Il primo giudice ha considerato inutile esaminare le argomentazioni della convenuta in merito al conguaglio per i costi di riscaldamento del 2019 e alla fattura _____, indicati nel precetto esecutivo ma non nell'istanza. Ha reputato non convincente, e comunque non verosimile, la tesi della convenuta secondo cui la pandemia avrebbe cagionato un inadempimento contrattuale riconducibile agli istanti e avrebbe modificato il contratto di locazione, rescindendolo ipso iure, rifiutando la perizia chiesta al proposito dalla convenuta stante il carattere documentale della procedura di rigetto. Quanto agli argomenti formulati dalla convenuta già nelle precedenti istanze di conciliazione, il Pretore li ha tenuti per superati dalla successiva stipulazione dell'aggiunta al contratto di locazione, che ne ha determinato il ripristino alle condizioni iniziali. Il primo giudice ha d'altronde ritenuto indimostrato il preteso condono di due delle pigioni mensili poste in esecuzione, siccome dagli atti risultava piuttosto che gli istanti le avessero concesso una proroga di pagamento. Il Pretore ha quindi dichiarato irricevibile la domanda riconvenzionale della convenuta, perché improponibile in procedura sommaria, rilevando ad ogni modo che il credito da essa vantato non era stato reso minimamente verosimile, sicché non poteva entrare in linea di conto neppure un'eventuale compensazione con pigioni e acconti per le spese accessorie.

E. 4

La reclamante si duole in particolare che il Pretore avrebbe potuto senz'altro accogliere la sua richiesta di perizia, visto che tra l'inoltro della duplica e l'emanazione della decisione impugnata sono passati più di sei mesi (reclamo, ad n. 22). Misconosce, tuttavia, che il procedimento di rigetto dell'opposizione è una procedura documentale (Aktenprozess), limitata alla verifica dell'esistenza di un titolo esecutivo e alla verosimiglianza di eventuali eccezioni dell'escusso (sopra consid. 2). Giurisprudenza e dottrina ammettono quindi praticamente solo le prove documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; sentenze del Tribunale federale 5A_467/2015 del 25 agosto 2016 consid. 4.5.3 e 5A_179/2012 dell'11 ottobre 2012, consid. 3.4, e della CEF 14.2018.172 del 14 marzo 2019 consid. 6.2, con i rinvii). Ne segue che la sentenza impugnata non presta il fianco alla critica sotto questo profilo, tanto più che una perizia, volta a stabilire un'eventuale inadempimento degli istanti, sarebbe stata inutile nella fattispecie dopo il ripristino del contratto originario pattuito dalle parti (v. sotto consid. 6.3.1).

E. 5

Sempre sul piano processuale, la reclamante si duole dell'assenza nella decisione impugnata di alcun "cenno" sul mandato di gestione affidato alla RA 2, "tra l'altro [con] firme illeggibili". Non trae però alcuna conclusione da tale rilievo né spiega perché il Pretore avrebbe dovuto determinarsi in merito, dal momento che nella sua risposta all'istanza (ad esempio a pag. 6) essa aveva chiaramente indicato la fiduciaria come la rappresentante degli istanti. La doglianza è pertanto irricevibile, per tacere del fatto che in virtù degli art. 27 LEF e 68 cpv. 2 lett. c CPC, chiunque ha l'esercizio dei diritti civili, compresa una persona giuridica, può rappresentare, anche professionalmente, altre persone nel procedimento esecutivo (sentenza della CEF 14.2018.15 del 15 marzo 2018) e che sul contratto di amministrazione immobiliare agli atti (doc. E) le firme apposte dai mandanti, sotto il proprio nome, non sono affatto illeggibili.

E. 6

Costituisce un riconoscimento di debito nel senso dell'art. 82 cpv. 1 LEF l'atto pubblico o la scrittura privata, firmata dall'escusso o dal suo rappresentante, da cui si evince la sua volontà di pagare (o perlomeno di riconoscere) all'escutente, senza riserve né condizioni, una somma di denaro determinata, o facilmente determinabile, ed esigibile (DTF 139 III 301 consid. 2.3.1 con rimandi). Il contratto di locazione firmato dal conduttore costituisce un riconoscimento di debito per il canone scaduto e per gli acconti – fissi – delle spese accessorie (sentenza della CEF 14.2020.75 del 19 novembre 2020, consid. 5.5), 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. 6.1

Nella fattispecie, è pacifico che il contratto di locazione (doc. B 1), dopo la disdetta dei locatori per mora (sopra ad D), è stato "ripristinato [...] alle medesime condizioni contrattuali" con la successiva "aggiunta" (doc. B 3) concordata dalle parti, per poi essere disdetto dalla RE 1 il 20 luglio 2020 (sopra ad F), con effetto per il 31 ottobre 2020 tenuto conto del preavviso trimestrale pattuito (doc. B 1). Il contratto vale pertanto titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione (perlomeno) per le pigioni e gli acconti di spese accessorie da aprile, maggio e agosto a ottobre 2020 indicati nell'istanza, pari a fr. 13'250.– (5 mesi a fr. 2'500.– + fr. 150.–, v. doc. B 1).

