

TI_GERICHTE 14.2023.18 vom 26. Juli 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-07-26, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2023.18

FR: TI_GERICHTE 14.2023.18 du 26 juillet 2023

IT: TI_GERICHTE 14.2023.18 del 26 luglio 2023

Regeste

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di locazione. Compensazione delle pigioni arretrate con una pretesa di risarcimento del danno causato all'inquilino da difetti dell'appartamento

Erwägungen

E. 3

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto ha giudicato pacifico sia che il contratto di locazione allegato da RE 1 costituisce un valido titolo di rigetto provvisorio dell'opposizione per la pigione mensile di fr. 2'200.–, sia che CO 1 non aveva pagato le pigioni dei mesi da aprile a giugno 2022 (compreso). Tuttavia, da un lato ha constatato che l'escusso aveva eccepito che durante la locazione si erano verificati rigurgiti dalla fognatura all'origine di un danno di fr. 8'500.– ai suoi effetti personali, dall'altro ha rilevato che l'escutente non aveva contestato in replica né gli allegati rigurgiti, né la possibilità che l'escusso avesse subito un danno per l'ammontare indicato, ma anzi lo aveva invitato a rivolgersi alla propria assicurazione. Essendo la pretesa dell'escusso incontestata e di un ammontare superiore alle pigioni poste in esecuzione, il primo giudice ha respinto l'istanza.

E. 4

Nel reclamo, RE 1 contesta il credito risarcitorio ritenuto verosimile dal primo giudice facendo valere che l'escusso non gli ha mai notificato i (contestati) difetti all'appartamento, come impone l'art. 257 g CO, né gli ha mai assegnato un termine per eliminare i difetti e neppure depositato la pigione in caso di suo inadempimento, come l'art. 259 g CO impone al conduttore che chiede l'eliminazione di un difetto, e lamenta pure la mancata tenuta di una "procedura formale" dinnanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione. Ne deduce che l'escusso non può ritenerlo responsabile a posteriori e neppure, semplicemente, smettere di pagare la pigione.

E. 4.1

Ebbene, così argomentando, il reclamante non si confronta direttamente e compiutamente con la motivazione del primo giudice, come gli spettava invece fare (sentenza del Tribunale federale 4A_621/2021 del 30 agosto 2022 consid. 3.1, i cui principi valgono anche per i reclami: 5D_190/2014 del 12 maggio 2015 consid. 2). Egli non spiega infatti perché sarebbe sbagliato giudicare verosimile l'esistenza nei suoi confronti del credito posto in compensazione per il motivo che in prima sede non solo, appunto, egli non ha contestato l'esistenza di rigurgiti e del consecutivo danno allegato dall'escusso, ma anzi l'ha invitato a rivolgersi alla propria assicurazione per il risarcimento ("per quanto riguarda i danni alle cose personali subiti a causa della fognatura [...] invito il signor CO 1 ad inviare la lista con i rispettivi importi dal mio assicuratore [...] , il quale è stato informato dal sottoscritto e

attende uno scritto con le pretese” : act. III pag. 2). Sotto questo profilo il reclamo risulta dunque irricevibile.

E. 4.2

Il reclamante contesta invero di non essersi opposto in replica al credito risarcitorio opposto in compensazione. Leggendo la memoria, emerge in effetti, da un lato, che prima d’inoltrare l’istanza di rigetto egli non sapeva dei difetti né del susseguente danno agli effetti personali, e, dall’altro, che non ha accettato le pretese avanzate tardivamente dall’escusso. In realtà, nella replica RE 1 ha sì allegato di non aver saputo del danno prima dell’inoltro dell’istanza, ma non ne ha contestato esplicitamente né l’esistenza né l’improponibilità per tardiva notifica, giacché ha invitato l’escusso a rivolgersi al proprio assicuratore per ottenerne il risarcimento.

E. 4.3

Solo con il reclamo RE 1 ha fatto valere l’assenza di prova di “rigurgito di acqua e dovuta ad una mancanza del proprietario” e qualificato l’elenco degli effetti personali danneggiati prodotto dall’escusso in prima sede come una mera allegazione di parte, egli non avendo comprovato il loro valore (prezzo d’acquisto) e la loro presenza in casa al momento dei rigurgiti, allegando inoltre che l’assenza del danno è peraltro dimostrata dal fatto che l’escusso ha proposto di versargli fr. 3’300.– per tacitarlo. Ora, fatti regolarmente allegati e non contestati dalla controparte in prima istanza vanno tenuti per accertati senza bisogno di prova e non possono più essere contestati in seconda sede ove non sussistano manifestamente notevoli dubbi sulla loro realtà (cfr. art. 150 CPC; sentenza della CEF 14.2022.132 del 9 maggio 2023 consid. 6 e i rinvii). Stante la mancata contestazione del danno in prima sede, esso va ritenuto appurato sicché le censure del reclamante risultano prive di rilievo.

E. 4.4

Il reclamante giudica infine un abuso di diritto manifesto, che non va protetto (art. 2 cpv. 2 CC), il fatto che l’escusso gli abbia chiesto un risarcimento a distanza di anni, solo dinnanzi al primo giudice. Orbene, il legislatore consente di porre in compensazione persino un credito prescritto, sempreché il credito da compensare sia sorto prima che il credito compensante si prescrivesse (art. 120 cpv. 3 CO) e siano dati i presupposti generali dell’art. 120 cpv. 1 CO. In linea di massima è quindi ammissibile la compensazione di un credito per pigioni arretrate e un credito risarcitorio dell’inquilino, per quanto eccepita diversi anni dopo (nel 2022) la nascita del credito risarcitorio (apparentemente, nel 2019: cfr. act. V, pag. 1). Chi tarda a eccepire la compensazione non abusa, di per sé, del suo diritto (A epli, Zürcher Kommentar, vol. V/1h/1, n. 92 ad art. 120-126 CO). Nella fattispecie il reclamante non ha indicato le circostanze particolari perché l’agire dell’escusso sarebbe da reputare manifestamente abusivo e del resto il preteso abuso è tutto fuorché manifesto dal momento che RE 1 non l’ha fatto valere in prima sede. Anche su questo punto il reclamo manca di consistenza.

E. 4.5

Secondo il reclamante il Pretore è andato oltre alla contropotesa dell’escusso perché non ha considerato che nelle osservazioni all’istanza egli si era dichiarato disposto ad accettare la pretesa posta in esecuzione per fr. 3’300.–. Ciò dimostrerebbe l’inesistenza del credito di fr. 8’500.– vantato dal convenuto, che invece sarebbe suo debitore per almeno fr. 3’500.–. Il reclamante misconosce che la “proposta” di CO 1 di tacitare la sua pretesa con fr. 3’500.–

aveva un evidente carattere transattivo e ch'egli l'ha rifiutata in sede di replica pretendendo il pagamento intero delle pigioni arretrate di fr. 6'600.– e il rimborso dei costi di procedura. La proposta è pertanto decaduta, sicché il Pretore aggiunto non doveva tenerne conto. La sentenza impugnata resiste dunque alla critica, di modo che nella limitata misura in cui è ricevibile il reclamo va respinto.

E. 5

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 d'inconvenienza in quanto il resistente non ha formulato alcuna richiesta motivata al riguardo (cfr. art. 95 cpv. 3 lett. c CPC).

E. 6

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 6'600.–, 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 ammissibile, il reclamo è respinto. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 250.– relative al presente giudizio, già anticipate dal reclamante, sono poste a suo carico. 3. Notificazione a: – avv. PA 1, _____, _____; – CO 1, _____, _____. Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Campagna. 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.