

TI_GERICHTE 16.2000.86 vom 11. Dezember 2000

TI Tribunale d'appello, 2000-12-11, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2000.86

FR: TI_GERICHTE 16.2000.86 du 11 décembre 2000

IT: TI_GERICHTE 16.2000.86 del 11 dicembre 2000

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Il 10 settembre 1990 _____ ha sottoscritto con Immobiliare _____ un contratto di locazione avente per oggetto un appartamento di proprietà di quest'ultima a _____ (doc. C). Le parti hanno previsto il deposito di una garanzia di fr. 1'000.– che il conduttore ha versato sul libretto di risparmio n. _____ presso la _____. Il contratto, rinnovabile annualmente salvo disdetta da notificarsi con un preavviso di tre mesi prima della scadenza (fissata al 30 settembre), è stato disdetto dal conduttore con scritto 26 luglio 1994 per il successivo 31 ottobre (doc. E). La disdetta non è stata accettata da _____ la quale ha così ritenuto il contratto vincolante sino al 30 settembre 1995 (doc. F). Il conduttore, avendo sottoposto a quest'ultima il nominativo di tre persone disposte a subentrare nel contratto (_____, _____ e _____), il 31 ottobre 1994 ha restituito le chiavi dell'ente locato ritenendosi libero dal pagamento delle pigioni successive (doc. O). Di diverso avviso la _____ la quale, non considerando i subentranti proposti idonei a riprendere la locazione, ha notificato al conduttore i PE no. _____, _____ e _____ dell'UE di Bellinzona per l'incasso delle pigioni rimaste insolute per i mesi di novembre/dicembre 1994 e gennaio 1995, per un totale di fr. 3'199.–. Avendo l'escusso interposto opposizione ai PE, _____ ha promosso nei suoi confronti una procedura di rigetto provvisorio dell'opposizione sfociata nella sentenza 12 giugno 1995 con la quale il Pretore del distretto di Bellinzona ha respinto l'istanza. Con sentenza 24 maggio 1996 questa Camera, accogliendo il ricorso per cassazione presentato da _____ (al quale era stato concesso effetto sospensivo), ha annullato la sentenza del pretore pronunciando il rigetto provvisorio delle opposizioni interposte da _____ ai PE sopra menzionati, ritenendo che questi non avesse reso verosimile la propria liberazione dal pagamento delle pigioni.

E. 2

Poiché il competente Ufficio in materia di locazione –cui l'istanza di disconoscimento del credito presentata il 10 giugno 1996 da _____ era stata trasmessa dal pretore– ha dichiarato fallito il tentativo di conciliazione, l'istante ha nuovamente adito il giudice in data 13 settembre 1996. In particolare egli ha contestato il diritto di _____ al pagamento delle pigioni dopo la consegna dell'ente locato, avendo egli fatto fronte all'obbligo di cui all'art. 264 CO, ossia proponendo il nominativo di tre persone disposte a subentrare nel contratto. L'istante ha postulato inoltre la liberazione a suo favore della garanzia depositata presso la _____. La convenuta si è opposta all'istanza contestando l'adempimento da parte del conduttore dell'obbligo di cui all'art. 264 CO, ritenuto che i subentranti proposti

–due e non tre– non adempivano i presupposti di legge: _____ perché aveva comunicato di non essere più interessato a subentrare nel contratto e _____ perché non offriva sufficienti garanzie di solvibilità. La convenuta si è altresì opposta alla domanda di liberazione del deposito di garanzia, opponendovi in compensazione le pigioni rimaste insolute e i danni cagionati all'ente locato.

E. 3

Con il querelato giudizio il segretario assessore, ritenuta l'inidoneità dei subentranti proposti, ha respinto integralmente l'istanza, concludendo alla sussistenza del debito oggetto dei PE n. _____, _____ e _____ dell'UEF di Bellinzona.

E. 4

Con il presente tempestivo ricorso _____ insorge contro il predetto giudizio postulandone l'annullamento sulla base del titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC. Il ricorrente rimprovera al segretario assessore di aver arbitrariamente valutato le prove ed erroneamente applicato l'art. 264 CO, in particolare per aver concluso all'esistenza del debito per pigioni nonostante egli abbia proposto alla proprietaria perlomeno un subentrante solvibile nella persona di _____; solvibilità che la convenuta aveva negato genericamente e senza una seria verifica della reale situazione della candidata, mentre in causa le risultanze istruttorie hanno poi rivelato il contrario. Il ricorrente si duole inoltre della violazione dell'art. 86 CPC da parte del segretario assessore che ha omesso di pronunciarsi sulla sua domanda di liberazione del deposito di garanzia. Con osservazioni 14 settembre 2000 la controparte postula la reiezione del gravame.

