

TI_GERICHTE 11.1995.12 vom 14. Juni 1996

TI Tribunale d'appello, 1996-06-14, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_11.1995.12

FR: TI_GERICHTE 11.1995.12 du 14 juin 1996

IT: TI_GERICHTE 11.1995.12 del 14 giugno 1996

Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

Erwägungen

E. 1

Secondo l'art. 641 cpv. 2 CC il proprietario può rivendicare la cosa contro chiunque la ritenga senza diritto. Il convenuto può opporsi all'azione in rivendicazione del proprietario se ha diritto di possedere la cosa, in virtù di un diritto reale limitato (diritto di pegno, usufrutto) o di un diritto personale, ad esempio in virtù di un diritto di locazione (Steinauer, *Les droits réels*, 2 a ed. Berna 1990, pag. 281, n. 1022).

E. 2

Il Pretore ha accolto la petizione, ritenendo che i convenuti non potevano avvalersi di un diritto di ritenzione sui beni rivendicati, l'attrice non essendo responsabile delle pigioni arretrate dovute per il 3° e 4° trimestre 1979 e per il 1° trimestre 1980, di complessivi fr. 71'250.–, poiché a decorrere dal 1° giugno 1978 _____ le sarebbe validamente subentrato nel contratto.

E. 3

Gli appellanti non contestano il diritto di proprietà dell'attrice sui beni rivendicati. Essi si limitano a sostenere che l'attrice non ha notificato loro il patto di riserva di proprietà, di cui peraltro non mettono in dubbio l'esistenza, comprovata anche dai documenti di causa. Dal contratto di compravendita del 31 maggio 1978 (doc. A, pag. 2) si evince infatti che l'attrice ha venduto l'inventario ad _____ al prezzo di fr. 290'000.– con patto di riserva di proprietà, iscritto nel relativo registro. È inoltre ammesso che l'acquirente non ha corrisposto alla venditrice il prezzo pattuito, così che essa è rimasta proprietaria dei beni. È infine pacifico che i locatori sono possessori, ancorché mediati, dei beni rivendicati e hanno quindi la legittimazione passiva (Meier-Hayoz, *Commentario bernese*, art. 641 CC n. 60; Steinauer, *op. cit.*, pag. 281, n. 1020a). I beni oggetto della petizione, per stessa ammissione dei convenuti (cfr. risposta 7 settembre 1989, punto 4) si trovavano ancora sul posto.

E. 4

I convenuti contestano in primo luogo che a decorrere dal 1° giugno 1978 _____ sia validamente subentrato all'attrice nel contratto di locazione. Essi rilevano che al contratto preliminare di locazione dell'aprile 1978 concluso con lo stesso _____ (doc. D) non sarebbe seguito alcun contratto definitivo, cosicché non vi sarebbe stato alcun subingresso nel contratto di locazione vero e proprio, del resto mai auspicato neppure da _____. Inoltre, ancorché una parte a un contratto preliminare

