

## **TI\_GERICHTE 14.2024.7 vom 4. Juli 2024**

TI Tribunale d'appello, 2024-07-04, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_14.2024.7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_14.2024.7)

FR: TI\_GERICHTE 14.2024.7 du 4 juillet 2024

IT: TI\_GERICHTE 14.2024.7 del 4 luglio 2024

### **Regeste**

Rigetto provvisorio dell'opposizione. Contratto di locazione di un bar. Difetti dei locali locati. Inagibilità parziale poi totale. Riduzione della pigione. Deposito

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

Nella decisione impugnata, il Pretore aggiunto ha constatato che il contratto di locazione e il verbale d'inventario degli oggetti vincolati dal diritto di ritenzione costituiscono di principio validi titoli di rigetto per le cinque pigioni di maggio, luglio agosto settembre e ottobre. Egli ha però considerato che la convenuta avesse reso sufficientemente verosimile l'esistenza di difetti all'ente locato che ne hanno "diminuito, (...) notevolmente pregiudicato, vuoi escluso" l'idoneità all'uso. In particolare, risulta dagli atti che il locale al piano -1 del Bar \_\_\_\_\_ non ha mai potuto essere utilizzato poiché era inagibile, come attestato dalla licenza di agibilità rilasciata dal Municipio il 1° giugno 2023, ciò che l'istante neppure ha espressamente contestato nella replica spontanea, ove si è limitato ad affermare che la presenza di difetti non era mai stata notificata. Inoltre, l'attestazione municipale provvisoria d'idoneità dei locali è stata revocata a settembre 2023, poiché la situazione dello stabile dal profilo antincendio non è stata "ritenuta accettabile, in particolare per un futuro utilizzo degli spazi al P-1, ma in parte anche per i difetti comunque presenti al PT", sicché il Municipio ha ordinato l'immediata cessazione dell'attività commerciale della convenuta il 14 settembre 2023. Il giorno successivo la convenuta ha quindi notificato al locatore la disdetta immediata del contratto di locazione giusta l'art. 259b lett. a CO. Il primo giudice ha quindi concluso che per i mesi di maggio, luglio e agosto 2023 l'escussa ha reso verosimile l'esistenza di un difetto di una certa intensità, ossia l'inagibilità di un intero spazio oggetto di locazione, tale da giustificare perlomeno una riduzione del canone locatizio giusta l'art. 259d CO. Ha rilevato invero che la riduzione non era stata quantificata, ma ha considerato che non è compito del giudice del rigetto determinare l'entità della riduzione della pigione. Per il Pretore aggiunto, da settembre 2023 l'escussa ha invece reso del tutto verosimile l'esistenza di un grave difetto che le ha precluso totalmente l'utilizzo degli spazi locati, tale da poter verosimilmente giustificare la disdetta straordinaria del contratto giusta l'art. 259 b CO. Ha quindi respinto l'istanza integralmente.

#### **E. 4**

Nel reclamo RE 1 sostiene che la convenuta ha eccepito in modo pretestuoso i difetti dell'ente locato solo dopo la diffida di pagamento del 7 agosto 2023, ovvero il 7 settembre allegando in modo vago che i locali non erano conformi al contratto, pur stipulato parecchio tempo prima, nell'ottobre 2022, e lamentando poi il 15 settembre difetti causati da interventi eseguiti da lei medesima e all'insaputa di lui, sebbene in quel momento le

mensilità di maggio, luglio, agosto e settembre fossero già liquide ed esigibili.