E. 5

Giusta l'art. 327 lett. g CPC una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità; arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione reale, non sorretta da ragione oggettiva e lesiva di un diritto certo (DTF 126 I 170 consid. 3a).

E. 6

L'azione di disconoscimento del debito è una causa di merito (Giliéron , Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 1993, 3. ed., p. 155; D. Staehelin , in Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 1998, n. 14 ad art. 83 LEF). In essa il creditore, che vi è convenuto, è tenuto a dimostrare il fondamento del proprio credito, mentre spetta al debitore/istante sostanziale le eccezioni liberatorie delle quali si prevale per dimostrare l'inesistenza del debito. L'inversione dei ruoli processuali non comporta in altri termini anche il capovolgimento dell'onere della prova a danno del debitore e istante (Rep . 1986 p. 89; Giliéron , op. cit., p. 156; Fritsche/ Walder , Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, 1984, Vol. I, p. 270; D. Staehelin , op.cit., n. 55 ad art. 83 LEF). In quest'ottica, spettava quindi alla convenuta dimostrare il benfondato del credito di

fr. 3'199.– da lei fatto valere, mentre incombeva all'istante dimostrare che il credito non poteva sussistere poiché il contratto di locazione si era concluso il 31 ottobre 1994 con la presentazione di un subentrante idoneo ai sensi dell'art. 264 CO.

E. 7

Secondo l'art. 264 cpv. 1 CO il conduttore che intende dipartirsi dal contratto prima della sua scadenza, è liberato dai suoi obblighi verso il locatore solo se gli propone un nuovo conduttore solvibile che non possa essere ragionevolmente rifiutato dal locatore e che sia disposto a riprendere il contratto alle stesse condizioni (SVIT Schweizerisches Mietrecht, ad art. 264 CO, n. 6 segg.). L'onere della prova dell'adempimento delle condizioni di cui all'art. 264 CO, ovvero dell'accettabilità e solvibilità del subentrante, spetta all'inquilino uscente il quale è pure tenuto a fornire al locatore tutti i dati necessari affinché questi possa verificare l'accettabilità o meno del subentrante (Higi , Zürcher Kommentar, ad art. 264 CO, n. 46 e 67; SVIT , op.cit., n. 11); si tratta di informazioni che egli deve trasmettere al locatore tempestivamente, ossia entro un lasso di tempo ragionevole affinché questi possa verificare se il subentrante corrisponde ai presupposti dell'art. 264 cpv. 1 CO. Se il conduttore non propone un successore con tali requisiti resta tenuto al pagamento del corrispettivo fino al momento in cui la locazione si estingue o può essere sciolta oppure sino a quando l'ente viene nuovamente locato. Pur non avendo alcun obbligo di accettare il candidato propostogli, se il locatore rifiuta un candidato solvibile e oggettivamente accettabile, deve liberare l'inquilino uscente dai suoi oneri contrattuali a partire dalla data in cui il subentrante era disposto a riprendere il contratto (Higi , op.cit., n. 63). La verifica dell'accettabilità o meno del subentrante deve essere effettuata secondo criteri oggettivi e in considerazione delle peculiarità del caso concreto (Higi , op.cit., n. 32; DTF 119 II 36), ritenuto che di regola il subentrante è ragionevolmente accettabile se non ci sono validi motivi per rifiutare la sua candidatura (Higi , op.cit., n. 58), e che il locatore non può esigere dal subentrante più di quello che era richiesto al conduttore uscente (Higi , op.cit., n. 33). D'altra parte, il conduttore non può pretendere che il locatore sia pregiudicato a dipendenza del cambio di inquilino (SVIT , op.cit., n. 6). Per quanto attiene ancora al requisito della solvibilità del subentrante, lo stesso non è ad esempio dato se il subentrante ha esecuzioni in corso, se sono stati rilasciati attestati carenza beni a suo nome o se la sua situazione finanziaria è tale che dal punto di vista oggettivo non garantisca il pagamento delle pigioni. In questa sede, come già rilevato, il ricorrente censura la valutazione del primo giudice soltanto relativamente alla subentrante _____. Al proposito è anzitutto doveroso rilevare come –con riferimento ai principi informativi esposti al considerando 5– il giudizio sull'oggettiva solvibilità di un possibile subentrante non è legato a presupposti rigorosi, rispettivamente a calcoli di esatta proporzione fra reddito e pigione, ma è comprensivo di momenti diversi, valutando i quali il giudice deve godere di un certo margine d'apprezzamento. Così, nel caso concreto non è possibile rimproverare al segretario assessore di aver giudicato in modo arbitrario la fattispecie: egli infatti, forse opinabilmente nel merito, ha ritenuto che la solvibilità della subentrante fosse incerta riferendosi a elementi concreti e corretti: è infatti pacifico che sommando il reddito proprio della signora _____ (fr. 1'800.–) agli alimenti dovuti dal marito (fr. 450.–), la pigione di fr. 1'133.– avrebbe inciso sulla sua economia domestica per circa la metà sulle sue entrate; né il ricorrente pretende che il (pacifico) soccorso offerto alla signora _____ dalla pubblica assistenza fosse di conforto alla tesi della solvibilità della candidata; qualità che peraltro egli non ha mai sostenuto essere paragonabile alla propria situazione economica (cfr. DTF 119 II 39). Né può essere condivisa la censura ricorsuale secondo cui controparte avrebbe

