

TI_GERICHTE 15.2006.75 vom 6. Oktober 2006

TI Tribunale d'appello, 2006-10-06, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2006.75

FR: TI_GERICHTE 15.2006.75 du 6 octobre 2006

IT: TI_GERICHTE 15.2006.75 del 6 ottobre 2006

Regeste

Inventario degli oggetti (capi d'abbigliamento) sottoposti al diritto di ritenzione del locatore. Potere di cognizione dell'Ufficio esecuzione. Cessione del contratto di locazione. Pignorabilità.

Erwägungen

E. 1

Il locatore di locali commerciali ha un diritto di ritenzione sulle cose mobili che vi si trovano e servono al loro uso e godimento: il diritto si estende in termini temporali alla pigione annuale scaduta e a quella del semestre in corso (art. 268 cpv. 1 CO).

E. 1.1

La LEF ha previsto disposizioni speciali in materia di pigioni e affitti. Infatti, giusta l'art. 283 cpv. 1 LEF anche prima di iniziare l'esecuzione, il locatore di locali commerciali può domandare l'assistenza dell'ufficio di esecuzione per la provvisoria tutela del suo diritto di ritenzione. L'ufficio allestisce l'inventario degli oggetti vincolati al diritto di ritenzione e fissa al locatore un termine per promuovere l'esecuzione in via di realizzazione del pegno (art. 283 cpv. 3 LEF).

E. 1.2

Prima di dare seguito alla domanda d'inventario, l'ufficio esecuzione, in via pregiudiziale, deve procedere a un esame sommario dei suoi presupposti (cfr. DTF 97 III 45, cons. 1; CEF 5 agosto 1999 [15.99.56], cons. 1b; CEF 27 novembre 1995 [15.95.208], cons. 3a), che sono i seguenti (cfr. Stoffel/ Oulevey , Commentaire romand de la LP, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 12 ss. ad art. 283; Jaques, Incasso delle pigioni e degli affitti in via esecutiva, NRCP 2005, p. 110) : 1) esistenza di un valido contratto di locazione di locali commerciali; 2) esistenza del credito vantato dal locatore, che deve soddisfare due condizioni cumulative: – verte su pigioni o prestazioni analoghe, quali spese accessorie, indennità per rescissione anticipata del contratto, ecc. (cfr. Gasser : *Betreibung für Miet- und Pachtzinsforderungen*, BISchK 1999, p. 85 ad 2; Schnyder/Wiede, *Basler Kommentar zum SchKG*, vol. III, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n° 38 s. ad art. 283, con rif.) – esse sono scadute da meno di un anno dalla data d'inoltro della domanda d'inventario oppure, se si tratta di pigioni correnti, esse non superano 6 mesi di locazione, qualora poi l'escutente abbia reso verosimile l'esistenza di un pericolo reale e immediato di distrazione dei beni da inventariare (cfr. Stoffel/Oulevey , op. cit., n. 16 ad art. 283; Schnyder/Wiede, op. cit., n. 54 ad art. 283) ; 3) esistenza di cose mobili idonee ad essere inventariate, ovvero che: – si trovano durevolmente negli spazi locati o affittati (cfr. DTF 120 III 55, cons. 8; 109 III 43, cons. 2), – servono al loro uso o godimento, – non appartengono a terzi in modo manifesto (anche per il locatore, cfr. art. 268a CO), e – non sono impignorabili (art. 268 cpv. 3 CO), in

particolare non sono arnesi, apparecchi, strumenti o libri necessari al debitore e alla sua famiglia per l'esercizio della professione ai sensi dell'art. 92 n. 3 LEF; 4) assenza di altre garanzie a favore del locatore (cfr. Stoffel/ Oulevey , op. cit., n. 36 ad art. 283; Schnyder/Wiede , op. cit., n. 55 ad art. 283). L'esame di merito sull'esistenza e l'estensione del diritto di ritenzione, così come sull'esistenza e l'ammontare del credito garantito vantato dal locatore, è invece demandato al giudice nell'ambito di un'eventuale procedura di rigetto dell'opposizione (art. 79 ss. LEF). L'ufficio esecuzione può quindi, per ragioni di diritto materiale, rifiutare di erigere l'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione del locatore soltanto se l'inesistenza (o la minore estensione) di questo diritto è manifesta e inequivocabile (cfr. DTF 103 III 41 ss., cons. 1 e 2, con rif.; DTF 97 III 45, cons. 1), come sarebbe ad esempio il caso se fosse chiesto l'inventario per un canone locatizio successivo alla rescissione del contratto di locazione o per l'incasso di crediti che non siano pigioni o fitti (ad es. crediti di natura indennizzatoria, in particolare a garanzia dell'obbligo di prestazione della cauzione prevista dal contratto di locazione, cfr. DTF 104 III 87, cons. 2; CEF 29 luglio 1998 [15.98.72]). Per contro, l'ufficio verifica la questione della pignorabilità ai sensi dell'art. 92 LEF con pieno potere di cognizione.