E. 6.2

Nel reclamo, la RE 1 lamenta invero l'assenza di un titolo di rigetto dell'opposizione per la somma posta in esecuzione (di fr. 13'446.50), che "non pare fondata nel suo complesso e con precisione ad alcun riconoscimento di debito". Secondo la reclamante il Pretore avrebbe quindi violato il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato (art. 58 CPC), in particolare perché gl'istanti non hanno chiesto espressamente di rigettare l'opposizione limitatamente a fr. 13'250.– e nella loro seconda richiesta (per fr. 13'250.–) non menzionano la condanna al pagamento delle ripetibili.

E. 6.2.1

La reclamante misconosce tuttavia che il primo giudice ha assegnato agli istanti esattamente quanto da loro chiesto con l'istanza (e meno di quanto posto in esecuzione), ovvero il rigetto provvisorio dell'opposizione per fr. 13'250.–, sicché non sussiste alcuna violazione dell'art. 58 CPC. La somma corrisponde d'altronde precisamente a quella risultante dal contratto di locazione per le cinque mensilità reclamate con l'istanza (sopra consid. 6.1), senza contare che il diritto esecutivo non obbliga il creditore a escutere il debitore per l'intero importo riconosciuto né a giustificare la sua (libera) scelta di procedere per una frazione di esso (sentenza della CEF 14.2020.71 dell'11 dicembre 2020 consid. 5.4).

E. 6.2.2

Nulla cambia il fatto che gl'istanti abbiano indicato alla voce "DOMANDA" dell'istanza la somma di fr. 13'446.50 oltre agli interessi, alla voce "MOTIVAZIONE" solo fr. 13'250.– e infine, nella replica, fr. 13'465.50 (v. reclamo, ad 1-3), a detta della reclamante con la volontà d'ingenerare confusione nel Pretore, allo scopo di ottenere più di quanto avessero diritto (n. 7). La loro intenzione di limitare la propria pretesa a fr. 13'250.–, pari alle cinque mensilità esplicitamente indicate in grassetto nell'istanza, era infatti chiara a ogni lettore di buona fede e così è stata compresa dal primo giudice, nell'interesse del resto della stessa reclamante. Anche su questo punto il reclamo risulta privo di ogni pregio.

E. 6.2.3

Sempre secondo il principio dell'affidamento (sentenza del Tribunale federale 5A_564/2016 del 15 maggio 2017 consid. 4.2), il Pretore non poteva, in buona fede, ignorare la richiesta degl'istanti volta all'assegnazione di ripetibili, anche dopo la (tenue) limitazione dell'importo richiesto a fr. 13'250.– (anziché fr. 13'446.50). Il Pretore non ha perciò violato l'art. 58 CPC neppure su questo punto.

E. 6.3

La RE 1 pretende anche che il riconoscimento di debito non è esigibile, perché gl'istanti non hanno adempiuto il contratto, omettendo di mantenere i locali locati – un open space in cui i dipendenti lavoravano nello stesso ambiente – in stato idoneo all'uso cui erano destinati (art. 256 cpv. 1 CO), ossia, concretamente, non adeguandoli alla situazione creatasi a causa della pandemia da coronavirus (ad esempio ponendo separatori in plexiglass per dividere l'ambiente), a tutela dei lavoratori e dei clienti. Nega inoltre di aver accettato la situazione (ossia l'inadempimento), ricordando di aver contestato lo stato dell'immobile già prima del procedimento, esigendone l'adeguamento o una riduzione della pigione. Stante l'inadempimento degl'istanti, a suo dire il primo giudice avrebbe dovuto respingere l'istanza sulla base della cosiddetta Basler Praxis, che pone a carico del creditore l'onere di dimostrare la corretta esecuzione delle proprie prestazioni.

E. 6.3.1

Ora, che la reclamante avesse in precedenza chiesto la messa in sicurezza dei locali affittati e in subordine la riduzione della pigione non ha più rilevanza dopo che la stessa ha convenuto con la parte locatrice il ripristino del contratto di locazione, nel frattempo disdetto, "alle medesime condizioni contrattuali" (doc. B 3), ovvero nello stato esistente e al prezzo stabilito in origine, rinunciando così di fatto alle precedenti esigenze. La sentenza impugnata resiste pertanto alla critica.

E. 6.3.2

Per abbondanza va d'altronde ricordato che l'eccezione d'inadempimento giusta l'art. 82 CO non trova applicazione al contratto di locazione immobiliare ove il conduttore invochi difetti dell'ente locato, stanti i rimedi giuridici specifici del diritto della locazione (art. 259 a CO), in particolare la riduzione del corrispettivo (art. 259 d CO) e il deposito della pigione (art. 259 g CO), i quali hanno carattere di *lex specialis* rispetto all'art. 82 CO (sentenza della CEF 14.2021.55 del 7 ottobre 2021 consid. 5.3).

E. 7

Al limite del temerario, il reclamo, compresa l'accusa di parzialità avventatamente rivolta al Pretore (reclamo, ad n. 23), va quindi respinto.

E. 8

La tassa del presente giudizio, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35), per il rinvio del l'art. 96 CPC, segue la soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC). Non si pone invece problema di ripetibili, la controparte, cui il reclamo non è stato notificato per osservazioni, non essendo incorsa in spese in questa sede.

E. 9

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 13'518.85, 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. 600.– relative al presente giudizio, già anticipate dalla reclamante, sono poste a suo carico. 3. Notificazione a: – , , ; – , , . Comunicazione alla Pretura del Distretto di Lugano, sezione 5. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere

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).

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