

TI_GERICHTE 15.2010.65 vom 30. Juni 2010

TI Tribunale d'appello, 2010-06-30, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2010.65

FR: TI_GERICHTE 15.2010.65 du 30 juin 2010

IT: TI_GERICHTE 15.2010.65 del 30 giugno 2010

Regeste

Diritto di ritenzione del locatore. Oggetti esenti dal diritto di ritenzione. Stima degli oggetti inventariati

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). 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 fa 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). Sono esenti dal diritto di ritenzione gli oggetti che non potrebbero essere pignorati dai creditori del conduttore (cfr. art. 268 cpv. 3 CO; Schnyder/Wiede, Basler Kommentar zum SchKG, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 26 ad art. 283 LEF).

E. 2

Il locatario che intende contestare il diritto di ritenzione del locatore deve farlo, pena la decadenza, sollevando opposizione contro il precetto (DTF 96 III 70, 90 III 101, 59 III 10 cons. 1): la mancata opposizione vale quale riconoscimento implicito del diritto di ritenzione.

E. 3

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: – basarsi 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, op. cit., n. 38 s. ad art. 283, con rif.) – essere scaduto da meno di un anno dalla data d'inoltro della domanda d'inventario oppure, se si tratta di pigioni correnti, non superare 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. 4

Nel caso di specie, la ricorrente contesta due dei presupposti per l'allestimento dell'inventario nella misura operata dall'Ufficio: afferma di non essere debitrice dell'importo complessivo dei crediti vantati dall'escutente e considera che il diritto di ritenzione della locatrice non si estenda a determinati beni in quanto impignorabili giusta l'art. 92 cpv. 1 n. 3 LEF.

E. 4.1

Agli atti si trova il contratto di locazione stipulato il 7 marzo 2008 tra PI 1 e la ricorrente. Tale contratto, avente per oggetto un negozio sito a _____, Via _____, è di durata indeterminata ed è disdicibile con un preavviso di 6 mesi con effetto alla scadenza del 28 febbraio, prima scadenza 28 febbraio 2013. La pigione annua pattuita è di Fr. 26'400.--, pagabili in rate mensili anticipate, oltre alle spese accessorie, per le quali la conduttrice deve corrispondere rate mensili anticipate di fr. 200.-- (doc. F).

E. 4.2

Con la domanda del 5 maggio 2010 PI 1 ha chiesto l'erezione d'inventario per un credito di complessivi fr. 28'800.— corrispondenti alle pigioni scadute dal 01.12.2009 al 30.05.2010 e alle pigioni in corso dal 01.06.2010 al 30.11.2010. In base al contratto di locazione al momento della richiesta di inventario, ossia il 5 maggio 2010, la pigione e le spese accessorie per il periodo dicembre 2009 - maggio 2010 erano scadute mentre quelle per il periodo giugno 2010 - novembre 2010 rappresentano le pigioni del semestre in corso. L'CO 1, dando seguito alla richiesta di erezione di inventario di PI 1, ha correttamente operato, ritenuto che la questione dell'ammontare del credito per pigioni (e dunque della validità e degli effetti della disdetta e dell'effettivo incasso di parte della pigione dai sublocatari)

rappresenta all'evidenza questione di merito sulla quale 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'Ufficio di esecuzione e dell'autorità di vigilanza.

E. 4.3

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 deve esistere 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 DVD, le videocassette, i libri, i capi d'abbigliamento trovantesi in locali adibiti a "negozio" (cfr. contratto del 7 marzo 2008, ad 2) sono sottoposti al diritto di ritenzione del locatore, proprio perché la destinazione dei locali è quella di servire alla vendita e al noleggio di tali beni (cfr. CEF 30 maggio 2006 [15.95.228], cons. 4c), ma ciò vale anche per gli altri tipi di oggetti inventariati, in quanto servono direttamente all'attività aziendale (cfr. ad es. CEF 2 novembre 1998 [15.07.209]).

E. 4.4

Sulla pignorabilità degli oggetti inventariati decide l'organo d'esecuzione e, su ricorso, l'autorità di vigilanza (DTF 82 III p. 85 ss; cfr. Amonn/Walther, *Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts*, Berna 2008, § 34 n. 20 p. 315). Giusta l'art. 92 cpv. 1 n. 3 LEF sono esclusi dal pignoramento gli arnesi, gli apparecchi, gli strumenti e i libri, in quanto siano necessari al debitore e alla sua famiglia per l'esercizio della professione. La dottrina e la giurisprudenza hanno negato la qualifica di strumenti di lavoro di un commerciante ai sensi dell'art. 92 cpv. 1 n. 3 LEF alle merci destinate alla vendita e agli oggetti offerti in locazione (DTF 113 III 77; Vonder Mühl; *Basler Kommentar zum SchKG*, Basilea/Ginevra/Monaco 1998, n. 13 ad art. 92 LEF). Di conseguenza la richiesta della ricorrente d'inventariare unicamente parte degli oggetti contenuti nel negozio, tralasciando i distributori automatici di DVD, i computer controllo, determinati mobili, i DVD e le videocassette, non può essere accolta, poiché non si tratta di beni impignorabili ai sensi dell'art. 92 cpv. 1 n. 3 LEF.