E. 2

Nel caso di specie, la ricorrente contesta due dei presupposti per l'allestimento dell'inventario: afferma di non essere debitrice dei crediti vantati dall'escutente e considera che il diritto di ritenzione della locatrice non si estende ai capi d'abbigliamento inventariati, siccome essi non servono né all'uso né al godimento dei locali dati in locazione e non appartengono alla conduttrice – la società G_____ Spa – bensì alla stessa ricorrente.

E. 2.1

Per poter procedere all'esame – pur limitato – che gli compete, l'ufficio esecuzione deve perlomeno disporre di un esemplare del contratto di locazione sul quale il precedente fonda l'istanza. Se il contratto non è stato spontaneamente allegato alla domanda di allestimento dell'inventario, l'ufficio non può semplicemente respingerla, ma deve richiederne la produzione all'istante, stante il suo obbligo di accertamento d'ufficio dei fatti rilevanti per l'emanazione dei provvedimenti di sua competenza (cfr. art. 20a cpv. 2 n. 2 LEF per analogia; Meier , Das Verwaltungsverfahren vor den Schuldbetreibungs- und Konkursbehörden, Zurigo 2002, p. 30 ad 1.1). Nel caso di specie, la Camera ha supplito l'omissione dell'CO 1 richiedendo il contratto di locazione direttamente alla procedente, in virtù degli art. 20a cpv. 2 n. 2 LEF e 19 cpv. 1 e 2 LPR.

E. 2.2

Dai documenti prodotti da PI 1 si evince che la società G_____ Spa, che aveva – il 1° settembre 2005 – sottoscritto il contratto di locazione quale conduttrice, ne ha poi ceduto i relativi diritti ed oneri alla ricorrente, società figlia della cedente, con effetto dal 1° dicembre 2005 (cfr. scritto 6 aprile 2006 di G_____ Spa). Al proposito, è ben vero che la conduttrice si era riservata la facoltà di cedere il contratto di locazione a società o filiale da lei controllata (clausola 24.4 del contratto), ciò che dichiara di avere effettivamente operato, ma l'esplicito consenso della ricorrente a tale modifica manca. Trattandosi tuttavia di procedura cautelare dove deve bastare la verosimiglianza dei fatti, assume importanza determinante la circostanza secondo cui, a fronte della dichiarazione di cessione, trasmessa alla Camera il 27 luglio 2006 e intimata alla ricorrente, essa non ha reagito negando quel negozio giuridico e quindi la sua partecipazione alla locazione, ma si è

limitata ad affermare che non vi sarebbe prova scritta della sublocazione, da lei già affermata in sede di ricorso (lettera 3 agosto 2006). E' pertanto verosimile che dal 1. dicembre 2005, ossia dalla data di validità della cessione del contratto, RI 1 sia da considerare debitrice dei canoni di locazione. Inoltre, essa non ha escluso che il credito di fr. 7'428,78 (peraltro molto inferiore al canone trimestrale pari a fr. 112'431,24) fatto valere dalla precedente per il periodo dal 1° ottobre al 31 dicembre 2005 rientrasse tra quelli di cui deve rispondere in virtù della cessione. I crediti vantati dalla locatrice appaiono pertanto garantiti dal diritto di ritenzione previsto all'art. 268 CO.

E. 2.3

Poiché RI 1 risulta essere conduttrice e sostiene che i beni inventariati sono di sua proprietà, la sua censura secondo cui i beni apparterebbero a terzi si rivela infondata.

