

TI_GERICHTE 14.2022.109 vom 3. März 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-03-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2022.109

FR: TI_GERICHTE 14.2022.109 du 3 mars 2023

IT: TI_GERICHTE 14.2022.109 del 3 marzo 2023

Regeste

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratti di locazione. Anticipi di spese accessorie. Richiamo di documenti prodotti in una causa precedente

Erwägungen

E. 2

In virtù dell'art. 82 LEF, il giudice pronuncia il rigetto provvisorio dell'opposizione ove il credito posto in esecuzione sia fondato su un riconoscimento di debito constatato mediante atto pubblico o scrittura privata (cpv. 1), a meno che l'escusso sollevi e giustifichi immediatamente eccezioni tali da infirmare il riconoscimento di debito (cpv. 2). La procedura di rigetto è una procedura sommaria documentale (Aktenprozess), il cui scopo non è di accertare l'esistenza del credito posto in esecuzione, bensì l'esistenza di un titolo esecutivo (DTF 147 III 178 consid. 4.2.1), così da determinare rapidamente i ruoli delle parti in un eventuale processo ordinario (art. 79 o 83 cpv. 2 LEF; sentenza del Tribunale federale 5A_552/2021 del 5 gennaio 2022 consid. 2.3). Il giudice verifica solo la forza probatoria del titolo prodotto dal creditore – la sua natura formale – e vi conferisce forza esecutiva senza indugio (art. 84 cpv. 2 LEF) ove l'escusso non renda immediatamente verosimili eccezioni liberatorie, in linea di massima mediante documenti (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 163 consid. 5.1). La decisione di rigetto provvisorio dispiega solo effetti di diritto esecutivo, senza regiudicata quanto all'esistenza del credito (DTF 136 III 587 consid. 2.3). Il pronunciato, quindi, non priva le parti del diritto di sottoporre nuovamente il litigio al giudice ordinario (art. 79 o 83 cpv. 2 LEF; DTF 143 III 567 consid. 4.1 e 136 III 530 consid. 3.2).

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto ha considerato che se è in grado di allestire il conguaglio per le spese accessorie, il locatore non può pretendere di ottenere il rigetto dell'opposizione sulla sola base della pattuizione di anticipi per tali spese nel contratto di locazione, ma deve giustificare la sua pretesa fornendo anche i documenti giustificativi per le spese effettivamente avute, così da consentire al giudice del rigetto di esprimersi sull'eventualità che gli anticipi non siano sufficienti e di decidere a chi incombe se del caso proporre l'azione ordinaria. Ritenuto che nel caso concreto l'istante non aveva prodotto i conguagli benché avesse avuto anni per allestirli, il primo giudice ha respinto l'istanza.

E. 4

Nel reclamo la RE 1 ricorda che il contratto di locazione, ove preveda il versamento di acconti per le spese accessorie, costituisce, secondo costante giurisprudenza e dottrina unanime, un titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per il pagamento degli acconti. L'esigenza di verifica dei conguagli posta dal primo giudice rappresenta quindi, a giudizio

della reclamante, un elemento non previsto dalla dottrina né della giurisprudenza, a sostegno del quale egli del resto non ha citato riferimenti. Per la reclamante il giudice del rigetto non deve vestire i panni del giudice del merito, cui compete esclusivamente l'analisi dei conguagli. Essa rileva del resto di aver prodotto i conguagli riferiti agli anni dal 2016 al 2018 (doc. H) e reputa la sentenza impugnata contraddittoria rispetto a quella emessa nella seconda causa, motivo per cui ne postula la riforma nel senso dell'accoglimento dell'istanza. Nelle osservazioni al reclamo, l'CO 1 contesta di dover pagare gli acconti per le spese accessorie dei mesi da settembre 2017 a marzo 2019, per il motivo che l'istante non ha dimostrato in alcun modo che, secondo i conguagli delle spese accessorie, risulti un saldo a suo carico.