abbia di principio il diritto di chiedere l'adempimento delle prestazioni promesse nel precontratto, _____ non avrebbe mai fatto uso di tale diritto e tantomeno dello stesso potrebbero avvalersi persone estranee al rapporto contrattuale, come in concreto è l'attrice. a) Gli appellanti non negano di aver sottoscritto con _____ nell'aprile 1978 un contratto denominato "contratto preliminare di locazione" (doc. D). Tale accordo prevedeva tra l'altro: "Premesso come il signor _____ abbia aperto trattative con la signora _____ (...) allo scopo di subentrare nella conduzione dell'esercizio pubblico " _____ " che essi occupano in due stabili di proprietà _____ a _____ e come sia possibile che il subingresso si perfezioni nel periodo (...) 30 marzo 1978 al 29 marzo 1979, si fissano le condizioni della prevista locazione." Oltre all'indicazione dell'oggetto da locare (pag. 1), la convenzione precisava la durata dei rapporti: "La locazione prende inizio in massima il 29 marzo 1979 e dura sino al 29 marzo 1981; la data d'inizio potrà essere anticipata ad un'epoca dell'anno di locazione ora in corso con l'attuale inquilina qualora il subingresso venisse operato durante questo periodo, alle stesse condizioni praticate per la signora _____". L'accordo contiene pure l'elenco delle modifiche che i locatori dovevano eseguire a loro spese nella struttura _____, la pigione pattuita, la caparra da versare dal conduttore al momento della firma del contratto preliminare a titolo di pena di recesso, a valere quale "acconto sulla pigione dovuta per il trimestre luglio, agosto e settembre 1978" in caso di subingresso di _____ e infine la menzione che "il contratto definitivo susseguente all'immissione in possesso da parte del signor _____ sarà annotato a registro fondiario sulla richiesta dell'inquilino". b) Sapere quali siano gli effetti di un contratto preliminare (promessa di contrattare, art. 22 CO) è questione controversa. Secondo parte della dottrina e la recente giurisprudenza del Tribunale federale, qualora l'oggetto della prestazione risulti già definito o definibile nel contratto preliminare, il contratto principale, inutile, non è più un contratto, mentre se l'oggetto non è ancora definito, il contratto preliminare non è ancora un contratto (Guhl/Merz/Kummer, Das schweizerische Obligationenrecht, 8 a ed., Zurigo 1991, pag. 101; Merz, Vertrag und Vertragsschluss, 2 a ed., Fribourg 1992, pag. 160 segg., n. 301 segg.; Burckhardt, Einführung in die Rechtswissenschaft, pag. 61; di diverso parere G auch, Das schweizerische Obligationenrecht, 6 a ed., Zurigo 1995, pag. 200 n. 1087 seg.). In particolare, secondo il Tribunale federale, vi è identità tra il contratto preliminare e quello definitivo se il primo prevede che il contratto definitivo deve essere concluso dalle medesime parti alle stesse condizioni. In tali casi il contratto definitivo si rivela superfluo e non costituisce un contratto vero e proprio. Ciò significa che, qualora il contratto preliminare comprenda già tutti gli elementi essenziali, è possibile chiedere direttamente l'adempimento (DTF 118 II 33 seg. consid. 3b seg. e ampia dottrina citata; 105 III 16; 103 III 107). c) Nel caso concreto il contratto preliminare contiene già tutti gli elementi essenziali - oggettivi e soggettivi - in particolare l'oggetto locato, la pigione, la caparra e la durata (doc. D pag. 2). L'unico fattore di incertezza consiste nella data di inizio della locazione (considerando 4a), che coincide comunque con la data di immissione nel possesso (subingresso), ciò che si è verificato il 1° giugno 1978, come accertato dal Pretore e non contestato dagli appellanti (sentenza impugnata pag. 7 pt. 6). Che le parti avessero già in mente tale data, risulta del resto dalla clausola relativa alla caparra (doc. D pag. 4), giusta la quale in caso di subingresso l'importo di fr. 21'250.- versato da Spirig a titolo di caparra sarebbe stato considerato come acconto sulla pigione dovuta per il trimestre luglio - settembre 1978 (doc. D pag. 4, v. anche doc. A pt. 3, 5, 8, 9). Come che sia, tale elemento non richiedeva la conclusione di un contratto definitivo (103 III 107). d) Ad ogni buon

