

## **TI\_GERICHTE 15.2020.62 vom 29. Juli 2020**

TI Tribunale d'appello, 2020-07-29, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2020.62](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2020.62)

FR: TI\_GERICHTE 15.2020.62 du 29 juillet 2020

IT: TI\_GERICHTE 15.2020.62 del 29 luglio 2020

### **Regeste**

Ricorso contro l'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione. Partecipazione dei locatori all'allestimento. Ordine di pignoramento e rivendicazione. Contestazione credito

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 29.07.2020  
15.2020.62

Ricorso contro l'inventario degli oggetti vincolati da un diritto di ritenzione. Partecipazione dei locatori all'allestimento. Ordine di pignoramento e rivendicazione. Contestazione credito

Incarto n. 15.2020.62 Lugano 29 luglio 2020 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta dal giudice: Jaques, presidente vicecancelliere: Cortese statuendo nella composizione a giudice unico (art. 48 b LOG) sul ricorso 16 giugno 2020 di RI 1 , RI 2 , RI 3 , (patrocinati dall' PA 1, ) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Lugano , o meglio contro l'inventario a tutela del diritto di ritenzione allestito il 15 giugno 2020 nella procedura n. \_\_\_\_\_ promossa dai ricorrenti nei confronti della PI 1 , (patrocinata dall' \_\_\_\_\_ PR 1, ) ritenuto in fatto: A. Con domanda dell'8 giugno 2020 RI 1, RI 2 e RI 3 hanno chiesto all'Ufficio d'esecuzione (UE) di Lugano di procedere all'erezione dell'inventario degli oggetti vincolati dal diritto di ritenzione presenti negli "spazi commerciali situati al piano terra e 1° piano dello Stabile di \_\_\_\_\_, adibiti a negozio " \_\_\_\_\_", a garanzia delle pretese che vantano nei confronti della conduttrice PI 1 a titolo d'indennità per occupazione illecita dal 1° aprile al 30 giugno 2020 per fr. 21'499.95 e dal 1° al 31 luglio 2020 per fr. 7'166.65. A giustificazione dell'indennità non ancora scaduta per il mese di luglio, i richiedenti hanno indicato nella domanda che l'amministratore unico dell'PI 1 aveva rilasciato un'intervista al telegiornale del canale televisivo " \_\_\_\_\_", secondo cui l'attività presso il negozio " \_\_\_\_\_" sarebbe stata chiusa alla fine di quel mese e assorbita da un altro negozio. B. Dando seguito alla predetta domanda, il 15 giugno 2020 l'UE ha provveduto a inventariare quanto segue: N. Oggetti Stima CHF Osservazioni 1 Scala interna in metallo/ferro su misura, completa di struttura portante con 2 alzate, con pareti /parapetti (21 gradini) 35'000.00 Il relativo verbale è stato inviato alle parti lo stesso giorno. C. Con ricorso del 16 giugno 2020 RI 1, RI 2 e RI 3 si aggravano contro il predetto provvedimento, chiedendo di dichiarare nullo il verbale e di ordinare all'UE di allestirne immediatamente uno nuovo, convocando le parti entro sette giorni. D. Con ordinanza del 17 giugno 2020, il presidente della Camera ha impartito alla CO 1 e all'UE un termine di 5 giorni per presentare eventuali osservazioni sul ricorso. Mediante osservazioni del 22 giugno 2020 l'UE si è rimesso al giudizio della Camera, mentre l'PI 1 ha postulato una

