

## **TI\_GERICHTE 14.2023.52 vom 6. November 2023**

TI Tribunale d'appello, 2023-11-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2023.52](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2023.52)

FR: TI\_GERICHTE 14.2023.52 du 6 novembre 2023

IT: TI\_GERICHTE 14.2023.52 del 6 novembre 2023

### **Regeste**

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di locazione. Carente motivazione della sentenza impugnata

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Nella decisione impugnata, il Giudice di pace ha ritenuto – senza ulteriori spiegazioni – che “non vi è traccia” agli atti di alcun valido riconoscimento di debito, onde la reiezione dell'istanza.

#### **E. 4**

Nel reclamo la RE 1 critica la carente motivazione della decisione impugnata e ribadisce che il contratto di locazione firmato dalla CO 1 costituisce senz'altro un valido riconoscimento di debito per il discusso “contributo pubblicità” del punto 24.3. La critica è giustificata: il primo giudice ha semplicemente rilevato che “non vi è traccia” di un valido riconoscimento di debito senza esprimersi sul punto 24.3 del contratto di locazione oggetto della controversia sorta in sede di replica e duplica. Nella misura in cui non si è determinato sugli argomenti dell'escutente il Giudice di pace ne ha leso il diritto di essere sentito (art. 53 CPC e 29 cpv. 2 Cost.). Una siffatta violazione implica di principio l'annullamento della decisione impugnata, a prescindere dalle possibilità di successo nel merito, a meno che la parte lesa abbia avuto modo di esprimersi liberamente davanti a un'autorità di ricorso con stesso potere di cognizione dell'autorità inferiore che ha misconosciuto quel diritto (DTF 137 I 195 consid. 2.3.2; sentenza del Tribunale federale 5A\_19/2011 del 29 giugno 2011, consid. 2.3) e non ne risulta alcun pregiudizio per la parte lesa (DTF 142 III 55 consid. 4.3; sentenza della CEF 14.2020.14 del 30 giugno 2020 consid. 5.1). Nel caso specifico, non è tuttavia necessario rinviare la causa al primo giudice per sanare la violazione, siccome la reclamante non ha formulato alcuna richiesta in tal senso, anzi ha postulato la riforma del giudizio nel senso dell'accoglimento dell'istanza. La cognizione della Camera non può d'altronde ritenersi limitata (giusta l'art. 320 lett. b CPC, v. sopra consid. 1.2) sui fatti rilevanti per il giudizio giacché la sentenza impugnata non contiene alcun accertamento sui punti controversi. La causa è infine matura per il giudizio, sicché nulla osta a statuire direttamente sul reclamo senza rinvio al primo giudice (art. 327 cpv. 3 lett. b CPC; sentenza della CEF 14.2022.23 del 14 settembre 2022 consid.

#### **E. 5**

Nel merito la RE 1 sottolinea che il verbo “partecipa” nella clausola 24.3 del contratto di locazione ( “il conduttore partecipa al budget pubblicitario del Parco Commerciale Grancia con un contributo di Chf 2'000 + iva pagabile annualmente in via anticipata al 1.01 ed indicizzabile annualmente al minimo dell'1%” ) esprime il carattere “imperativo presente”

dell'obbligo assunto dalla conduttrice e non lascia spazio a interpretazioni condizionali in merito a ciò che le parti hanno convenuto.

### **E. 5.1**

Con le osservazioni al reclamo la CO 1 ribadisce invece che il contratto di locazione definisce gli obblighi unicamente tra lei e la locatrice e non stabilisce di contro un suo obbligo di partecipare al budget pubblicitario di una terza persona giuridica, ossia il parco commerciale Grancia, con cui non ha alcun rapporto contrattuale. Inoltre, la clausola 24.3 – che costituisce un'aggiunta alla versione standard del contratto di locazione della CATEF – prescrive solo la possibilità di partecipare al budget pubblicitario e non l'obbligo. Avrebbe potuto stipulare un contratto pubblicitario con la persona giuridica parco commerciale Grancia, ma non l'ha fatto e comunque non con la RE 1.

