

## **TI\_GERICHTE 15.1999.00058 vom 25. Mai 1999**

TI Tribunale d'appello, 1999-05-25, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.1999.00058](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.1999.00058)

FR: TI\_GERICHTE 15.1999.00058 du 25 mai 1999

IT: TI\_GERICHTE 15.1999.00058 del 25 maggio 1999

### **Regeste**

Sentenza o decisione senza scheda

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Per 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 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.18s., p.275 s.). c) 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). Data la natura del diritto di ritenzione, dal profilo esecutivo equiparabile a un diritto di pegno manuale (art. 37 cpv.2 LEF), l'esecuzione a convalida dell'inventario di ritenzione dev'essere introdotta in via di realizzazione del pegno (art. 283 cpv.3 LEF; cfr. Amonn/Gasser, op.cit., §34 n.28ss., p.277; Fritzsche/Walder, op.cit., §63, n.8 p.517 e

n.28ss.p.528ss.).

## **E. 2**

Con il gravame la ricorrente eccepisce innanzitutto l'incompetenza dell'UEF di Mendrisio a dare seguito alla domanda di esecuzione di \_\_\_\_\_, il foro esecutivo potendo essere a suo dire unicamente il luogo della sede dell'escussa, dunque \_\_\_\_\_. Orbene, la domanda di esecuzione in esame concerne il credito da pigione relativo al mese di marzo 1999, credito a garanzia del quale è stato chiesto e allestito l'inventario di ritenzione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_. Si tratta pertanto di esecuzione a convalida dell'inventario di ritenzione - così come del resto è stato giustamente inteso dall'UEF ed esplicitamente confermato dal creditore (osservazioni 29 marzo 1999, p.1). Siffatta esecuzione, che come visto dev'essere promossa in via di realizzazione del pegno, può senz'altro essere introdotta al luogo in cui si trova l'ente locato al quale si riferisce l'inventario di ritenzione (cfr. DTF 52 III 39, in cui tuttavia è lasciata indecisa la questione se il luogo dell'ente locato sia da ritenere foro esclusivo dell'esecuzione a convalida della ritenzione oppure alternativo al foro ordinario; a favore della prima soluzione Schnyder/Wiede, op.cit., n.74 ad art. 283 LEF; a favore della seconda, in analogia al foro alternativo del luogo del sequestro ex art. 52 LEF, Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Vol. I, Losanna 1999, n. 4 ad art. 51 LEF). In concreto l'ente locato si trova appunto in via \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, per cui è data la competenza dell'UEF di Mendrisio. Su questo punto il ricorso si rivela pertanto infondato.

## **E. 3**

La ricorrente rileva inoltre che l'inventario n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si riferisce all'esecuzione n. \_\_\_\_\_, così come indicato sulla prima pagina del medesimo, e non (anche) a quella per la quale è stato spiccato il precetto esecutivo impugnato (n. \_\_\_\_\_). A torto. Come riportato in narrativa l'inventario \_\_\_\_\_ è stato chiesto a tutela sia di un credito per pigioni scadute dal 1° novembre 1998 al 28 febbraio 1999 di Fr. 87'680.-- che per un credito per pigioni in corso dal 1° marzo 1999 al 31 agosto 1999 di Fr. 131'520.--, per complessivi Fr. 219'200.--. Ora l'esecuzione n. \_\_\_\_\_ cui fa cenno la ricorrente si riferisce appunto al credito di Fr. 87'680.-- per le pigioni dal 1° novembre 1998 al 28 febbraio 1999. Con la nuova domanda di esecuzione \_\_\_\_\_ ha posto in esecuzione il credito di Fr. 21'920.-- riferito alla pigione del mese di marzo 1999, pigione che al momento dell'allestimento dell'inventario \_\_\_\_\_ non era ancora scaduta. Ora, come esposto al cons.1a, a determinate condizioni - qui non oggetto di esame - il locatore può chiedere l'erezione di un inventario anche per garantire un canone locatizio non ancora scaduto al momento della richiesta di allestimento d'inventario. In tal caso l'esecuzione a convalida dell'inventario riferita a quel credito dovrà essere promossa - separatamente - alla scadenza del medesimo (cfr. Schnyder/Wiede, op.cit., n.77 ad art. 283 LEF; Fritzsche/Walder, op.cit., §63 n.28 p.528s.), senza evidentemente necessità di allestire un nuovo inventario. Anche su questo punto va quindi respinto il gravame, l'inventario n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ riferendosi sia all'esecuzione n. \_\_\_\_\_ che alla successiva esecuzione n. \_\_\_\_\_.

## **E. 4**

Da ultimo la ricorrente contesta nuovamente - come già aveva fatto in un precedente ricorso diretto contro l'erezione dell'inventario - sia la titolarità di \_\_\_\_\_ che l'esistenza del

credito per il quale è stata promossa l'esecuzione. In particolare riguardo alla titolarità del credito da pigione, la ricorrente ha prodotto copia dello scritto \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ alla conduttrice, in cui la banca si dichiara cessionaria dei crediti da pigione derivanti dal contratto di locazione \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ (doc.5), nonché copia della dichiarazione \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ secondo cui "gli affitti derivanti dal succitato contratto" le sarebbero stati "regolarmente ceduti a valere dal \_\_\_\_\_"(doc.6). Con riferimento invece alla contestata esistenza di un credito di \_\_\_\_\_ per la pigione di marzo 1999, la ricorrente ha prodotto copia della disdetta "con effetto immediato" da lei stessa formulata il 19 gennaio 1999 (doc.3). Come statuito nella decisione sul precedente ricorso (sentenza CEF 26 marzo 1999 su ricorso \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ inc. \_\_\_\_\_) sia la questione della titolarità del credito (e dunque della validità della pretesa cessione) che quella dell'esistenza e ammontare dello stesso (e dunque della validità e degli effetti della disdetta) rappresentano all'evidenza questioni di merito sulle quali è tenuto ad esprimersi il giudice competente per la causa di convalida rispettivamente il giudice del rigetto dell'opposizione nell'esecuzione a convalida della ritenzione, mentre sfuggono manifestamente al ristretto potere di cognizione dell'autorità di vigilanza. Ne consegue che anche su questi punti il gravame va senz'altro respinto.

#### **E. 5**

Non si prelevano spese (art. 61 cpv. 2 lett. a OTLEF) e non si assegnano indennità (art. 62 cpv. 2 OTLEF), perché così è disciplinato per normativa di diritto federale. Richiamati gli art. 283 LEF, 268 ss.CO pronuncia: 1. Il ricorso \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_, è respinto. 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. 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.