

## **TI\_GERICHTE 15.2012.18 vom 26. März 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-03-26, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2012.18](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2012.18)

FR: TI\_GERICHTE 15.2012.18 du 26 mars 2012

IT: TI\_GERICHTE 15.2012.18 del 26 marzo 2012

### **Regeste**

Diritto di ritenzione del locatore di locali commerciali. Richiesta di nuova 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, Vol. II, Basilea 2010, 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*, BLSchK 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, la cui validità non è messa in dubbio, 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 uno 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 perché essa per motivi gravi avrebbe disdetto il contratto di locazione per il 31 marzo 2012. La ricorrente non contesta dunque che essa occupa a titolo oneroso, per espletare la propria attività, dei locali nel bene immobile di proprietà di PI 1, ma in sostanza si limita a contestare l'esistenza di parte del credito da pigione a garanzia del quale è stata chiesta e ottenuta l'erezione dell'inventario.

##### **E. 4.1**

Agli atti si trova il contratto di locazione del 23 ottobre 2007. Tale contratto, avente per oggetto il locale contrassegnato con il n. \_\_\_\_\_ al livello \_\_\_\_\_ nello stabile denominato \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, è di durata determinata e scade il 31 gennaio 2013. La pigione annua è stata pattuita in percentuale alla cifra d'affari netta ottenuta dalla conduttrice, con degli importi minimi garantiti a favore della locatrice, pagabili in acconti trimestrali anticipati entro "5 del primo mese di ogni trimestre", con conguaglio nel corso dell'anno successivo a dipendenza della cifra d'affari annua conseguita, oltre alle spese accessorie (doc. C).

##### **E. 4.2**

Con la domanda del 31 gennaio 2012 PI 1 ha chiesto l'erezione d'inventario per un credito di complessivi fr. 114'801.00 corrispondenti alle pigioni scadute dal 01.01.2012 al 31.03.2012 e alle pigioni in corso dal 01.04.2012 al 30.09.2012. In base al contratto di locazione al momento della richiesta di inventario, ossia il 31 gennaio 2012, la pigione e le spese accessorie per il periodo gennaio 2012 – marzo 2012 erano scadute mentre quelle per il periodo aprile 2012 – settembre 2012 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 dell'asserita disdetta) 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. Ne discende pertanto la reiezione del ricorso al riguardo.

#### **E. 4.3**

Non è dipoi necessario esaminare se la 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 31 marzo 2012 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 sarebbero stati valutati dall'Ufficio in modo manifestamente inferiore a quanto essi realmente valgono.

#### **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 2010, 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. 50'000.00. 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. Di nuovo il rimedio è però destinato all'insuccesso.

#### **E. 5.2**

L'art. 97 cpv. 2 LEF, applicabile per analogia anche nell'ambito dell'allestimento di un inventario dei beni soggetti al diritto di ritenzione del locatore (DTF 93 II 20; Schnyder/Wiede, op. cit., n. 60 ad art. 283 LEF), stabilisce che il pignoramento deve essere limitato a quanto basti per soddisfare dei loro crediti, in capitale, interessi e spese, i creditori pignoranti. 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.