conto a decorrere dal 1° giugno 1978 le prestazioni pattuite tra i firmatari del contratto preliminare sono state regolarmente fornite, e ciò fino a quando il nuovo conduttore ha cessato di pagare la pigione a seguito di problemi finanziari, ossia fino al 3° trimestre 1979. Ciò è comprovato pure dalla deposizione _____, consulente sia dell'attrice che di _____ g. Il teste ha dichiarato infatti che da quando _____ ha rilevato _____, egli ha sempre fatto fronte di persona al pagamento della pigione, come risultava dalla contabilità, escludendo "nel modo più assoluto" che la pigione sia stata pagata dall'attrice. Egli ha precisato inoltre che quando fu chiaro che la gestione _____ non funzionava, fu indetta una riunione, presenti tra gli altri i rappresentanti dei convenuti, per stabilire il da farsi, ritenuto che a quell'epoca "_____ non c'entrava più". Il teste ha inoltre ribadito che "quando _____ assunse la gestione _____, questa gestione fu solo e soltanto sua e _____ non c'entrò più" (verbale di audizione testimoniale del 19 novembre 1990, act . VI). Del resto i convenuti neppure pretendono che in quel periodo la pigione non fosse pagata da Spirig ma dall'attrice, limitandosi a rilevare genericamente che dagli atti non risulterebbe a nome di chi furono effettuati i versamenti. e) Il contratto preliminare di locazione dell'aprile 1978 (doc. D) è quindi un contratto di locazione vero e proprio e pertanto l'attrice, dal momento in cui _____ le è subentrato nel contratto, è stata liberata da ogni obbligo nei confronti dei convenuti. Ciò è del resto conforme al contratto di locazione del 21 novembre 1969 (doc. 2) stipulato tra l'attrice e i convenuti, a norma del quale alla conduttrice era consentito cedere il contratto a subentranti solvibili e graditi ai locatori, prima della scadenza del contratto, con l'unica limitazione che la garanzia di fr. 30'000.- prestata a salvaguardia delle pretese dei locatori sussistesse anche in caso appunto di subingresso di un nuovo conduttore (pag. 4, 6). Che _____ fosse un subentrante gradito ai locatori è confermato dal fatto che gli stessi hanno concluso con lui il noto contratto preliminare di locazione. Della data del subingresso già si è detto sopra (1° giugno 1978). Se ne deduce che l'attrice non è tenuta a rispondere delle pigioni arretrate, poiché relative a periodi manifestamente successivi al subingresso (trattandosi come si è visto del 3° e 4° trimestre 1979, oltre al 1° trimestre del 1980), se non - dandosi il caso - con la nota garanzia. Su questo punto l'appello è pertanto infondato.

E. 5

Il Pretore ha negato che i convenuti avessero un diritto di ritenzione sui beni rivendicati, non essendo l'attrice loro controparte contrattuale per il periodo nel quale la pigione è rimasta impagata. Sostengono gli appellanti che il diritto di ritenzione può essere fatto valere su beni posti nei locali oggetto della locazione quand'anche tali beni siano di proprietà di terzi e non del conduttore. Essi sarebbero pertanto autorizzati ad avvalersi del diritto di ritenzione. a) Il contratto concluso dai convenuti con _____ nell'aprile 1978, che ha preso fine in data imprecisata ma comunque prima del 1° luglio 1990, soggiace al vecchio diritto di locazione (art. 5 delle disposizioni finali dei titoli ottavo e ottavo bis CO). Il nuovo diritto di locazione, entrato in vigore il 1° luglio 1990, non ha modificato sostanzialmente il diritto di ritenzione del locatore, il cui campo di applicazione è stato limitato ai locali commerciali (S vit- Kommentar Mietrecht, Zurigo 1991, art. 268-268b n. 1; Tercier, Les contrats spéciaux, pag. 271 n. 1741). Secondo l'art. 272 vCO il locatore d'un immobile ha un diritto di ritenzione sulle cose mobili che si trovano nei locali appigionati e servono all'uso o al godimento dei medesimi per le mercedi di un anno scaduto e del semestre in corso (cpv. 1), mentre che sono esenti dal diritto di ritenzione gli oggetti che non potrebbero essere pignorati dai creditori del conduttore (cpv. 3). Inoltre,