#### **E. 4.1**

La questione dei difetti dell'ente locato dev'essere trattata nel quadro dell'esame delle eccezioni giusta l'art. 82 cpv. 2 LEF e non della verifica del titolo di rigetto (art. 82 cpv. 1 LEF) con riferimento all'art. 82 CO (sentenze della CEF 14.2021.55 del 7 ottobre 2021, consid. 5.3, e 14.2016.60 del 6 settembre 2016, consid. 6.2/c) A norma dell'art. 82 cpv. 2 LEF, all'escusso incombe l'onere di rendere immediatamente verosimili le eccezioni od obiezioni che deduce in giudizio. 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 (DTF 132 III 140 consid. 4.1.2, pag. 144), di principio documentali (art. 254 cpv. 1 CPC; DTF 145 III 160 consid. 5.1). In particolare, il conduttore può avvalersi del fatto che la cosa locata presenta difetti che giustificano la riduzione della pigione o un risarcimento dei danni e opporre questa pretesa in compensazione (art. 259 d e 259 e CO; sentenza del Tribunale federale 5A\_66/2020 del 22 aprile 2020 consid. 3.3.1 e 5A\_833/2017 dell'8 marzo 2018 consid. 2.3, V euillet in: Abbet/Veuillet (a cura di), *La mainlevée de l'opposition*, 2 a ed. 2022, n. 164a ad art. 82 LEF ). Il convenuto deve rendere verosimili le condizioni e le modalità della riduzione in virtù dell'art. 82 cpv. 2 LEF (già menzionata 14.2016.60, consid. 6.2).

#### **E. 4.2**

Nella fattispecie il Pretore aggiunto ha rilevato a ragione che l'inquilina ha diritto alla riduzione del corrispettivo dal momento in cui il locatore ha conoscenza del difetto (art. 259 d CO), ciò che non presuppone una dichiarazione formale dell'inquilino, bastando che il locatore ne abbia avuto cognizione, poco importa in che modo e con quali mezzi ( Aubert in: *Commentaire pratique, Droit du bail*, a cura di Bohnet/Carron/Montini, vol. II: CO, 2 a ed. 2017 , n. 11 ad art. 259 d CO; Weber in: *Basler Kommentar, Obligationenrecht I*, 7 a ed. 2020, n. 2a ad art. 259 d CO ); la riduzione della pigione può essere chiesta in modo retroattivo da quel momento ( Lachat / Bohnet in: *Commentaire romand, Code des obligations I/2*, 3<sup>a</sup> ed. 2021, n. 3 ad art. 259 d CO).

##### **E. 4.2.1**

Ora, nel caso in esame il reclamante non ha sostenuto con il reclamo, e nemmeno in prima sede, di essere venuto a conoscenza dell'inagibilità del piano -1 solo al momento della segnalazione dei difetti a settembre 2023. Si è limitato a dolersi che l'inquilina non ha seguito la procedura di notifica dei difetti dal punto di vista formale ( punto 4) , ciò che non è rilevante per la questione della riduzione della pigione (sotto consid. 4.2.3). In mancanza di un confronto con la motivazione della decisione impugnata, il reclamo si rivela perfino irricevibile su questo punto (v. sopra consid. 1.3).

##### **E. 4.2.2**

La verosimile esistenza del difetto d'idoneità del piano -1 risulta d'altronde dall'attestazione municipale prodotta dallo stesso istante (doc. G). Perlomeno da quel momento entrava in considerazione e una riduzione della pigione (la questione non ponendosi comunque sia per il periodo precedente, non oggetto del precetto esecutivo). L'allegazione secondo cui i difetti sono stati causati da interventi eseguiti dall'inquilina stessa è poi nuova e quindi inammissibile, così come lo è l'allegazione secondo cui i lavori sono stati eseguiti all'insaputa del locatore (v. sopra consid. 1.2). Ad ogni modo ciò che era determinante era la conoscenza del difetto (e non dei lavori).

