

Esame scritto d'avvocato estate 2017

1. Fattispecie

Rudi Ratlos, cittadino tedesco con permesso di domicilio C, residente ad Almens (Domleschg), ha bisogno della Sua assistenza quale avvocato. Si presenta oggi presso il Suo studio legale e Le racconta quanto segue:

"Nel 2014 ho fatto fallimento con la mia impresa individuale, una ditta piastrellista. I genitori della mia partner Regina Hassler – non siamo sposati, lei ha due figli di una relazione precedente –, Hans e Hanna Hassler, Maladers, hanno assunto (in proprietà comune) la mia casa di allora con officina e abitazione ad Almens nell'ambito della procedura di fallimento per pochi soldi. Ci mettevano poi a disposizione l'appartamento in affitto, cosicché non abbiamo dovuto sloggiare. L'officina la usavano loro stessi come magazzino. Non c'è nessun contratto scritto di locazione. Inizialmente pagavamo una pigione di CHF 2'750.00 al mese più spese accessorie. Poi siamo riusciti a pattuire una riduzione a CHF 2'150.00 al mese, validi dal mese di ottobre 2015. È pur sempre troppo, ma non avevamo scelta. La mia partner ed io ci assumevamo la pigione in ragione della metà ciascuno. Lavoriamo entrambi e percepiamo un salario circa uguale, o meglio ugualmente basso. Anche la nostra relazione è caduta in crisi. In novembre dell'anno scorso è sfociata una lite. Nel seguito la mia partner, assieme al suo figlio minore (undicenne), è andata a stabilirsi da un suo "amico" a Thusis. Presumo che ci sia "qualcosa tra di loro". La sua figlia maggiore (diciasettenne) abita ancora con me. Sta facendo un apprendistato dal Volg di Rothenbrunnen. Il 15 dicembre 2016 i genitori della mia partner hanno disdetto il contratto di locazione per il 31 marzo 2017. Mi sono recato presso l'Associazione inquilini e lì mi hanno detto che la disdetta non è valida. I genitori della mia partner avevano soltanto scritto una semplice lettera e non hanno utilizzato il modulo ufficiale. L'Associazione inquilini mi ha dato un modulo per la contestazione e mi ha aiutato a compilarlo. L'Autorità di conciliazione mi ha poi dato ragione e ha detto che la disdetta è nulla. L'udienza ha avuto luogo il 13 gennaio 2017 credo. Nel seguito i genitori della mia partner non sono andati in tribunale. Dopo la partenza della mia partner e del suo figlio ho continuato a pagare la metà delle pigioni. La mia partner ha smesso di fare versamenti di pigioni dopo aver sloggiato alla fine di novembre 2016, senza discuterne con me. I suoi genitori mi hanno poi scritto il 20 dicembre 2016, esortandomi di pagare la metà restante delle pigioni entro 30 giorni. Con scritto del 28 febbraio 2017 hanno diffidato la metà delle pigioni ancora da riscuotere per il periodo da dicembre 2016 a marzo 2017 e mi hanno dato un termine di pagamento di 30 giorni. Dopo lo scadere di questo termine senza che vi siano stati pagamenti mi avrebbero dato la disdetta. Ho quindi detto loro al telefono che quegli arretrati dovrebbero chiederli alla loro figlia. Lei dovrebbe pagare la metà delle pigioni. Loro in seguito mi hanno fatto comunicare, tramite il loro avvocato Bruno Schlau, che avrebbero liberato la loro figlia dal contratto di locazione con effetto dalla fine di novembre 2016. Il 6 aprile 2017 i miei suoceri mi hanno inviato la disdetta per il 31 maggio 2017. Non ho preso in consegna la posta raccomandata. Il modulo di disdetta mi è poi stato nuovamente notificato con posta A in data 20 aprile 2017. Questo però non me lo può provare nessuno. Io non voglio sloggiare, solo

perché la mia partner è scappata e non paga più la sua metà delle pigioni. Sua figlia mi ha detto che la mia ex-partner non avrebbe ricevuto nessuna diffida e nessuna disdetta del contratto di locazione. Io sono "ai limiti" anche finanziariamente. Con un salario netto di CHF 3'500.00 e attestati di carenza di beni dal fallimento per oltre CHF 80'000.00 basta appena per lo stretto necessario."

Dopo il colloquio con il Suo mandante, Le telefona Bruno Schläu. Le dice di aver sentito che Lei rappresenta Rudi Ratlos. Per "accelerare e semplificare" la vicenda, Le propone di sottoporre la causa a un arbitro unico. A un'udienza di conciliazione non parteciperebbero né lui né i suoi mandanti. Rudi Ratlos avrebbe del resto già proferito delle brutte minacce, secondo cui "farebbe fuori" sia Hans e Hanna Hassler sia la loro "figlia squaldrina".

2. Compito

- Giudichi la situazione giuridica del Suo mandante. Esami anche i rischi di processo.
- Dia dei consigli su come si potrebbe proseguire. Descriva la procedura in punti chiave. Come giudica la proposta dell'avvocato di controparte concernente l'arbitrato?
- Prenda le misure che ritiene promettenti di successo. Rediga a tale scopo le memorie necessarie in modo completo.

3. Allegati

- Lettera di diffida
- Modulo di disdetta

4. Testi di legge

Diritto federale

- Codice civile (CC)
- Codice delle obbligazioni (CO)
- Legge federale sulla esecuzione e sul fallimento (LEF)
- Legge federale sul diritto internazionale privato (LDIP)
- Codice penale (CP)
- Codice di procedura civile (CPC)
- Codice di procedura penale (CPP)
- Legge sul Tribunale federale (LTF)

Diritto cantonale

- Legge sulla suddivisione del Cantone dei Grigioni in regioni
- Legge sull'organizzazione giudiziaria (LOG)
- Legge d'applicazione del Codice di diritto processuale civile svizzero (LACPC)