addotto determinate circostanze soltanto in sede di conclusioni e quindi tardivamente: va osservato al riguardo che in quella sede la convenuta non ha esposto fatti nuovi, ma considerazioni riferite alla fase istruttoria di cui peraltro fa parte il richiamo dell'incarto della precedente causa sommaria dove si trova anche la dichiarazione dell'Ufficio esecuzione e fallimenti di _____ (doc. G4). D'altra parte –e a titolo abbondanziale– può ancora essere osservato che il ricorrente, avesse disposto di altri elementi per giudicare la solvibilità della subentrante, non si sarebbe accontentato di rinviare controparte all'incerto parere di un'assistente sociale, ma si sarebbe fatto carico –come impone la legge– di raccogliere tutte le informazioni necessarie per proporre al locatore un candidato ritenuto seriamente idoneo e oggettivamente accettabile; e ciò almeno dopo aver preso atto delle perplessità della società immobiliare. È questo –se non altro– un motivo in più per escludere l'arbitrio della decisione impugnata. Ogni altra censura va respinta, osservando che l'annullamento della sentenza si giustifica solo se questa è arbitraria nel suo risultato e non solamente nella sua motivazione (DTF 120 Ia 369 consid. 3a), Rimproverando al segretario assessore di aver violato l'art. 86 CPC, il ricorrente intende implicitamente invocare il motivo di cassazione di cui all'art. 327 lett. f CPC, laddove rappresenta un presupposto alla revisione della sentenza il fatto che il giudice abbia ommesso di pronunciarsi su domande formulate (art. 340 lett. a CPC). In effetti l'istante, accanto al disconoscimento del debito, aveva chiesto –sia con l'allegato introduttivo sia in sede di conclusioni– che gli fosse restituita la garanzia di fr. 1'000.– depositata a suo tempo. Il segretario assessore non si è pronunciato su questa domanda; pertanto, in virtù dell'art. 344 CPC, se la domanda di revisione è ammessa, la sentenza impugnata è annullata e l'autorità di revisione è competente a decidere il merito della controversia. Secondo l'art. 257e cpv. 3 CO la banca può liberare la garanzia soltanto con il consenso di entrambe le parti (locatore e conduttore), o sulla base di un precetto esecutivo, rispettivamente di una sentenza passata in giudicato. In quest'ottica, il locatore che rivendica a suo favore la liberazione della garanzia versata dal conduttore, deve poter presentare alla banca una sentenza passata in giudicato che autorizzi tale svincolo o che addirittura lo ordini direttamente (Higi , op.cit., ad art. 257e CO, n. 38 e 39; SVIT , op.cit., ad art. 257e CO, n. 24). Questa sentenza, che deve emanare da un'autorità giudiziaria civile, oltre a esprimersi sulla richiesta di svincolo della cauzione, deve evidentemente pronunciarsi sul credito che il locatore intende opporre in compensazione alla garanzia di spettanza del conduttore. In concreto, avendo il segretario assessore accertato un credito di fr. 3'199.– a favore della locatrice, la domanda di liberazione della garanzia a favore del conduttore (fr. 1'000.– oltre interessi), deve giocoforza essere respinta.

E. 10

Il ricorso è respinto laddove si fonda sull'art. 327 g CPC; è invece accolta la censura riferita all'art. 327 lett. f CPC senza però necessità di ripartire le ripetibili che vanno a carico del ricorrente soccombente nel merito. Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la LTG pronuncia: I. Il ricorso per cassazione 10 agosto 2000 di _____ è parzialmente accolto . Di conseguenza la sentenza 17 luglio 2000 del Segretario assessore della Pretura del Distretto di Bellinzona, limitatamente al dispositivo n. 1, è annullata e sostituita dal seguente giudicato: 1. L'istanza è respinta.

1.1 La domanda di liberazione della garanzia a favore di _____ è respinta. II. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 250.– b) spese fr. 50.– fr. 300.– già anticipate dal ricorrente, rimangono a suo carico. Il ricorrente deve inoltre rifondere alla controparte fr. 350.– a titolo di ripetibili. III. Intimazione a: – _____ Comunicazione alla Pretura del distretto di Bellinzona. Per la

Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria

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