E. 5

Il contratto di locazione firmato dal conduttore costituisce un riconoscimento di debito per il canone scaduto e per le spese accessorie debitamente pattuite e quantificate (Veuillet in: Abbet/Veuillet (a cura di), *La mainlevée de l'opposition*, 2 a ed. 2022, n. 160 ad art. 82 LEF; Staehelin in: *Basler Kommentar, SchKG I*, 3 a ed. 2021 , n. 114 ad art. 82 LEF), in particolare per gli acconti relativi a spese accessorie esigibili e convenuti specialmente (art. 257 a CO; sentenza della CEF 14.2021.96 del 3 gennaio 2022 consid. 6; V euillet , op. cit., n. 162 ad art. 82).

E. 5.1

Nella fattispecie, le parti hanno convenuto specialmente in ambedue i contratti di locazione un acconto per spese accessorie debitamente quantificato in fr. 150.– mensili ognuno (doc. E e F nell'inc. SO.2022.2). I contratti rappresentano pertanto un valido titolo di rigetto provvisorio per gli acconti relativi al periodo dall'ottobre 2016 al giugno 2019, ossia per i fr. 9'900.– (fr. 300.– x 33 mesi) posti in esecuzione, oltre agli interessi del 5% dal 7 luglio 2019.

E. 5.2

In sé la carente produzione dei conguagli delle spese accessorie – al riguardo l'estratto conto citato dalla reclamante (doc. H) non può evidentemente essere considerato tale in assenza del dettaglio delle spese – non osta alla concessione del rigetto. I contratti non vincolano infatti il pagamento degli acconti alla consegna dei conguagli, bensì ne stabiliscono incondizionatamente l'esigibilità, come per la pigione, al primo giorno del mese corrente, rispettivamente in modo anticipato.

E. 5.3

L'allegazione secondo cui dai conguagli potrebbe risultare un'eccedenza in favore dell'escussa riguarda fatti successivi alla firma dei contratti di locazione. Si tratta pertanto di un'eccezione che spettava all'CO 1 rendere verosimile in virtù dell'art. 82 cpv. 2 LEF e non, come essa sostiene nelle osservazioni al reclamo, una circostanza – l'eventuale esistenza di un saldo a favore dell'istante – che incombeva a quest'ultima dimostrare.

E. 6

A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF incombe all'escusso l'onere di rendere immediatamente verosimili le eccezioni od obiezioni che deduce in giudizio. Esse 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 132 III 143 consid. 4.1.2), di principio documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III

163 consid. 5.1). La verosimiglianza è infatti meno di una prova ma più di una semplice allegazione (sentenze del Tribunale federale 5A_845/ 2009 del 16 febbraio 2010 consid. 6.1 e 5A_139/2018 del 25 giugno 2019 consid. 2.6.1 e 2.6.2).

E. 6.1

Nel caso in esame, l'CO 1 non ha allegato né reso verosimile l'esistenza di un saldo attivo a suo favore risultante dai conguagli delle spese accessorie. È del resto del tutto inverosimile che ciò possa essere il caso, dal momento ch'essa non ha versato acconti per il periodo considerato, o perlomeno non ha reso verosimile di averlo fatto. Di conseguenza non entra in considerazione neppure la restituzione degli acconti (non ancora) versati nell'ipotesi in cui il locatore non consegna il conguaglio relativo all'anno di riferimento, questo non è dettagliato e comprensibile oppure egli rifiuta all'inquilino la visione dei documenti giustificativi o non riesce a dimostrare le pretese spese (v. al riguardo Lachat/Bohnet in: Commentaire romand, Code des obligations I/1, 3 a ed. 2021, n. 10 ad art. 257 a -257 b CO e Weber in: Basler Kommentar, Obligationenrecht I, 7 a ed. 2020, n. 8 a d art. 257 a CO, con i relativi rinvii) . L'eccezione andava dunque respinta.