giusta l'art. 273 vCO, i diritti dei terzi sulle cose che il locatore sapeva o doveva sapere non essere del conduttore rimangono riservati anche in confronto al diritto di ritenzione del locatore (cpv. 1), atteso che, qualora il locatore apprenda solo durante la locazione che le cose introdotte dal conduttore non gli appartengono, il suo diritto di ritenzione su queste cose si estingue, a meno che non dia la disdetta per il prossimo termine (cpv. 2). b) Ne consegue che, contrariamente a quanto ritenuto dal Pretore, il diritto di ritenzione del locatore nei confronti di beni proprietà di terzi (nel caso concreto dell'attrice) è di principio ammesso dalla legge. Occorre pertanto esaminare se nella fattispecie i convenuti potessero validamente opporre all'azione di rivendicazione dell'attrice il proprio diritto di ritenzione. c) La dottrina ammette che il locatore può esercitare il diritto di ritenzione in due modi: invitando l'Ufficio esecuzioni ad allestire un inventario ai sensi dell'art. 283 cpv. 1 LEF (sistema ordinario) oppure - in caso d'urgenza - richiedendo l'assistenza della forza pubblica per impedire a un conduttore di sgomberare i mobili dai vani locati senza la sua autorizzazione, sulla base degli art. 274 cpv. 1 vCO e 283 cpv. 2 LEF (sistema speciale, cfr. in merito: Lachat/micheli, *Le nouveau droit du bail*, 2 a ed, Lausanne 1992, pag. 145 seg., pt. 3.5). Occorre quindi verificare se uno di questi casi si sia verificato in concreto.

E. 6

a) Il locatore che intende avvalersi del diritto di ritenzione ne formula apposita richiesta all'ufficio esecuzioni, il quale procede all'allestimento dell'inventario dei beni soggetti al diritto di ritenzione secondo le norme valide per il pignoramento (art. 88 segg. LEF), salvo il caso in cui l'inesistenza del diritto di ritenzione sia manifesta (Tercier, *La partie spéciale du Code des obligations*, pag. 157; n. 1214 segg.; Tercier, *Les contrats spéciaux*, pag. 219 n. 1768 segg.; DTF 103 III 41). Dal momento in cui l'ufficio stende il verbale di inventario, il diritto di ritenzione diventa un diritto di pegno effettivo, mentre prima di allora esso è solo latente, virtuale (DTF 76 III 27; 51 III 151). Prima della stesura dell'inventario, in altre parole, il conduttore (o il terzo proprietario) conserva di principio il diritto di disporre liberamente dei beni posti nei vani locati (DTF 76 III 27; 51 III 151). Le norme relative al sequestro si applicano al seguito della procedura (art. 271 segg. LEF; Tercier, *La partie spéciale du Code des obligations*, pag. 157 n. 1218 e rif. cit.). La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale di appello ha già avuto modo di precisare che qualora il debitore interponga opposizione al precetto esecutivo notificatogli per la realizzazione del pegno (dei beni inventariati e vincolati dal diritto di ritenzione), il creditore deve chiedere il rigetto dell'opposizione o promuovere l'azione di riconoscimento del credito, rispettivamente del diritto di ritenzione, entro 10 giorni; inoltre, soccombendo nella procedura di rigetto dell'opposizione, egli deve promuovere l'azione ordinaria entro 10 giorni dalla notifica della decisione. Ciò si spiega per il fatto che il debitore, con l'erezione dell'inventario, perde la facoltà di disporre degli oggetti inventariati, anche se in seguito il diritto di ritenzione dovesse risultare materialmente infondato, e che è pertanto inammissibile prolungare gli effetti di tale impedimento, paragonabili a quelli del sequestro, a discrezione del creditore. Occorre quindi mettere a disposizione del debitore i mezzi atti ad impedire che i beni inventariati restino vincolati fino all'estinzione dell'esecuzione. Il differimento degli effetti dell'inventario per volontà della creditrice non è conciliabile - in altre parole - con il diritto del debitore alla rapida rimozione dell'impedimento di disporre liberamente sui beni soggetti a ritenzione (Rep. 1982 _____ seg.; 1982 _____ seg.). b) Nel caso concreto i convenuti hanno fatto notificare il 1° febbraio 1980 all'attrice, tramite l'Ufficio esecuzioni di Lugano (2° circ.), un precetto esecutivo dell'importo di fr. 71'250.- (doc. 6 inc. n. _____) e hanno fatto compilare dal citato ufficio il processo verbale di

