

# TI\_GERICHTE 15.1999.00056 vom 5. August 1999

TI Tribunale d'appello, 1999-08-05, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.1999.00056](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1999.00056)

FR: TI\_GERICHTE 15.1999.00056 du 5 août 1999

IT: TI\_GERICHTE 15.1999.00056 del 5 agosto 1999

## Regeste

Sentenza o decisione senza scheda

## Erwägungen

### E. 1

a) Pert l'art. 268 cpv. 1 CO il locatore di locali commerciali beneficia di un diritto di ritenzione sulle cose mobili che vi si trovano e servono al loro uso e godimento e che siffatto diritto si estende in termini temporali alla pigione annuale scaduta e a quella del semestre in corso. In materia di esecuzione per pigioni e affitti l'art. 283 cpv. 1 LEF stabilisce che il locatore di locali commerciali può, anche prima di iniziare l'esecuzione, domandare l'assistenza dell'ufficio esecuzione per la tutela provvisoria del suo diritto di ritenzione. La formazione d'inventario presuppone l'esistenza di un contratto di locazione, così come di un credito derivante da tale contratto. Inoltre il locatore può chiedere l'erezione di un inventario per garantire un canone locatizio non ancora scaduto al momento della richiesta soltanto se rende verosimile l'esistenza di un pericolo reale e immediato per il suo diritto di ritenzione (DTF 83 III 114 cons.2, 97 III 45 cons.2; Amonn/Gasser, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 6. ed., Bern 1997, § 34 n.11, p. 274; Weber/Zihlmann in: Basler Kommentar zum schweizerischen Privatrecht, Obligationenrecht I, 2. ed., Basel/Frankfurt a.M. 1996, n.12 ad art. 268-268b CO; Schnyder/Wiede, in: Basler Kommentar zum SchKG, Basel/Genf/München 1998, n.53 s. ad art. 283 LEF); b) L'ufficio esecuzione può rifiutare, per ragioni di diritto materiale, di erigere l'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione del locatore soltanto se l'inesistenza di questo diritto è manifesta ed inequivocabile (DTF 103 III 41 s. con rif., 97 III 45; Ernest Brand, Dispositions particulières sur les loyers et fermages I, in: FJS/SJK n. 1092, p.4; Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Vol. II, Zürich, § 63, p. 520); l'ufficio esecuzione, e su ricorso l'autorità di vigilanza, può infatti procedere a un esame solo sommario, in via pregiudiziale, dei suoi presupposti (cfr. DTF 109 III 43), mentre l'esame di merito sull'esistenza ed estensione del diritto di ritenzione, così come sull'esistenza e ammontare del credito preteso garantito, è demandato al giudice nell'ambito di un'eventuale procedura di rigetto dell'opposizione, rispettivamente, in assenza di titolo idoneo di rigetto, nell'ambito della necessaria causa ordinaria (cfr. Amonn/Gasser, op.cit., § 34 n.18 s., p.275 s.).

### E. 1.1

E' accertata la decadenza dell'inventario di ritenzione n. \_\_\_\_\_ .

### E. 1.2

Di conseguenza è annullata l'esecuzione in via di realizzazione d'un pegno manuale n. \_\_\_\_\_ a convalida dell'inventario di ritenzione decaduto. 2. Non si prelevano spese,

né si assegnano indennità. 3. Contro questa decisione è dato ricorso entro dieci giorni alla Camera delle esecuzioni e dei fallimenti del Tribunale federale a Losanna, per il tramite della scrivente Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello, in conformità dell'art. 19 LEF.

