

## **TI\_GERICHTE 15.2012.71 vom 30. Juli 2012**

TI Tribunale d'appello, 2012-07-30, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2012.71](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2012.71)

FR: TI\_GERICHTE 15.2012.71 du 30 juillet 2012

IT: TI\_GERICHTE 15.2012.71 del 30 luglio 2012

### **Regeste**

Inventario a tutela del diritto di ritenzione del locatore. Contestazione del credito di locazione. Indennità per l'occupazione dei locali dopo la fine del contratto di locazione. Prestazione di garanzie. Nozione di atto "sconveniente"

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 30.07.2012 15.2012.71

Inventario a tutela del diritto di ritenzione del locatore. Contestazione del credito di locazione. Indennità per l'occupazione dei locali dopo la fine del contratto di locazione. Prestazione di garanzie. Nozione di atto "sconveniente"

Incarto n. 15.2012.71 Lugano 30 luglio 2012 CJ/fp/lw In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Pellegrini, presidente, Walser e Bozzini segretario: Jaques statuendo sul ricorso 18 giugno 2012 di RI 1 rappr. da \_\_\_\_\_, contro l'operato dell'CO 1, e meglio contro il verbale per la formazione dell'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione allestito il 31 maggio 2012 nella procedura n. \_\_\_\_\_ avviata nei confronti della ricorrente da: PI 1 patrocinato dall'avv. PA 1 viste le osservazioni 4 luglio di PI 1 e 13 luglio 2012 dell'CO 1; esaminati atti e documenti; ritenuto in fatto: A. A domanda 30 maggio 2012 di PI 1, l'CO 1 ha proceduto il 4 giugno 2012 all'erezione dell'inventario dei beni arredanti il capannone situato sul fondo mapp. n. 792 RFD di \_\_\_\_\_, a garanzia di un credito quantificato in fr. 160'000.--, con la menzione secondo cui quanto inventariato era già stato oggetto di due precedenti inventari allestiti nelle procedure n. \_\_\_\_\_ (recte \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_. B. L'escussa, con il ricorso in esame, sostiene che il credito vantato dall'escutente sarebbe in realtà molto inferiore all'importo indicato nel verbale di ritenzione, precisando di procedere a "tentoni", siccome l'attuale amministratore unico della società, succeduto in tale funzione all'escutente, dal quale egli aveva in precedenza acquistato l'integrale pacchetto azionario nel 2009, non avrebbe più accesso alla documentazione sociale, rimasta nel capannone di cui l'escutente si sarebbe illegalmente ripreso le chiavi l'11 giugno 2012. L'escussa sostiene poi che la sentenza di sfratto 1° aprile 2011 della Pretura di Mendrisio-Nord ha posto fine in modo definitivo ed inequivocabile al contratto di locazione del 15 dicembre 2005 e che l'importo di complessivi fr. 185'000.-- da essa pagato successivamente lo sia stato a titolo di penale in base alla convenzione 2 febbraio 2011 e non di canone di locazione. L'escussa contesta quindi che il contratto di locazione sia tuttora in atto, sicché non sarebbe dato alcun diritto di ritenzione giusta l'art. 268 CO. Chiede poi che quanto pagato a titolo di penale – che qualifica come iniqua e giuridicamente inaccettabile –, venga utilizzato a tacitazione del residuo da essa dovuto a titolo di locazione e quantificato in fr.

