

TI_GERICHTE 15.2022.137 vom 16. Februar 2023

TI Tribunale d'appello, 2023-02-16, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2022.137

FR: TI_GERICHTE 15.2022.137 du 16 février 2023

IT: TI_GERICHTE 15.2022.137 del 16 febbraio 2023

Regeste

Minimo d'esistenza. Riduzione delle spese di locazione a partire dal primo termine utile di disdetta del contratto

Erwägungen

E. 17

LEF). 2. Il ricorrente sostiene che è irrealistico trovare “nella nostra regione” un’abitazione dignitosa e adeguata a due persone con una pigione di fr. 1'200.– mensili. Ad ogni modo, rileva che un’eventuale disdetta del contratto di locazione attualmente in essere potrebbe avere effetto soltanto alla scadenza del 31 marzo 2023. Da parte sua, l’Ufficio concorda sostanzialmente con l’insorgente su tali aspetti, osservando che a decorrere dal 1° aprile 2023 il canone di locazione, comprensivo delle spese accessorie, dovrebbe essere ridotto a fr. 1'450.–, pari a circa ■ del reddito dell’escusso (fr. 4'307.70), anziché fr. 1'200.– stabiliti nella decisione impugnata. 3. Nel determinare il minimo vitale va considerato il canone locatizio conforme all’uso locale per un alloggio del quale si possa pretendere che l’escusso si accontenti nelle circostanze concrete, ritenuto l’imperativo categorico di ridurre al minimo le spese per un’abitazione adeguata alle sue necessità e possibilità (DTF 129 II 527 consid. 2; 114 III 14 consid. 2/a; 104 III 41 consid. 2; sentenza della CEF 15.2013.58 del 29 luglio 2013 consid. 4.1/a). L’importo del canone di locazione va messo in relazione con il reddito dell’escusso (DTF 104 III 38-41, 87 III 102 e 57 III 207; sentenza della CEF 15.2013.30 del 6 maggio 2013 consid. 9.3). Il debitore non può essere costretto dalle autorità di esecuzione ad occupare un alloggio corrispondente ai suoi mezzi finanziari: tuttavia il canone deve essere ridotto ad una misura normale se l’escusso utilizza un’abitazione costosa solo per sua eccessiva comodità (DTF 114 III 12-18 consid. 2 e 4). La decurtazione del quantum può però essere operante solo nel rispetto dei termini contrattuali (DTF 119 III 73), salvo che siano eccessivamente lunghi (cfr. DTF 129 III 526 segg.) o salvo che l’escusso si sia procurato un alloggio troppo costoso mentre il pignoramento di reddito era in corso o imminente (DTF 109 III 52 seg.; sentenze del Tribunale federale 5A_912/ 2018 del 16 gennaio 2019 consid. 3.1.2 e della CEF 15.2020.38 del 7 luglio 2020, consid. 3). 3.1 Nel caso in esame, si evince dal contratto di locazione prodotto dall’escusso ch’egli abita con sua moglie in un appartamento di 4 ½ locali di 165 m² nel Comune di _____ e che la pigione mensile è di fr. 2'150.–, oltre alle spese accessorie. Ora, il ricorrente non contesta che il costo del suo attuale alloggio sia sproporzionato rispetto ai redditi suoi e della moglie, pari a fr. 4'307.70, ricordato che secondo l’esperienza comune la pigione non dovrebbe di principio assorbire più del terzo delle risorse dell’inquilino (sentenza della CEF 15.2016.22 del 5 luglio 2016, RtiD 2017 I 742 n. 42c, consid. 3.2/b). La spesa in questione supera del resto anche la pigione massima, di fr. 1'685.– mensili, riconosciuta attualmente per i coniugi residenti nella “ regione 2 ” (ove rientrano i Comuni

delle categorie “urbana” e “intermedia”, come _____, in base alla tipologia urbano-rurale 2012) nel quadro dell’erogazione delle prestazioni complementari all’AVS e all’AI (art. 10 cpv. 1 lett. b n. 1 e 2 LPC [RS 831.30] e 26 cpv. 2 OPC-AVS/AI [RS 831.301]) e delle prestazioni sociali cantonali (art. 9 cpv. 1 lett. b Laps [RL 870.100]). È dunque corretta in principio la decisione dell’Ufficio di ridurre il canone attuale a una misura normale a partire dal primo termine di disdetta contrattuale utile. A tal proposito, l’insorgente sostiene però a ragione che al momento del pignoramento la disdetta poteva essere data al più presto con effetto alla scadenza del 31 marzo 2023, il contratto prevedendo che le parti possono disdire la locazione con un preavviso di tre mesi con effetto alle scadenze del 31 marzo, 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre. Nelle proprie osservazioni, l’UE ha aderito al ricorso su tale punto. Non sono infatti date le condizioni per non tenere conto delle pattuizioni contrattuali (sopra, consid. 3): il termine di disdetta non risulta eccessivamente lungo e la locazione ha iniziato nel 2011 ben prima dell’esecuzione del pignoramento. Sotto questo profilo, la censura s’avvera dunque fondata. 3.2 Per quanto attiene invece all’entità della pigione che potrà essere ammessa nel minimo esistenziale da quella data, il ricorrente non propone alcuna cifra, limitandosi a chiedere che il provvedimento impugnato venga adeguato “a dei parametri più realistici ed attuali”. Anche su quest’aspetto l’organo esecutivo ha fatto un passo in direzione del ricorrente, reputando nelle osservazioni appropriato al caso concreto un canone di fr. 1'450.– (invece di fr. 1'200.–), comprensivo delle spese accessorie. Orbene, tale importo risulta adeguato al caso di specie, da un canto perché non assorbe più di un terzo circa dei redditi (di fr. 4'307.70) del debitore e di sua moglie e dall’altro poiché per loro non appare impossibile trovare un nuovo appartamento di 2½ a 3½ locali (anziché 4½) per una pigione massima di fr. 1'450.– (comprensiva di spese accessorie) nel Luganese, l’insorgente non avendo d’altronde comprovato di poter vivere, per motivi imprescindibili, soltanto a _____. Sul solo sito homegate.ch (il 6 febbraio 2022) si trovano ad esempio ben 170 offerte per appartamenti da 2½ a 3½ locali nel Luganese fino a un costo massimo di fr. 1'300.– mensili, nella maggior parte dei casi senza le spese accessorie, le quali, da un esame a campione di quelle offerte, ammontano in media da fr. 150.– a fr. 200.–. Risulta dunque adeguata alla situazione la pigione di fr. 1'450.– mensili proposta dall’UE nelle sue osservazioni, che del resto il ricorrente non ha ritenuto di dover contestare. 4. Alla luce di quanto precede, in parziale accoglimento del ricorso la decisione impugnata dev’essere modificata, nel senso che dal 1° aprile 2023 le spese di locazione, comprese le spese accessorie, riconosciute nel calcolo del minimo d’esistenza di RI 1 saranno di fr. 1'450.– mensili anziché fr. 1'200.–. 5. Per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 2 n. 5 LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [RS 281.35]). Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. Di conseguenza la decisione impugnata è modificata nel senso del considerando 4. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – ; – ; – ; – . Comunicazione all’Ufficio d’esecuzione, Lugano. 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 al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, ridotti a cinque ove la decisione impugnata sia stata pronunciata nell’ambito di un’esecuzione cambiaria (art. 74 cpv. 2 lett. c, 100 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 lett. a LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie nei casi previsti all’art. 46 cpv. 2 LTF.

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