E. 2.4

Le cose mobili che si trovano nei locali dati in locazione sono gravate dal diritto di ritenzione previsto all'art. 268 CO solo se “servono al loro uso o godimento”. Giurisprudenza e dottrina interpretano in modo assai ampio il nesso che dev'essere tra le cose mobili sottoposte al diritto di ritenzione e i locali. È quindi sufficiente se gli oggetti, per la loro destinazione, stanno in diretta relazione con l'uso per il quale i locali sono stati affittati (cfr. Tercier, *Les contrats spéciaux*, 3a ed., Zurigo 2003, n. 2057; Higi, *Zürcher Kommentar*, vol. V/2b/2, Zurigo 1994, n. 42 ad art. 268-268 b CO). Così, è ammesso che il diritto di ritenzione si estende ai beni depositati in un magazzino, ai quadri appesi ai muri di una galleria d'arte, al materiale di costruzione presente in un'officina o in uno spazio espositivo, alle bottiglie contenute in una cantina o in un negozio di vino, alle pellicce vendute in una pellicceria, ai veicoli (di servizio) situati sul parcheggio adibito ai locali commerciali, ecc. (cfr. DTF 120 III 55, cons. 8), purché non si trovino nei locali in modo casuale o transitorio, e purché siano in relazione con l'attività commerciale del conduttore, ciò che esclude ad esempio gli effetti personali degli impiegati (cfr. Weber, *Basler Kommentar zum OR*, vol. I, 3. ed. Basilea/Ginevra/Monaco 2003, n. 7 ad art. 3 ad art. 268-268 b CO; Gilliéron, *Commentaire de la LP*, vol. IV, Losanna 2003, n. 30). A prima vista, per quanto concerne la fattispecie, i capi d'abbigliamento trovantisi in locali adibiti a “negozio di abbigliamento” (cfr. contratto del 1° settembre 2005, ad 2) sono sottoposti al diritto di ritenzione del locatore, proprio perché la destinazione dei locali è quella di servire alla vendita di tali beni (cfr. CEF 30 maggio 2006 [15.95.228], cons. 4c), ma ciò vale anche per gli altri tipi di oggetti inventariati (scaffalature, computer, stampate, fax, ecc.), in quanto servono direttamente all'attività aziendale (cfr. ad es. CEF 2 novembre 1998 [15.07.209]). La censura non merita pertanto accoglimento.

E. 2.5

I beni inventariati non sono impignorabili ai sensi dell'art. 92 LEF. Infatti, le persone giuridiche e le società commerciali non beneficiano della protezione legale prevista da questa norma (DTF 67 III 21; Gilliéron, *Commentaire de la LP*, vol. II, Losanna 2000, n. 87 ad art. 92; Amonn/Walther, *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts*, 7a ed., Berna 2003, n. 24 ad § 23; von der Mühl, *Basler Kommentar zum SchKG*, vol. II, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 57 ad art. 92; contra: Ochsner, *Commentaire romand de la LP*, Basilea/Ginevra/Monaco 2005, n. 57 ad art. 92). E in ogni caso le merci destinate alla vendita o alla locazione sono sempre pignorabili (cfr. DTF 113 III 77; Ochsner, op. cit., n. 97 ad art. 92).

E. 2.6

Non è necessario esaminare se la precedente, per quanto riguarda le pignoni correnti, ha reso verosimile l'esistenza di un pericolo reale e immediato di distrazione dei beni da inventariare, poiché la ricorrente non ha censurato la decisione dell'ufficio su questo punto (cfr. DTF 129 III 397 s., cons. 3.2-3.3).

E. 2.7

Nel suo scritto 3 agosto 2006, la ricorrente ha segnalato che due importi di € 115'470 e fr. 33'419,56 erano stati versati a favore dell'escutente prima dell'inoltro dell'esecuzione a convalida dell'inventario. Tuttavia, si evince dai documenti allegati allo scritto che la rappresentante dell'escutente, _____ S.A., nel suo scritto 24 luglio 2006, ha ammesso d'imputare sui crediti posti in esecuzione unicamente l'importo di fr. 33'419,56, riducendone così l'ammontare totale da fr. 232'291,26 a fr. 198'871,70, mentre l'importo realizzato con l'incasso dell'assegno bancario n. _____ emesso da G_____ Spa è stato imputato su altri crediti (in particolare la pigione relativa al terzo trimestre del 2006). La ricorrente non pare essersi opposta a questo conteggio. Essa non ha nemmeno invocato una violazione dell'art. 97 cpv. 2 LEF. Ad ogni modo, il valore di stima degli oggetti inventariati (fr. 213'944.--) non appare eccedere notevolmente lo scoperto risultante dallo scritto 24 luglio 2006 (fr. 198'871,70), qualora si tenga pure conto, come prescritto dalla norma citata, degli interessi e delle spese esecutive (che includono le spese d'inventario, di convalida e di realizzazione degli oggetti inventariati) (cfr. in proposito: DTF 97 III 81, cons. 1b; de Gottrau, Commentaire romand de la LP, Basilea/Ginevra/ Monaco 2005, n. 17 s. ad art. 97).

E. 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. 4

Intimazione a: – avv. _____, _____ – avv. _____, _____
Comunicazione all'CO 1. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello
quale autorità di vigilanza Il presidente Il segretario

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