

TI_GERICHTE 15.2020.129 vom 3. November 2020

TI Tribunale d'appello, 2020-11-03, IT

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.129

FR: TI_GERICHTE 15.2020.129 du 3 novembre 2020

IT: TI_GERICHTE 15.2020.129 del 3 novembre 2020

Regeste

Inventario a tutela del diritto di ritenzione del locatore. Spostamento dei beni inventariati nei nuovi locali presi in locazione dal debitore dopo lo sfratto

Volltext

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 08.02.2021
15.2020.129

Inventario a tutela del diritto di ritenzione del locatore. Spostamento dei beni inventariati nei nuovi locali presi in locazione dal debitore dopo lo sfratto

Incarto n. 15.2020.129 Lugano 8 febbraio 2021 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dei giudici: Jaques, presidente Walser e Grisanti vicecancelliere: Cortese statuendo sul ricorso 16 novembre 2020 della RI 1 (patrocinata dall'avv. PA 1,) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Lugano , o meglio contro la decisione del 3 novembre 2020 con cui ha implicitamente respinto la richiesta della ricorrente di porre in sicurezza, autorizzandola a spostarli in altri locali da lei presi in locazione, i beni oggetto dell'inventario n. _____ a tutela del diritto di ritenzione del locatore eseguito il 24 agosto 2020 a favore della PI 1 , (patrocinata dall'avv. dott. PA 2,) ritenuto in fatto: A. A domanda della locatrice PI 1, il 24 agosto 2020 l'Ufficio d'esecuzione (UE) di Lugano ha provveduto all'allestimento dell'inventario degli oggetti vincolati dal diritto di ritenzione della richiedente arredanti i locali adibiti a parco divertimenti dati in locazione alla RI 1 in via _____. Sono stati inventariati diversi giochi, mobili di arredamento, così come un impianto elettrico e un climatizzatore (poi rivendicati dalla precedente) per un valore di stima di fr. 125'680.– complessivi, tra cui un "Soft Play equipment" (struttura di gioco in gomma con va-sche, palline e scivoli) valutato in fr. 70'000.–. Il credito vantato dall'escutente ammonta a fr. 71'727.07 per le pigioni scadute dei tre primi trimestri del 2020 e di fr. 37'641.15 per la pigione in corso dell'ultimo trimestre. B. A fronte dell'obbligo di abbandonare i locali locati entro il 31 ottobre 2020 a seguito della disdetta del contratto di locazione, la RI 1 ha chiesto all'UE con scritto del 30 ottobre 2020 di adottare misure cautelari giusta l'art. 98 LEF atte a mettere in sicurezza i beni inventariati e a permetterle di continuare a fruirne, prendendoli in custodia o depositandoli momentaneamente in un locale individuato da lei presso il Centro commerciale amministrativo _____ a _____. Ha altresì postulato un intervento dell'UE atto in ogni caso "a puntualizzare nel dettaglio tutti i beni inventariati in modo tale da garantire la necessaria precisione circa il loro contenuto" , ritenendolo responsabile per eventuali danni arrecati alle parti. C. Nella sua risposta del 3 novembre 2020, l'UE ha precisato che nessuna domanda formale era stata presentata prima di quella del 30 ottobre 2020, che i beni in questione erano indicati nel dettaglio nell'inventario, che in assenza di ricorso essi risultavano pignorabili e che un

collocamento o un deposito dei beni in custodia presso l'escussa o un terzo era ipotizzabile solo dopo il definitivo rigetto delle opposizioni alle (due) esecuzioni di convalida dell'inventario o previa autorizzazione della precedente. D. Con ricorso del 16 novembre 2020, la RI 1 chiede che tutti i beni inventariati siano lasciati in sua custodia e possesso e ch'essa possa prelevarli e utilizzarli a condizione di firmare una dichiarazione in cui siano indicati l'indirizzo esatto del nuovo luogo di deposito e il divieto, con comminatoria delle sanzioni penali previste dall'art. 169 CP, di poi allontanare gli oggetti prima che sia pagato il credito o fornite garanzie sufficienti. E. Nelle osservazioni rispettivamente del 25 e 30 novembre 2020, sia l'PI 1 sia l'UE hanno postulato l'integrale reiezione del ricorso. F. Con replica spontanea del 9 dicembre 2020 e duplice spontanea del 15 gennaio 2021, le parti hanno ribadito le proprie conclusioni. Considerato in diritto:

1. Interposto all'autorità di vigilanza cantonale – nel Canton Ticino la Camera esecuzione e fallimenti (CEF) del Tribunale d'appello (art. 3 LPR) – entro dieci giorni dalla notifica dell'atto impugnato avvenuta il 5 novembre 2020, il ricorso è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF).
2. La ricorrente fa valere che i beni inventariati sono indispensabili alla propria attività e che senza di essi è destinata al fallimento. Critica la motivazione dell'UE, secondo cui misure cautelari nel senso dell'art. 98 LEF sono possibili solo dopo il rigetto dell'opposizione all'esecuzione di convalida dell'inventario, rilevando che la ratio della giurisprudenza federale citata dall'organo esecutivo è la tutela degli interessi dell'escusso, che deve poter mantenere il possesso dei beni inventariati prima che la pretesa del precedente sia verificata da un giudice. Non riguarda pertanto il caso in cui, come nella fattispecie, è il debitore medesimo a chiedere l'emanazione di una misura cautelare, volta a garantire che dopo la riconsegna dei locali in seguito alla disdetta del contratto di locazione, gli oggetti non vengano lasciati alla libera mercé del creditore. A mente della ricorrente, il proprio interesse, tutelato dalla giurisprudenza, impone l'adozione di una misura cautelare, anche perché, come risulta dallo stesso verbale d'inventario, i beni inventariati sono stati posti sotto la sua responsabilità. Chiede pertanto ch'essi siano lasciati in custodia e possesso suo, con l'impegno a indicare l'indirizzo esatto del nuovo luogo di deposito e a poi non allontanarli prima del pagamento del credito o della fornitura di adeguate garanzie.
3. Il ricorso poggia su un equivoco. La ratio dell'art. 98 LEF è di garantire che i beni mobili pignorati non vengano alienati, distratti o distrutti prima della loro realizzazione a favore dei creditori (de Gottrau in: *Commentaire romand, Poursuite et faillite*, 2005, n. 1 ad art. 98 LEF). Le misure cautelari tutelano quindi principalmente gli interessi di questi ultimi e solo indirettamente quelli del debitore, limitatamente alla riduzione del suo debito grazie alla realizzazione dei beni pignorati.
4. L'inventario a tutela del diritto di ritenzione del locatore ha gli effetti di un pignoramento (DTF 146 III 309 consid. 2.3.4; Gilliéron, *Commentaire de la LP*, vol. IV, 2003, n. 42 ad art. 283 LEF; Stoffel/Oulevey in: *Commentaire romand, Poursuite et faillite*, 2005, n. 38 ad art. 283 LEF). Il debitore non può quindi disporre dei beni inventariati senza autorizzazione dell'ufficiale (art. 96 cpv. 1 LEF). Gli è in particolare fatto divieto di traslocare i beni inventariati (Gilliéron, *op. cit.*, n. 42 ad art. 283, con riferimento al modulo n. 40) e in caso d'inosservanza il creditore può esigere di far reintegrare i beni nei locali appigionati (Gilliéron, *op. cit.*, n. 44 ad art. 283; Stoffel/Oulevey, *op. cit.*, n. 39 ad art. 283).
- 4.1 Il divieto di disporre dell'art. 96 LEF non è però assoluto: l'ufficiale può autorizzare l'escusso a disporre dei beni pignorati giuridicamente o materialmente (ad esempio affidandogliene la gestione) qualora l'autorizzazione non sia suscettibile di ledere i diritti dei creditori (de Gottrau in: *Commentaire romand, Poursuite et faillite*, 2005, n. 6 ad art. 96 LEF). La stessa eccezione

vale anche per i beni inventariati a tutela del diritto di ritenzione del locatore dal momento che l'inventario ha gli effetti di un pignoramento (sopra consid. 4). 4.2 Nel caso in esame l'UE ha ritenuto di non essere abilitato a collocare i beni inventariati in custodia dell'escusso (o di un terzo) prima del rigetto definitivo dell'eventuale opposizione. La giurisprudenza citata in appoggio alla sua decisione (sentenza della CEF 15.2015.1 del 14 aprile 2015 consid. 6, che rinvia alla DTF 127 III 112 consid. 3) riguarda però la questione delle misure conservative giusta l'art. 98 LEF, ossia misure a tutela degli interessi del creditore. Non si confà al caso in rassegna, in cui si pone invece il problema degli interessi della debitrice (sopra consid. 3), che andava analizzato sotto il profilo dell'art. 96 LEF (sopra consid. 4.1). Tale esame spetta in prima battuta all'UE. Anche se l'autorità di vigilanza è autorizzata a riformare le decisioni degli uffici d'esecuzione (art. 21 LEF) anche dal punto di vista dell'opportunità (art. 17 cpv. 1 LEF), nel caso specifico l'eventuale autorizzazione al trasferimento degli oggetti inventariati in nuovi locali presuppone il preventivo accertamento delle condizioni in cui potrebbe avvenire tale trasferimento (in punto al trasporto, all'assicurazione dei beni trasferiti e alla sicurezza dei locali di destinazione) e alla predisposizione di un'adeguata sorveglianza da parte dello stesso UE, che deve inoltre vegliare al mantenimento del diritto di ritenzione dell'escutente con un'adeguata informazione del nuovo locatore (v. art. 268 a cpv. 1 CO). Risulta così opportuno retrocedere gli atti all'UE affinché abbia a riesaminare la domanda della ricorrente ai sensi delle considerazioni appena espresse. 5. Tutta la (lunga) discussione delle parti sulle condizioni della locazione (pretesi difetti, ammontare della pigione, compensazione, reciproche manchevolezze, ecc.) esula del tutto dall'oggetto del ricorso, limitato alla questione dell'uso dei beni inventariati dopo la fine del contratto. Sfugge di conseguenza all'esame di questa Camera. 6. Per legge non si preleva la tassa di giustizia e non si assegnano indennità (art. 20 a cpv. 2 n. 5 LEF, 61 cpv. 2 lett. a e 62 cpv. 2 OTLEF [RS 281.35]). Per questi motivi, pronuncia: 1. Il ricorso è parzialmente accolto e di conseguenza la causa è retrocessa all'Ufficio d'esecuzione di Lugano perché abbia a riesaminare la domanda della ricorrente ai sensi del considerando 4.2. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – avv. ; – avv. . Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione, Lugano. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello Il presidente Il vicecancelliere Rimedi giuridici Contro la presente decisione è possibile presentare ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, entro dieci giorni dalla notificazione, ridotti a cinque ove la decisione impugnata sia stata pronunciata nell'ambito di un'esecuzione cambiaria (art. 74 cpv. 2 lett. c, 100 cpv. 2 lett. a e cpv. 3 lett. a LTF). Il termine non è sospeso durante le ferie giudiziarie nei casi previsti all'art. 46 cpv. 2 LTF.

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