

## **TI\_GERICHTE 16.2002.34 vom 9. Oktober 2002**

TI Tribunale d'appello, 2002-10-09, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2002.34](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2002.34)

FR: TI\_GERICHTE 16.2002.34 du 9 octobre 2002

IT: TI\_GERICHTE 16.2002.34 del 9 ottobre 2002

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 9**

In sostanza, (il ricorrente) -mentre non muove nessun rimprovero al primo giudice in merito alla valutazione delle prove- censura l'applicazione del diritto sostanziale. Sennonché, il fatto che il pretore non abbia considerato perentorio il diritto della locatrice alla verifica del conduttore subentrante per essere trascorsi venti giorni dal primo contatto da parte dei coniugi \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_, ovvero fino alla loro rinuncia a subentrare nella locazione (cfr. teste \_\_\_\_\_), non costituisce manifesta errata applicazione di una norma chiara e indiscussa del diritto. È vero, come sostiene il ricorrente, che il locatore ha l'obbligo di mettere in atto tutto ciò che può portare a una veloce nuova locazione ( SVIT , op. cit., ibidem, N. 9), ma dottrina e giurisprudenza sono unanimi nel considerare con un certo agio il termine adeguato da concedere al locatore non solo per verificare, ma anche per scegliere le offerte di sostituzione pervenutegli ( SVIT , op. cit., ibidem, N. 10); comunque, facendo dipendere la stima di tale termine dalle circostanze concrete, si è voluto concedere al giudice un margine d'apprezzamento che potrebbe essere arbitrariamente superato solo a fronte di termini irragionevolmente brevi, rispettivamente lunghi, ma non quando -come in concreto- il rimprovero concerne un lasso di tempo che ricade appieno nella regola e che è risultato svantaggioso per il conduttore soltanto a dipendenza della brevità del termine entro il quale egli stesso aveva deciso di lasciare l'ente locato.

#### **E. 10**

Il conduttore subentrante, oltre ad essere disposto a riprendere il contratto alle stesse condizioni, deve essere anche solvibile, ossia deve poter garantire il pagamento puntuale della pigione. La verifica della solvibilità avviene sulla base delle circostanze del caso concreto, ritenuto che simile requisito non è ad esempio dato se il subentrante ha esecuzioni in corso o se è stato escusso da diversi creditori, se sono stati rilasciati attestati di carenza di beni a suo nome o se la sua situazione finanziaria è tale che dal punto di vista oggettivo non garantisce il pagamento delle pigioni. In quest'ultima ipotesi, ovvero in presenza di un subentrante oggettivamente in grado di pagare la pigione, ma la cui capacità finanziaria non è paragonabile a quella dell'inquilino uscente, il locatore non è tenuto ad accettare il subentrante ( Higi , op. cit., ibidem, N. 36). Anche su questo aspetto della problematica spetta quindi al giudice -come per quanto esposto in precedenza (consid. 9)- un ampio potere d'apprezzamento. In questa sede, basta quindi l'accertamento dell'esistenza a carico del secondo candidato subentrante di un paio di esecuzioni in corso (teste \_\_\_\_\_) per far sì che le conclusioni del primo giudice non appaiano arbitrarie, ossia non contrarie né alle risultanze dell'incarto, né a un chiaro dettato di legge. La circostanza poi, rilevata dal

ricorrente e non valutata dal primo giudice, che la locatrice avrebbe tergiversato nei confronti dell'interessato e gli avrebbe dato ripetutamente risposte evasive (mancando così ai suoi obblighi), appare del tutto compatibile con ciò che ha affermato \_\_\_\_\_, ossia di aver preso tempo nei confronti del subentrante per aver già conosciuto la sua situazione finanziaria, definita precaria.

#### **E. 11**

Così stando le cose, ritenuto che il silenzio o il rifiuto del locatore è liberatorio nei confronti dell'inquilino uscente solo se il candidato proposto ossequia a tutti i requisiti di cui all'art. 264 cpv. 1 CO (Higi, op. cit., ibidem, N. 52), la conclusione del pretore non ha motivo per essere cassata. Ne consegue che il ricorso, con il quale il ricorrente si limita in sostanza a riproporre la propria versione dei fatti senza che ciò basti per dimostrare il preteso arbitrio del primo giudice, dev'essere respinto. Tassa di giustizia, spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 CPC). Per i quali motivi, richiamati gli art. 327 segg. CPC, per le spese l'art. 148 CPC e la LTG dichiara: 1. Il ricorso per cassazione 6 maggio 2002 di \_\_\_\_\_ e di \_\_\_\_\_ in quanto ricevibile, è respinto. 2. Tasse e spese del presente giudizio, per complessivi fr. 250.- già anticipati dai ricorrenti, rimangono a loro carico con l'obbligo di rifondere alla controparte un'indennità fr. 80.- per questa sede. 3. Intimazione a: - \_\_\_\_\_ Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno-Campagna. 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.