75'302,75. C. Nelle sue osservazioni del 4 luglio 2012, l'escutente evidenzia come l'oggetto del contratto di locazione del 2005 sia stato esteso mediante convenzione conclusa dalle parti il 10 maggio 2010 (doc. 8), con cui è stato autorizzato l'uso di subalterni non concessi in locazione nel 2005, dietro aumento del canone locatizio. In occasione della sottoscrizione della convenzione 2 febbraio 2011 (doc. 10), l'escussa ha poi riconosciuto un debito locativo complessivo di fr. 122'252,75 fino al 31 marzo 2011, data ultima alla quale si è impegnata a restituire l'ente locato, in difetto di che il locatore avrebbe potuto chiedere lo sfratto ed esigere il pagamento di una pena convenzionale di fr. 20'000.-- per ogni mese di ritardo, in luogo dell'affitto. Non avvenendo la riconsegna nel termine stabilito, l'escutente ha poi ottenuto lo sfratto immediato di RI 1, ordinato dalla Pretura di Mendrisio-Nord con decisione 1° aprile 2011 (doc. 11). L'escussa ha tuttavia continuato ad occupare i locali dati in affitto, pagando la relativa penale, e con convenzione 24 aprile 2012 (doc. 12), si è riconosciuta debitrice di fr. 75'302,75 per oneri di locazione maturati nonché di fr. 60'000.-- per i mesi da marzo a maggio 2012, impegnandosi a consegnare le chiavi del capannone entro il 31 maggio 2012. In base a tali atti, l'escutente quantifica il proprio credito in fr. 165'302,75, pari alla somma degli importi riconosciuti il 24 aprile 2012, della penale per giugno 2012 (fr. 20'000.--) e dell'importo di fr. 10'000.-- pattuito al punto 4 della convenzione 2 febbraio 2012 (recte 2011) quale garanzia per l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'ente locato. Sostiene che il contratto di locazione sarebbe continuato in modo tacito dopo la decisione di sfratto per il nuovo canone mensile di fr. 20'000.-- e che comunque il diritto di ritenzione del locatore garantirebbe anche le indennità per occupazione dei locali dopo la scadenza del contratto di locazione. D. Sulle osservazioni dell'Ufficio si dirà, per quanto necessario ai fini del presente giudizio, nei seguenti considerandi. considerato in diritto: 1. Il fatto che parte degli oggetti inventariati siano stati aggiudicati all'escutente in occasione dell'asta avvenuta l'11 giugno 2012 nelle esecuzioni a convalida dei precedenti inventari (cfr. doc. 1 allegato alle osservazioni dell'Ufficio) non ha reso il ricorso in esame privo di oggetto, perché non risulta che l'Ufficio abbia ancora escluso dal verbale impugnato i rimanenti oggetti per cui non sono state formulate offerte, ritenendoli impignorabili ex art. 92 cpv. 2 LEF, e comunque, il 5 luglio 2012, ha completato l'inventario con tre ulteriori beni (cfr. doc. 2 allegato alle osservazioni dell'Ufficio). 2. Prima di procedere all'erezione di un inventario giusta l'art. 283 LEF, l'ufficio d'esecuzione, in via pregiudiziale, deve procedere a un esame sommario dei suoi presupposti. In particolare, esso deve verificare se, prima facie, esiste tra le parti un valido contratto di locazione di locali commerciali e se il credito vantato dall'escutente verte su pigioni o prestazioni analoghe, quali spese accessorie, indennità per rescissione anticipata del contratto, ecc. L'ufficio può, 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. 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 infatti demandato al giudice nell'ambito di un'eventuale procedura di rigetto dell'opposizione (art. 79 ss. LEF) (CEF 6 ottobre 2006, inc. 15.06.75, cons. 1.2, RtiD I-2207, 868-9, n. 72c). 2.1. Nel caso in esame, la ricorrente sostiene che il contratto di locazione sul quale l'escutente fonda il proprio diritto di ritenzione sarebbe estinto già nel 2011 e che il residuo da essa dovuto a titolo di locazione, che quantifica in fr. 75'302,75, andrebbe compensato con l'importo di complessivi fr. 185'000.-- da essa pagato successivamente a titolo di penale, che qualifica come iniqua e giuridicamente inaccettabile. 2.2. Tenuto conto dei documenti agli atti, la