### **E. 4.2.3**

Contrariamente a quanto sostiene poi il reclamante, il deposito della pigione non è una condizione del diritto alla riduzione del corrispettivo ( Veuillet , op. cit., n. 164a ad art. 82 LEF, Staehelin op. cit., n. 117 ad art. 82 che rinvia alle DTF 142 III 557 consid. 8.3.3; sentenza del Tribunale federale 4A\_140/2014 del 6 agosto 2014 consid. 5.2 ). L'inquilino non può invero trattenere la pigione d'ovendola semmai depositare (sopra consid. 4.1), ma ciò non gl'impedisce di eccepirne la riduzione (art. 259 d CO) . Ne segue che la conferma della sentenza di primo grado non costituisce una violazione del diritto, né a fortiori un abuso di diritto. La decisione impugnata non presta quindi il fianco alla critica sotto questo profilo.

### **E. 5**

Il reclamante si duole che per giustificare i difetti l'inquilina si è fondata su una perizia di parte del 26 agosto 2023, di cui critica il contenuto, stilata "guarda caso" dopo la ricezione della diffida del 7 agosto 2023. Evidenzia infatti che la convenuta ha ricevuto un locale aperto e autorizzato, nonché condotto regolarmente da novembre 2022.

#### **E. 5.1**

Le allegazioni relative alla perizia sono nuove e quindi inammissibili (v. sopra consid. 1.2), sicché non è possibile tenerne conto per l'odierna pronuncia.

#### **E. 5.2**

Non importano poi le condizioni dell'ente locato nel 2022, poiché oggetto delle contestazioni è un difetto verificatosi ulteriormente e accertato dalle autorità comunali nel giugno del 2023. Che la segnalazione dei difetti sia intervenuta dopo il sollecito di pagamento delle pigioni non è in sé pretestuoso, giacché l'inquilina poteva ragionevolmente contare sul fatto che il locatore avrebbe rinunciato a esigerne il versamento stante la situazione dell'ente locato. Del resto, l'evento scatenante della segnalazione non pare il sollecito di pagamento, bensì l'intimazione della cessazione totale dell'attività l'8 settembre 2023, dovuta alle problematiche di sicurezza antincendio. Anche su questi punti il reclamo manca di consistenza.

### **E. 6**

Il reclamante afferma poi che la chiusura, chiesta dai convenuti inaudita parte , è avvenuta l'8 settembre 2023, sicché fino a tale data si deve concludere che il locale era aperto o, comunque, così accettato dalla convenuta. In realtà la parziale inagibilità dei locali locati risulta verosimile già dal giugno del 2023 e giustificava una riduzione della pigione (sopra co nsid. 4.2.2), a prescindere da un'apertura parziale dell'ente pubblico. Già dal fatto che l'inquilina non ha pagato le pigioni dopo maggio si può d'altronde dedurre che essa non ha ammesso la situazione senza riserve.

### **E. 7**

Il reclamante rileva inoltre che la convenuta ha ammesso la messa a disposizione parziale dei locali, circostanza che il giudice ha ignorato , così come il fatto che in prima sede essa aveva chiesto in via subordinata che l'istanza venisse accolta per la metà dell'importo fatto valere nell'istanza (punto 4.4 delle osservazioni all'istanza).

#### **E. 7.1**

Che la convenuta abbia concluso “a mero titolo subordinato” all’acoglimento parziale dell’istanza non significa invero che abbia aderito parzialmente all’istanza, perché a titolo principale ha concluso per la sua reiezione, sicché dal punto di vista processuale nulla impediva al giudice di accogliere la domanda principale se la riteneva fondata.