### **E. 5.2**

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). *Conditio sine qua* non è che l'importo riconosciuto sia facilmente determinabile secondo criteri oggettivi stabiliti già al momento della sottoscrizione del riconoscimento (cfr. DTF 139 III 302 consid. 2.3.1) e sottratti a possibilità di modifica unilaterale dipendente dalla volontà delle parti (Cometta, Il rigetto provvisorio dell'opposizione nella prassi giudiziaria ticinese, in R ep 1989, pag. 338 con rif.).

#### **E. 5.2.1**

Nella fattispecie il punto 24.3 del contratto ha un evidente carattere imperativo per la convenuta, espresso con il modo indicativo presente del verbo partecipare, e mette a suo carico un obbligo di pagare una somma (“contributo”) determinata o perlomeno facilmente determinabile (“CHF 2'000 + iva pagabile annualmente in via anticipata al 1.01 ed indicizzabile annualmente al minimo dell'1%”). È escluso interpretarla, come vorrebbe la convenuta, come una mera possibilità di partecipazione al budget pubblicitario.

#### **E. 5.2.2**

La resistente rileva a ragione che il contratto di locazione definisce gli obblighi unicamente tra lei e la locatrice. Non vi sono pertanto dubbi che il contributo in discussione debba essere versato a quest'ultima, anche perché il “Parco commerciale Grancia” non ha manifestamente personalità giuridica. Nulla osta, inoltre, a che una parte s'impegni a versare all'altra un contributo destinato a un terzo o a finanziare prestazioni fornite da un terzo. Del resto la locatrice ha spiegato nella replica di prima sede, senza essere contraddetta dalla convenuta, e pertanto in modo vincolante (art. 150 cpv. 1 CPC e tra altre sentenza della CEF 14.2020.175 del 2 aprile 2021 consid. 4.1), che per potersi fregiare del marchio parco commerciale Grancia e poterlo pubblicizzare ed esporre a favore dei suoi inquilini essa paga annualmente una royalty. Anche sotto questo profilo il contratto costituisce un valido titolo di rigetto.

### **E. 5.3**

Che l'istante non abbia prodotto né il contratto con il parco commerciale Grancia né il budget né la prova che il parco commerciale Grancia abbia fornito prestazioni alla

convenuta nell'ambito pubblicitario non è, contrariamente a quanto sostiene quest'ultima, di rilievo per il giudizio odierno. Il contratto di locazione non subordina infatti la riscossione del contributo a tali prove. D'altronde la resistente non ha provato, come le incombeva (sentenza della CEF 14.2021.184 del 28 giugno 2022 consid. 4.1.4.1), che la clausola del punto 24.3 ha un carattere bilaterale sul quale essa avrebbe potuto fondare un'eccezione d'inadempimento giusta l'art. 82 CO. Il contributo risulta piuttosto costituire la contropartita della messa a disposizione – non contestata – di un locale in un centro commerciale conosciuto proprio per la pubblicità di cui è oggetto.

#### **E. 5.4**

La resistente fa ancora valere che la fattura non è “passata in giudicato” poiché quando l'ha ricevuta ha contestato il fatto che era stata emessa dalla RE 1 e non dal parco commerciale Grancia. Così argomentando, essa pare confondere rigetto dell'opposizione definitivo e, come in concreto, provvisorio. A parte il fatto che una fattura non è una decisione e non può dunque passare in giudicato, per ottenere il rigetto provvisorio all'escutente basta produrre un riconoscimento di debito, come fatto dalla reclamante con la produzione del contratto di locazione. La censura va pertanto respinta.