E. 6.2

Nelle osservazioni al reclamo, l'CO 1 ribadisce pure che la reclamante ha già fatto valere nella prima causa di rigetto dell'opposizione le pigioni e gli acconti per le spese accessorie, pari a fr. 3'150.– complessivi, sicché non può ora riproporre le stesse pretese, sulle quali è già stata emessa una decisione di rigetto e che sono già state incassate. Sennonché, la resistente pare dimenticare che una decisione di rigetto dell'opposizione non esplica regiudicata al di fuori dell'esecuzione in cui è stata pronunciata (DTF 106 IV 217 consid. 2 i.f. ; Abbet in: Abbet/Veuillet (a cura di), La mainlevée de l'opposition, 2 a ed. 2022, n. 127 ad art. 84 LEF; Staehelin, op. cit., n. 81 ad art. 84; Vock/Aeppli-Wirtz in: Kren-Kostkiewicz/Vock (a cura di), Kommentar SchKG, 2017, n. 32 ad art. 84 LEF; Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. I, 1999, n. 64 ad art. 84 LEF), per tacere del fatto che solo il dispositivo di una decisione passa in giudicato, le sue motivazioni facendo testo unicamente per interpretare l'oggetto del procedimento e il dispositivo (DTF 142 III 213 consid. 2.2 e i rinvii). Quanto deciso dalla Pretore supplente nella prima decisione (doc. BB) non impediva quindi all'escutente di presentare un'altra istanza di rigetto dell'opposizione per le stesse pretese nella nuova esecuzione né vincolava il giudice nella nuova procedura di rigetto. D'altronde, nella prima decisione la Pretore supplente non ha accertato che le pretese poste in esecuzione erano state integralmente pagate, bensì che sussisteva un saldo insoluto di fr. 5'050.– per novembre 2016, e gennaio ad agosto 2017, ossia per 9 mesi, il quale potrebbe comprendere i relativi acconti per le spese accessorie (di fr. 2'700.–). Ebbene, l'escussa non ha reso verosimile che tale saldo sia poi stato estinto, con un suo pagamento o nel quadro della prima esecuzione. Anche questa seconda eccezione si rivela così infondata.

E. 6.3

Infine, l'CO 1 contesta che l'istante possa pretendere il pagamento degli acconti per i mesi da aprile a giugno 2019, poiché afferma di non aver più occupato gli spazi locati già dal marzo 2019, come risulterebbe dalla decisione emessa il 10 novembre 2021 dal Pretore della Giurisdizione di Locarno-Città, di modo che nei mesi successivi “non sono più state generate spese accessorie” . Orbene, a parte il fatto che nella decisione citata il Pretore si è limitato a rilevare che la conduttrice aveva comunicato alla locatrice di aver sgomberato gli

spazi locati, la censura della resistente è al limite del temerario, giacché essa omette strumentalmente di citare il terzo considerando successivo a quello menzionato, in cui il Pretore ha accertato ch'essa ha riconsegnato i locali solo il 4 settembre 2019 (doc. DD pag. 5, 5° capoverso). La resistente non ha dunque reso verosimile, come le incombeva (sopra consid. 6), di non aver più utilizzato i locali durante i mesi da aprile a giugno 2019 né di non aver più potuto beneficiare delle prestazioni coperte dalle spese accessorie, perlomeno sino alla scadenza della disdetta, il 30 giugno 2019 (doc. L).

E. 6.4

Ne segue che, in definitiva, il reclamo dev'essere accolto e l'opposizione interposta dall'CO 1 integralmente rigettata in via provvisoria.

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 soccombenza (art. 106 cpv. 1 CPC).

E. 8

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 9'900.–, 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 accolto e di conseguenza i dispositivi n. 1 e 2 della decisione impugnata sono così riformati: “1. L'istanza è accolta. 2. Le spese processuali di fr. 300.–, anticipate dall'istante, sono poste a carico della convenuta, la quale rifonderà alla controparte fr. 600.– per ripetibili. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 250.– relative al presente giudizio, già anticipate dalla reclamante, sono poste a carico dell'CO 1, la quale rifonderà alla reclamante fr. 500.– per ripetibili. 3. Notificazione a: – avv. ; – avv. .

Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello II

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.