## **E. 7.2**

Il Pretore aggiunto, d’altronde, non ha ignorato l’ammissione della convenuta, ma ha rilevato che quando il convenuto eccepisce difetti dell’ente locato, anche se non ne quantifica l’entità, l’istanza va lo stesso respinta integralmente, perché non è compito del giudice del rigetto determinare il minor valore dell’oggetto locato. La maggior parte della dottrina e della giurisprudenza ritiene invero che spetta all’inquilino escusso rendere verosimili, in virtù dell’art. 82 cpv. 2 LEF, l’esistenza dei difetti e l’entità della riduzione postulata ( sentenze 4A\_645/2023 del 25 gennaio 2024 consid. 3.2.2, e 5A\_964-965/2021 del 9 marzo 2022 consid. 3.1.2; citate 14.2021.55 consid. 5.3 e 14.2016.60 consid. 6.2/b; sentenza dell’ Obergericht Lucerna in LGVE 1993 I 42 n. 32; V euillet , op. cit., n. 150a ad art. 82; Staehelin in: Basler Kommentar, SchKG I, 3 a ed. 2021, n. 117 ad art. 82 LEF e i rinvii, il quale reputa però applicabile l’art. 82 CO, di modo che i difetti devono solo essere allegati in modo sostenibile ). L’opinione del Pretore aggiunto trova appoggio soltanto in una decisione 13 giugno 2005 del Tribunale cantonale di Friburgo (BISchK 2006 pag. 141, consid. 3/b, citata da Eric Muster [Développements récents en matière de mainlevée de l’opposition, BISchK 2008 pag. 15], il quale considera però che non si possa dare una risposta assoluta al quesito).

### **E. 7.2.1**

Ora, la decisione friborghese misconosce che spetta all’escusso per legge (art. 82 cpv. 2 LEF), come per qualsiasi altra eccezione, rendere verosimili i difetti della cosa locata e la proporzione della conseguente diminuzione dell’idoneità della cosa locata all’uso al quale è destinata, da cui dipende l’entità della riduzione, proporzionale, della pigione giusta l’art. 259 d CO. Erra il Pretore laddove considera che non è compito del giudice del rigetto determinare l’entità della riduzione del corrispettivo. Egli è infatti tenuto a valutare, seppur in modo sommario, se l’eccezione sollevata dall’escusso è verosimile e in quale misura essa giustifica la reiezione dell’istanza o il suo accoglimento solo parziale. Condizione sine qua non è che l’escusso descriva e quantifichi in che misura l’eccezione infirma il riconoscimento di debito (cfr. sentenza della CEF 14.2023.134 del 26 aprile 2024, consid. 7.2, relativa all’eccezione di compensazione con il danno che l’escusso asserisce di aver subito, da considerare inverosimile se egli neppure lo quantifica).

### **E. 7.2.2**

Nel caso in esame, l’escussa ha sostenuto in prima sede che l’oggetto locato le era stato consegnato “solo parzialmente” in quanto il locale al piano – 1 era inagibile. Pur considerando l’istante manifestamente inadempiente nella misura in cui non aveva adem-piuto al suo obbligo di mettere l’esercizio pubblico in conformità con le norme di sicurezza, la convenuta ha concluso “a mero titolo subordinato” all’accoglimento dell’istanza per la metà dell’importo fatto valere dall’istante, “vista la messa a disposizione parziale” . Ebbene essa non ha allegato che il locale a pianterreno fosse inutilizzabile in ragione del problema di sicurezza o dell’inagibilità dell’altro locale e del resto si evince dall’ordine d’immediata cessazione dell’attività dell’8 settembre 2023 che prima l’uso del locale a pianterreno fosse possibile. Ciò posto, l’escussa non ha reso verosimile che l’intero

oggetto locato fosse inutilizzabile né pertanto il diritto a una riduzione della pigione del 100% per i mesi di maggio (il versamento in quel mese andava probabilmente imputato su giugno), luglio e agosto 2023. Il Pretore aggiunto medesimo ha considerato che il difetto era “di una certa intensità” e l’inagibilità riguardava “un [solo] intero spazio dell’oggetto di locazione”, mentre l’utilizzo degli spazi locati è stato “precluso totalmente” unicamente da settembre. Tenuto conto della giurisprudenza ampia mente dominante e della dottrina ricordate sopra (consid. 7.2), conformi alla legge (consid. 7.2.1), il primo giudice avrebbe dovuto respingere l’istanza nella misura della riduzione della pigione quantificata e resa verosimile dall’escussa, ovvero nella misura del 50% per i primi tre mesi, come concluso dalla stessa in via subordinata, dal momento che l’istante non ha esposto motivi (tranne quelli infondati già respinti) per cui la riduzione sarebbe dovuta essere inferiore. Il reclamo va pertanto accolto in tale misura, fermo restando che la decisione impugnata va invece integralmente confermata per le mensilità di settembre e ottobre, siccome durante quel periodo tutti i locali erano totalmente inadatti alla gestione di un esercizio pubblico in seguito all’ordine di cessazione dell’attività intimata l’8 settembre 2023.