## **E. 2**

a) L'allestimento dell'inventario di ritenzione concretizza in sostanza su determinati beni il (latente) diritto di ritenzione del locatore, e assicura in questo modo il substrato esecutivo nella successiva esecuzione (a convalida), esecuzione che data la natura del diritto di ritenzione dovrà necessariamente essere introdotta in via di realizzazione del pegno (art. 283 cpv. 3 LEF; cfr. Amonn/Gasser, §34 n.7, p. 274 e n.28 p.277; Schnyder/Wiede, op.cit., n. 73 ad art.283 LEF). Trattandosi di esecuzione in via di realizzazione del pegno, l'opposizione dell'escusso può riferirsi al credito oppure al diritto di ritenzione, oppure ad entrambi, atteso che dal 1° gennaio 1997 - salvo menzione contraria - l'opposizione è da intendersi diretta sia contro il credito che contro il diritto di ritenzione (cfr. il nuovo tenore dell'art. 85 RFF, applicabile per analogia alle esecuzioni in via di realizzazione del pegno manuale, cfr. Balthasar Bessenich, Basler Kommentar zum SchKG, Vol. 1, Basel/Genf/München 1998, n. 26 ad art. 74 LEF e 2 ad art. 75 LEF; Schnyder/Wiede, op.cit., n.81 ad art. 283 LEF; Dominik GASSER, Betreuung für Miet- und Pachtzinsforderungen, in: BISchK 1999, p. 89). b) L'inventario di ritenzione del locatore - quale misura assicurativa - ha effetti temporalmente limitati e dev'essere pertanto sempre tempestivamente convalidato, pena la sua decadenza ope legis (DTF 102 III 146 ss;105 III 86; Amonn/Gasser, §34 n.34, p. 278 Schnyder/Wiede, op.cit., n.81 ad art. 283 LEF). In particolare - in applicazione analogica delle norme sulla convalida del sequestro (art. 279 LEF) - l'esecuzione a convalida dev'essere promossa entro il termine impartito dall'Ufficio rispettivamente entro dieci giorni dalla ricezione del verbale d'inventario (art. 283 cpv.3 LEF; 279 cpv.1 LEF per analogia). In caso di opposizione dell'escusso, il creditore deve entro dieci giorni dalla notifica chiedere al giudice il rigetto, oppure, in assenza di titolo idoneo, promuovere la causa di accertamento del credito, rispettivamente del diritto di ritenzione. Va rilevato che, contrariamente alla prassi e al diritto previgenti, l'opposizione non motivata dell'escusso è presunta diretta sia contro il credito che contro il diritto di ritenzione (cfr. sopra cons. 2a), con la conseguenza che in tal caso per la convalida dell'inventario di ritenzione è necessario tempestivamente chiedere il rigetto rispettivamente promuovere la causa di accertamento riferita ad entrambi i diritti (cfr. Schnyder/Wiede, op.cit., n.81 e n.87 ad art. 283 LEF). Va tuttavia precisato che la decadenza dell'inventario di ritenzione non esplica effetti di diritto materiale, nel senso che il locatore beneficia ancora della garanzia legale (latente) della ritenzione, che tuttavia dovrà concretizzare mediante l'erezione di un nuovo inventario, inventario che a sua volta dovrà essere convalidato (cfr. Amonn/Gasser, §34 n.34, p.278; Schnyder/Wiede, op.cit., n.92 ad art. 283 LEF).

## **E. 3**

In concreto al PE n. \_\_\_\_\_ “in via di realizzazione d'un pegno manuale” a convalida dell'inventario di ritenzione n. \_\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_ ha interposto tempestiva opposizione, limitandosi al momento della notifica ad anteporre il verbo “faccio” all'indicazione “opposizione” prestampata in calce al precetto, senza aggiungere, neppure successivamente, alcuna motivazione. Per quanto esposto ai considerandi precedenti l'opposizione dell'escussa è quindi da intendere diretta sia contro il credito dedotto in

esecuzione che contro il diritto di ritenzione. In queste circostanze il locatore, per convalidare l'inventario di ritenzione, doveva - in assenza di titolo idoneo per ottenere il rigetto - non solo promuovere tempestivamente la causa di accertamento del credito da pigioni relativo ai mesi di giugno, luglio e agosto 1998, ma anche del diritto di pegno (presunto contestato). Ciò non risulta tuttavia che sia stato fatto, né del resto \_\_\_\_\_ sostiene il contrario. Dagli atti, in particolare dai petita (identici) delle due istanze 18 settembre 1998 (doc. \_\_\_\_\_) e 28 dicembre 1998 (doc. \_\_\_\_\_) presentate alla Pretura di Lugano si evince infatti che il locatore ha chiesto unicamente la condanna dell'inquilina \_\_\_\_\_ al pagamento delle pigioni, e il rigetto dell'opposizione nella misura del riconoscimento del credito, e non anche l'accertamento del diritto di ritenzione concretizzato con l'allestimento dell'inventario. Ne consegue che siffatte azioni non sono idonee a priori a convalidare l'inventario n. \_\_\_\_\_, il quale - in assenza di tempestiva convalida del diritto di ritenzione - decade ope legis . Il ricorso va dunque accolto.

#### **E. 4**

Intimazione a: \_\_\_\_\_ Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il  
presidente

La segretaria

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