bontà della tesi della ricorrente appare, perlopiù, tutto fuorché manifesta e inequivocabile. Essa ammette infatti di aver continuato ad occupare i locali dati in affitto dopo l'emissione del decreto di sfratto e con convenzione 24 aprile 2012 si è persino riconosciuta debitrice, oltre a un residuo di fr. 75'302,75, di fr. 60'000.-- quale "indennizzo del canone di affitto" per i mesi da marzo a maggio 2012, impegnandosi a consegnare le chiavi del capannone entro il 31 maggio 2012 (doc. 12 allegato alle osservazioni al ricorso), ciò che risulta aver fatto solo l'11 giugno 2012 (cfr. doc 6 annesso al ricorso). Tali fatti difficilmente non possono essere considerati quale riconduzioni tacite del contratto di durata determinata (cfr. Lachat , *Le bail à loyer*, ad 2.3.10, pag. 674). Certo, ci si potrebbe chiedere se la parte della "penale" mensile di fr. 20'000.-- che eccede il canone convenuto con contratti del 10 maggio 2010 e del 2 febbraio 2011 – ovvero fr. 10'000.--/mese per i mesi precedenti il 1° maggio 2010 e per quelli dal 1° gennaio al 31 marzo 2011 (cfr. doc. 8, ad n. 8, e doc. 10, ad n. 2, allegati alle osservazioni) – sia da considerare quale affitto o quale penale. Non è però necessario risolvere il quesito in questa sede, perché il diritto di ritenzione del locatore di locali commerciali (art. 268 CO) garantisce anche le indennità per l'occupazione dei locali dopo la fine del contratto di locazione (ad es.: DTF 111 II 71, cons. 2, con rif.; Gilliéron , *Commentaire de la LP*, vol. III, Losanna 2002, n. 20 ad art. 283). 2.3. Il diritto di ritenzione non garantisce invece le pretese convenzionali tendenti alla prestazione di garanzie da parte del conduttore ( DTF 111 II 72, cons. 2). Il ricorso va pertanto parzialmente accolto limitatamente all'importo di fr. 10'000.-- pattuito al punto 4 della convenzione 2 febbraio 2011 (cfr. supra ad C), che va dedotto dall'importo di fr. 160'000.-- indicato sul verbale impugnato. 2.4. Con la convenzione 24 aprile 2012, l'escussa si è riconosciuta debitrice di un residuo di fr. 75'302,75 "con valuta odierna" (ad B/1). Siccome l'escutente si è inoltre impegnato da parte sua a rinviare l'incanto previsto per il 30 aprile 2012 nell'esecuzione n. 740'853, appare manifesto che l'importo riconosciuto comprende anche le pretese fatte valere in quella esecuzione. Il prezzo d'aggiudicazione di fr. 4'000.-- realizzato in occasione dell'asta dell'11 giugno 2012 (cfr. doc. 1 allegato alle osservazioni dell'Ufficio) va quindi anch'esso dedotto dall'importo di fr. 160'000.-- menzionato al considerando precedente. Non vanno invece considerati i pagamenti attestati dalle quietanze prodotte dalla ricorrente (doc. 13 a 22), poiché sono anteriori alla sottoscrizione della convenzione 24 aprile 2012, sicché si può ritenere manifesto ch'essi siano stati presi in considerazione nella determinazione del residuo di fr. 75'302,75. 2.5. Visto il limitato potere di cognizione dell'Ufficio e dell'autorità di vigilanza, la ricorrente va rinviata al giudice anche per quanto riguarda l'esame di merito delle sue altre censure. 3. Nelle sue osservazioni, l'escutente ha chiesto che la ricorrente venisse punita a sensi dell'art. 128 CPC per aver, nell'atto ricorsuale, qualificato il suo comportamento come "disdicevole" e affermato ch'egli avrebbe "indotto in errore l'UEF". Il resistente sembra riferirsi all'art. 128 cpv. 1 CPC, il quale concerne però la questione della disciplina durante l'udienza, mentre se la stessa si manifesta a livello di scritti lo strumento adeguato risulta essere l'art. 132 cpv. 2 CPC (cfr. Trezzini , *Commentario al CPC*, Lugano 2011, p. 538 ad 1/A), che consente al giudice di retrocedere all'autore gli scritti sconvenienti per essere sanati. Nel caso di specie, la Camera non ha ritenuto di dover far capo a tale facoltà per quanto riguarda il ricorso, dal momento che le espressioni censurate dal resistente rientrano in quelle ancora tollerabili in una controversia, nella cui stessa natura sono insiti una certa animosità e colorito nelle esternazioni delle parti (cfr. Trezzini , *op. cit.*, p. 560). Non sono termini ingiuriosi né eccessivamente offensivi, posto che la ricorrente non ha sostenuto che l'escutente avesse ingannato l'Ufficio. 4. Il ricorso va pertanto parzialmente accolto, limitatamente all'importo

di fr. 14'000.-- (cfr. cons. 2.3 e 2.4), che va dedotto dall'importo di fr. 160'000.-- indicato sul verbale impugnato come somma da pagare o da garantire per togliere il divieto di allontanare gli oggetti inventariati dai vani. Non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 61 cpv. 2 lett. a, e 62 cpv. 2 OTLEF). Richiamati gli art. 17, 20 a, 283 LEF; 128 CPC; 61, 62 OTLEF; pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto. 1.1. Di conseguenza, il verbale allestito il 31 maggio 2012 nella procedura n. \_\_\_\_\_ è modificato nel senso che l'importo di fr. 160'000.-- indicato come somma da pagare o da garantire per togliere il divieto di allontanare gli oggetti inventariati dai vani è ridotto a fr. 146'000.--, oltre spese e interessi moratori. 2. Non si prelevano spese, né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: -- 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 è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro 10 (dieci) giorni dalla notificazione, rispettivamente entro 5 (cinque) 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.