E. 4.5

Non è necessario esaminare se il precedente, per quanto riguarda le pigioni 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). Il fatto poi che RI 1 ha inoltrato disdetta straordinaria il 26 ottobre 2009 costituisce, di per sé, sufficiente indizio di serio pericolo per il diritto di ritenzione del locatore, tale da giustificare l'erezione di un inventario a tutela di pigioni non ancora scadute (cfr. Schnyder/Wiede, op. cit., n. 54 ad art. 283 LEF).

E. 5

La ricorrente asserisce ancora che i beni inventariati avrebbero un valore di almeno il 50% superiore a quello attribuito loro dall'Ufficio.

E. 5.1

I beni inventariati devono essere stimati dall'Ufficio di esecuzione secondo le regole applicabili al pignoramento (Schnyder/Wiede, op. cit., n. 57 ad art. 283 LEF). Per l'art. 97 cpv. 1 LEF il funzionario stima gli oggetti pignorati facendosi assistere, ove occorre, da periti. Il ricorso a un perito per procedere alla stima in vista del pignoramento rientra nel potere di apprezzamento dell'organo esecutivo (Jaeger/Walder/Kull/Kottmann, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Band I, Zurigo 1997, n. 8 e 9 ad art. 97 LEF), è in particolare indicato quando la stima di un oggetto richiede conoscenze speciali che l'Ufficio non possiede (DTF 93 III 20; Foëx, Basler Kommentar zum SchKG, Vol. I, Basilea/Monaco/Ginevra 1998, n. 14 ad art. 97 LEF). In concreto l'CO 1 ha inventariato presso i locali appigionati l'arredamento completo del negozio dell'escussa, stimandolo in fr. 35'267.--. Eseguendo tramite un suo funzionario la stima dei beni soggetti al diritto di ritenzione, l'Ufficio ha operato correttamente, ritenuto che tale stima non necessitava di conoscenze professionali specifiche e pertanto non si sarebbe giustificato il ricorso ad un perito.

E. 5.2

Secondo la ricorrente l'Ufficio sarebbe incorso in un errore di apprezzamento nella valutazione dei beni inventariati. La debitrice chiede quindi in sostanza una nuova valutazione ai sensi dell'art. 97 cpv. 1 LEF. La dottrina ritiene applicabile per analogia anche agli oggetti mobili l'art. 9 cpv. 2 RFF, secondo cui ogni parte interessata può, entro il termine di ricorso contro il pignoramento, e previo deposito delle spese occorrenti, chiedere all'autorità di vigilanza una nuova stima a mezzo di periti (Foëx, op. cit., n. 16-19 ad art. 97 LEF; Amonn/Walther, op. cit. § 22 n. 50, p. 187). Di conseguenza l'Ufficio dovrà procedere ad una nuova stima dei beni inventariati questa volta con l'ausilio di un perito, previo versamento delle spese da parte di RI 1. Nell'ipotesi poi in cui i beni inventariati risulteranno avere un valore superiore al credito dedotto in esecuzione, l'Ufficio dovrà determinarsi come indicato all'art. 97 cpv. 2 LEF, ossia depennando dall'inventario dei beni soggetti al diritto di ritenzione del locatore tutti gli oggetti in esubero, una volta raggiunto l'importo del credito per il quale è stato chiesto l'inventario oltre gli interessi e le 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. 6

Da quanto precede discende che il ricorso è respinto. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20a cpv. 1 primo periodo LEF, art. 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF). Per questi motivi, richiamati gli art. 17, 20a, 79 ss., 92 cpv. 1 n. 3, 97 cpv. 1 e 2, 283 cpv. 1 e 2 LEF; 268 cpv. 1 e 3, 268a CO;

E. 9

cpv. 2 RFF; 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF, pronuncia: 1. Il ricorso è respinto . 2. È fatto ordine all'CO 1 di determinarsi come al cons. 5.2. 3. Non si prelevano spese e non si assegnano indennità. 4. Intimazione a: - _____. PA 1, _____; - _____. PA 2, _____. Comunicazione all'CO 1, _____. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza Il

presidente

Il segretario Contro la presente

decisione -a norma dell'art. 72 e segg. LTF- è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 giorni dalla notificazione, il termine è di 5 giorni dalla notificazione nel caso in cui la decisione impugnata è stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria.

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