inventario l'11 marzo 1980 (procedura di ritenzione n. _____/1/80; doc. E). L'istanza di rigetto provvisorio dell'opposizione, promossa dai creditori, è stata respinta dal Pretore il 14 agosto 1981 (doc. 4 inc. richiamato n. _____) e il giudizio pretorile è stato confermato dalla Camera di esecuzioni e fallimenti del Tribunale d'appello (sentenza del 26 luglio 1983, doc. 1 inc. n. _____). La successiva azione di accertamento del credito promossa dai locatori nei confronti dell'attrice il 10 agosto 1983 (inc. n. _____) è stata stralciata dai ruoli il 18 ottobre 1988 per intervenuta perenzione processuale (art. 351 CPC). A seguito di ciò, il 17 febbraio 1989 l'Ufficio esecuzioni ha dato atto alle parti di avere pure stralciato dai ruoli la nota procedura di ritenzione, poiché perenta (doc. H). Ora, non avendo i convenuti nel frattempo esercitato un nuovo diritto di ritenzione, risulta pacifico che essi non possono opporsi validamente all'azione in esame, prevalendosi della procedura di ritenzione n. _____/1/80, ormai caduca. Resta da verificare se essi possano addurre un diritto di ritenzione fondato su altri motivi. c) Per l'art. 274 cpv. 1 vCO, quando il conduttore (o il terzo proprietario: DTF 104 III 25) voglia asportare cose che si trovano nei locali appigionati o sgomberare i vani, il locatore, in virtù del suo diritto di ritenzione, può conservare, con l'assistenza della competente autorità, tante cose mobili quante bastano a garantire il suo credito. Scopo della norma è di consentire al locatore l'esercizio del diritto di ritenzione qualora vi sia pericolo nel ritardo (DTF 106 II 44 consid. 1a; SVIT, op. cit., art. 268b CO n. 25; G uhl/Merz/Kummer , op. cit., pag. 394 seg.). In tali casi il proprietario si avvale dell'aiuto dell'ufficio esecuzioni, che allestisce l'inventario anche in assenza di un'esecuzione anteriore, oppure della polizia o delle autorità cantonali; essendone data l'urgenza, il locatore può anche farsi ragione da sé ai sensi dell'art. 52 cpv. 3 CO (SVIT, op. cit., art. 268b CO n. 25; Tercier , La partie spéciale du code des Obligations, pag. 158 n. 1221 seg.; Tercier , Les contrats spéciaux, pag. 220 n. 1774 segg.; G uhl/Merz/Kummer , op. cit., pag. 394 seg.). Steso l'inventario, la procedura segue il corso ordinario (SVIT, art. 268b CO n. 25 in fine). d) Ben diversa è la situazione nella fattispecie. Nel caso concreto i convenuti non si sono opposti di fatto a operazioni di sgombero dei vani locati da parte del conduttore. I locatori si sono semplicemente opposti all'azione (giudiziaria) di rivendicazione dei beni promossa dal terzo proprietario (attrice), prevalendosi di un asserito diritto di ritenzione, che era, allora come adesso, solo virtuale, mancando il relativo inventario dell'ufficio esecuzioni. Ne segue che in concreto i convenuti non possono validamente opporre all'attrice un diritto di ritenzione. Il giudizio impugnato deve pertanto essere confermato pure su questo punto, ancorché per altri motivi. Non occorre invece esaminare le rimanenti argomentazioni sollevate in proposito dagli appellanti (mancata tempestiva notifica del patto di riserva di proprietà), né gli altri requisiti del diritto di ritenzione (Tercier , Les contrats spéciaux, pag. 217 segg.) giacché irrilevanti per l'esito del giudizio.

E. 7

Sostengono infine gli appellanti che il Pretore avrebbe ignorato a torto le loro contestazioni sull'effettiva consistenza dell'inventario rivendicato. Innanzi tutto i beni venduti sarebbero contenuti in un inventario annesso al contratto di compravendita, non prodotto agli atti. Quand'anche l'inventario ceduto fosse quello compreso nelle distinte dell'Associazione svizzera degli esercenti (doc. B e C), inoltre, l'attrice non avrebbe provato, in particolare, che al momento in cui Adolf Spirig abbandonò i locali dell'albergo, egli vi abbandonò appunto tutti i beni oggetto di rivendicazione. Da ultimo, essa non avrebbe contestato il processo verbale per la compilazione di inventario allestito dall'Ufficio esecuzioni di Lugano (circ. II) l'11 marzo 1980 (doc. E) dal quale risulterebbe che l'effettivo inventario