#### **E. 5.5**

A mente della resistente la RE 1 non ha il diritto di agire per il parco commerciale Grancia e tra di loro non vi è alcuna controversia relativa al budget pubblicitario del parco commerciale Grancia. A suo dire tutte le persone indicate nel contratto di locazione dovrebbero essere “registrate rispettando la legge”, sicché chiede alla RE 1 di presentare “l'estratto di registrazione” della persona giuridica parco commerciale Grancia e del regolamento, la copia del budget pubblicitario e dell'atto in cui si evince che le prestazioni relative alla pubblicità sono state eseguite, la fattura emessa dal Parco commerciale Grancia e la procura sottoscritta in favore della RE 1. Dal contratto di locazione non si evince che la RE 1 agisca per conto del parco commerciale Grancia, il quale, come già rilevato, non ha del resto personalità giuridica. La resistente non ha neppure reso verosimile un rapporto di rappresentanza, anzi è accertato che l'istante agisce per sé stessa, pur con lo scopo di coprire le royalties da lei dovute per la pubblicizzazione del parco commerciale (sopra consid. 5.2.2) in base agli art. 16 punto 1 e 19 lett. a del Regolamento (doc. C accluso all'istanza). Tutte le prove richieste sono pertanto prive di rilievo nella procedura in oggetto.

#### **E. 5.6**

Sempre nelle sue osservazioni al reclamo la CO 1 ripete che la clausola n. 24.3 è illecita poiché secondo l'art. 256 cpv. 2 CO “Sono nulle le clausole che derogano a svantaggio del conduttore previste in: a. contratti sotto forma di condizioni generali preformulate; b. contratti concernenti la locazione di locali d'abitazione o commerciali.”. Essa misconosce però che tale norma si riferisce solo alla deroga a svantaggio del conduttore dei tre obblighi del locatore citati all'art. 256 cpv. 1 CO, ossia quello di dover consegnare la cosa nel momento pattuito, in stato idoneo all'uso cui è destinata e mantenerla tale per la durata della locazione (L'achat / B'ohnet in: Commentaire romand, Code des obligations II, 2<sup>a</sup> ed. 2017, n. 7 ad art. 256 CO). La questione discussa in questa sede riguarda invece un obbligo di genere diverso. L'art. 256 cpv. 2 CO non gli è pertanto applicabile. La censura è così infondata.

#### **E. 5.7**

In definitiva il reclamo merita totale accoglimento, per fr. 2'175.55 oltre agli interessi di mora dal 10 gennaio 2022 come richiesto. Non è infatti contestata l'indicizzazione dell'1% annua, in casu di fr. 20.– (pari al massimo secondo la clausola 24.3), né l'IVA di fr. 155.54 (che risulta dalla stessa clausola), e nemmeno gli interessi di mora, da riconoscere però con il saggio legale del 5% (art. 104 cpv. 1 CO) e non quello del 7% richiesto dall'istante, senza particolare motivazione. A scanso di equivoci, il punto 10 del contratto concerne la pigione e l'acconto per le spese accessorie.

#### **E. 6**

In entrambe le sedi la tassa, stabilita in applicazione degli art. 48 e 61 cpv. 1 OTLEF (RS 281.35), segue la soccombenza pressoché totale della CO 1, che si è opposta all'accoglimento sia dell'istanza sia del reclamo (art. 106 cpv. 1 CPC). In ambedue le sedi, invece, la richiesta di assegnazione di ripetibili va respinta, poiché la RE 1 non è patrocinata da un rappresentante professionale e non ha motivato di avere diritto a un'adeguata indennità d'inconvenienza come richiesto dall'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. 2'175.55, 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. Di conseguenza l'opposizione al precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_ emesso dall'Ufficio d'esecuzione di Lugano è rigettata in via provvisoria per fr. 2'175.55 oltre agli interessi di mora del 5% dal 10 gennaio 2022. 2. Le spese processuali di fr. 100.–, da anticipare dall'istante, sono poste a carico della convenuta. Non si assegnano indennità”. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 250.– relative al presente giudizio, già anticipate dalla reclamante, sono poste a carico della CO 1 con l'obbligo di rifondergliel. Non si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione alla Giudicatura di pace del Circolo di Lugano Ovest. 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.