### **E. 7.2.3**

Secondo il reclamante, invero, la mensilità d’ottobre sarebbe pure dovuta poiché la conduttrice ha restituito le chiavi solo il 6 novembre 2023, nonostante avesse notificato la disdetta già il 15 settembre e quella ricevuta in precedenza dal locatore le fissasse un termine al 31 (recte : 23) ottobre 2023. Evidenzia che nelle sue osservazioni la CO 1 non ha cercato di giustificare il motivo per il quale ha voluto occupare i locali fino al 6 novembre e non lasciarli per coerenza già prima. Le fa carico di non aver nemmeno mai proposto un ragionamento diverso tra la mensilità di ottobre e quelle precedenti, come invece fatto dal primo giudice.

#### **E. 7.2.3.1**

L’allegazione relativa alla riconsegna dei locali il 6 novembre 2023 è nuova e quindi irricevibile (v. sopra consid. 1.2). Ad ogni modo neppure la reclamante contesta che dall’8 settembre 2023 l’inquilina non era più autorizzata a esercitare la propria attività nei locali presi in locazione, inadatti all’uso al quale sono destinati per motivi di sicurezza. Ne segue che il reclamo va parzialmente accolto limitatamente alla metà delle tre prime mensilità richieste, ovvero per fr. 11'250.- (3 x fr. 7'500.- ÷ 2), oltre agli interessi del 5% dal 1° ottobre 2023 (come richiesto nell’istanza).

#### **E. 7.2.3.2**

La decisione impugnata va anche confermata in merito alle spese dell’inventario di ritenzione, di fr. 164.60, non solo perché non sono oggetto dell’istanza, ma anche poiché sulla determinazione e attribuzione delle spese esecutive decide l’ufficio d’esecuzione con competenza esclusiva (cfr. art. 68 LEF; DTF 147 III 358 consid. 3.4.1, sentenza della CEF 14.2023.45 del 29 settembre 2023 consid. 5.4 con rinvii).

### **E. 8**

La tassa del presente giudizio, 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 dell’art. 96 CPC, seguono la parziale soccombenza reciproca (art. 106 cpv. 2 CPC).

### **E. 9**

Circa i rimedi esperibili sul piano federale (art. 112 cpv. 1 lett. d LTF), il valore litigioso, di fr. 37'500.–, 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 parzialmente accolto e di conseguenza i dispositivi n. 1 e 2 della sentenza impugnata sono così riformati: 1. L'istanza è parzialmente accolta e di conseguenza l'opposizione al precetto esecutivo n. \_\_\_\_\_ della sede di Locarno dell'Ufficio di esecuzione è rigettata in via provvisoria limitatamente a fr. 11'250.– oltre agl'interessi del 5% dal 1° ottobre 2023. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 450.–, già anticipate dall'istante, sono poste a suo carico per ■ e a carico della convenuta per il rimanente ■. RE 1 rifonderà alla CO 1 fr. 800.– per ripetibili ridotte. 2. Le spese processuali di complessivi fr. 600.– relative al presente giudizio, già anticipate dal reclamante, sono poste a suo carico per ■ e a carico della convenuta per il rimanente ■. RE 1 rifonderà alla CO 1 fr. 450.– per ripetibili ridotte. 3. Notificazione a: – \_\_\_\_\_; – \_\_\_\_\_. Comunicazione alla Pretura della Giurisdizione di Locarno-Campagna. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente \_\_\_\_\_ La cancelliera 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). 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.