sarebbe ben inferiore a quello indicato negli inventari dell'Associazione svizzera degli esercenti. La censura non può essere condivisa. È vero che incombeva all'attrice l'onere di provare il possesso dei convenuti sugli oggetti rivendicati (Meier-Hayoz , op. cit., art. 641 CC n. 69). Contrariamente all'assunto degli appellanti, essa ha tuttavia sufficientemente dimostrato tale fatto. Il contratto di compravendita dell'inventario del 31 maggio 1978 è stato sottoscritto pochi giorni dopo la consegna degli inventari allestiti il 24 maggio 1978 dall'Associazione svizzera degli esercenti per le stesse parti _____ e _____ (come indicato nella prima pagina dei due elenchi) e prevede un prezzo di fr. 290'000.-, all'incirca equivalente al valore dei beni stimato negli inventari (valore complessivo di fr. 302'372, 40, di cui fr. 262'034.- per il cosiddetto grande inventario, doc. B, e fr. 40'338,40 per il piccolo inventario, doc. C). Il fatto che i citati inventari non siano sottoscritti dalle parti, contrariamente a quanto stipulato nel contratto di compravendita (doc. A, pt. 1), non è di per sé sufficiente per concludere - in assenza di altri elementi probanti - che vi sia stato in realtà un terzo inventario, ossia quello effettivamente voluto e firmato dai contraenti. Del resto ciò è comprovato dalla testimonianza del fiduciario _____, consulente sia dell'attrice sia di _____, che si è occupato della cessione dell'attività dalla prima al secondo. Il teste ha infatti riconosciuto gli inventari citati (doc. B e C), spiegando che l'intervento della fiduciaria dell'Associazione svizzera degli esercenti era stato sollecitato dall'attrice, "per accordo tra le parti, ed era inteso a evitare discussioni e contestazioni future; i rapporti dovevano valere tanto a livello di valutazione quanto a livello di inventario fisico". Il teste ha poi aggiunto che "_____g, per quanto (gli) consta, non asportò mobilio alcuno dall'albergo" e che non gli risulta, anzi potrebbe escludere che l'attrice, dopo la partenza di _____, abbia ripreso qualche mobile o altro dell'inventario dell'albergo (verbale di audizione testimoniale del 19 novembre 1990). Non vi sono quindi elementi a sostegno della tesi degli appellanti, tanto più che gli stessi locatori hanno ammesso nella risposta che i beni inventariati si trovano tuttora nei locali. Quanto poi al fatto che l'appellata non abbia contestato il contenuto del processo verbale di inventario dell'Ufficio esecuzioni (doc. E), la cui consistenza era inferiore all'inventario reale _____, stimato a fr. 302'372,40 negli inventari dell'Associazione degli esercenti, la questione è irrilevante. Secondo la giurisprudenza e la dottrina, infatti, l'inventario redatto dall'Ufficio esecuzioni nell'ambito del diritto di ritenzione elenca unicamente i beni necessari a soddisfare la pretesa del locatore, ossia in concreto fr. 71'250.-, anche se il valore di questi beni è superiore (Guhl/ Merz/Kummer , op. cit., pag. 395; Tercier , La partie spéciale du Code des obligations, pag. 157, n. 1216; Tercier , Les contrats spéciaux, pag. 219 n. 1770; Lachat-Micheli , op. cit., pag. 146; Rep. 1982, 349; DTF 97 III 22 consid. 4; 97 III 46 consid. 4; 61 III 11; cfr. anche art. 274 cpv. 1 in fine vCO). Ne consegue che in linea di principio l'inventario allestito in sede esecutiva non fa stato in merito agli oggetti trovantisi nei vani locati, così che - in concreto - l'attrice non era tenuta a contestarlo. L'appello, infondato in ogni suo punto, deve pertanto essere respinto.

E. 8

Spese e ripetibili seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 rel. CPC). Visto l'esito dell'appello, si giustifica di porre a carico dei convenuti - in solido - gli oneri processuali di questa sede, con l'obbligo di rifondere all'attrice - sempre in solido - congrue ripetibili di appello.

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