proroga del termine di cinque giorni – concessale il 22 giugno – in ragione di trattative in essere tra le parti, salvo poi concludere per la reiezione del ricorso nelle sue osservazioni del 30 giugno 2020. 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 della Legge cantonale sulla procedura di ricorso in materia di esecuzione e fallimento [LPR, RL 280.200] ) – entro dieci giorni dalla notifica dell'atto impugnato emesso il 15 giugno 2020 dall'UE di Lugano, il ricorso presentato il giorno seguente è in linea di principio ricevibile (art. 17 LEF). 2. I ricorrenti si dolgono anzitutto di non essere stati messi nella condizione di poter presenziare al sopralluogo e alla stesura dell'inventario che si è svolto il 15 giugno 2020 alla sola presenza della conduttrice e del suo rappresentante legale. Dal canto suo, la resistente, si oppone a tale argomentazione, rilevando in sostanza che nell'esecuzione dell'inventario il locatore non ha diritto a essere presente, sicché non sussiste nel caso concreto alcun vizio formale che infici la validità del provvedimento impugnato. Essa sembra inoltre contestare, ancorché non in modo chiaro e diretto, l'estensione dell'inventario alla “pigione” del luglio 2020, non ancora scaduta al momento della domanda d'inventario, rilevando che i locatori non sono venuti a sapere della chiusura del negozio prevista per il 31 luglio 2020 mediante l'intervista rilasciata dall'amministratore unico dell'PI 1 a “\_\_\_\_\_”, ma erano stati informati da essa già il 5 maggio 2020 con una proposta di accordo transattivo. 2.1 Giusta l'art. 283 cpv. 1 LEF, anche prima d'iniziare l'esecuzione, il locatore di locali commerciali può domandare l'assistenza dell'ufficio per la provvisoria tutela del suo diritto di ritenzione (art. 268 segg. e 299 c CO). A tal uopo, 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). L'allestimento dell'inventario è una procedura unilaterale. L'ufficio vi procede a semplice richiesta del creditore, il quale deve rendere verosimile il diritto di ritenzione; non sono invece previste altre formalità ( Stoffel/Oulevey in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, n. 24 ad art. 283 LEF; Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. IV, 2003, n. 27 ad art. 283 LEF). Il locatore può chiedere l'erezione di un inventario anche per garantire un canone locatizio non ancora scaduto (più precisamente per la pigione del semestre in corso, secondo l'art. 268 cpv. 1 CO), ma soltanto se rende verosimile l'esistenza di un pericolo reale e immediato per il suo diritto di ritenzione (DTF 97 III 45 consid. 2), ciò che è il caso quando il conduttore intende sgombrare o asportare le cose che si trovano nei locali (cfr. art. 268 b cpv. 1 CO; DTF 129 III 397 consid. 3.1). Nella stessa misura, il diritto di ritenzione del locatore di locali commerciali garantisce anche le indennità per occupazione dei locali dopo la fine del contratto di locazione (sentenza della CEF 15.2012.71 del 30 luglio 2012, consid. 2.2 e rinvii). 2.2 Contrariamente a quanto sottintendono i ricorrenti, la legge non prevede che l'inventario sia eseguito in contraddittorio. L'allestimento dell'inventario è invero un provvedimento unilaterale e urgente (nel senso dell'art. 56 principium LEF, DTF 83 III 114; sentenza della CEF 15.2015.1 del 14 aprile 2015, consid. 4.3), che l'UE deve adottare senza indugio come il sequestro giusta gli art. 271 e segg. LEF, fermo restando il diritto delle parti e di terzi interessati di contestare l'operato dell'Ufficio mediante impugnazione del verbale d'inventario giusta l'art. 17 LEF. Sotto questo profilo, il ricorso si rivela dunque infondato. 2.3 Per quanto attiene alla contestazione della resistente, essa non smentisce le dichiarazioni del suo amministratore unico rilasciate in occasione dell'intervista del telegiornale del canale televisivo “Teleticino”, secondo cui avrebbe chiuso la propria attività il 31 luglio 2020, ma si limita a osservare di aver preannunciato “ il tutto ” già con lo scritto del 5

maggio 2020 trasmesso ai locatori, con cui proponeva in particolare la fine consensuale del contratto di locazione per il 31 luglio 2020. Questa circostanza rende senz'altro verosimile l'esistenza di un pericolo reale e immediato per il diritto di ritenzione dei locatori, potendo essi effettivamente temere che la conduttrice avrebbe dato seguito ai suoi propositi e asportato dunque le cose che si trovano nei locali per la fine del luglio 2020. L'estensione della garanzia alla pigione in corso (come sostiene la resistente) o all'indennità per occupazione illecita (come sostengono i ricorrenti) relativa al luglio 2020 è dunque corretta.

3. Gli insorgenti contestano inoltre la pignorabilità della scala inventariata, di cui rivendicano la totale proprietà. A tal proposito rilevano che la scala è stata posata all'inizio della locazione nell'ambito di un progetto di ristrutturazione del negozio, in sostituzione di una scala già esistente. In virtù degli accordi intercorsi con l'PI 1, essi sostengono che la scala è componente integrante dell'immobile già di loro proprietà. Da parte sua, la resistente fa valere che la scala fa parte dei lavori di ristrutturazione ch'essa si è assunta con il consenso dei locatori, investendo circa fr. 400'000.-, di cui fr. 58'200.- solo per la scala (senza i lavori di preparazione e montaggio), ragione per cui – a suo dire – prima di ottenerne la proprietà, i ricorrenti sono tenuti a pagarle “un'indennità corrispondente” per avere disdetto il contratto prima della scadenza pattuita (dieci anni), non consentendole di ammortizzare l'investimento effettuato. 3.1 L'ufficio procede all'erezione dell'inventario a tutela del diritto di ritenzione applicando per analogia le disposizioni concernenti il pignoramento ( Stoffel/Oulevey , op. cit., n. 26 ad art. 283). L'ufficio è in particolare tenuto a stimare gli oggetti inventariati e, in principio, a non inventariarne più di quanto basti per soddisfare la pretesa avanzata dal sedicente creditore, interessi e spese compresi (art. 97 LEF e 268 b cpv. 1 CO; DTF 108 III 123 consid. 5). I beni sono inventariati secondo l'ordine prescritto dall'art. 95 LEF ( Stoffel/Oulevey , op. cit., n. 27 ad art. 283; Gilliéron , op. cit., n. 34 ad art. 283), sicché gli oggetti rivendicati da terzi possono essere inventariati soltanto da ultimo (art. 95 cpv. 2 LEF i.f. ). La rivendicazione di un terzo sui beni oggetto dell'inventario non impedisce invero l'esecuzione di tale provvedimento, i litigi sulla proprietà degli oggetti inventariati o sull'esistenza del diritto di ritenzione essendo di competenza del giudice del merito e dovendo essere risolti nella procedura di rivendicazione, a meno che sia evidente che detti beni appartengono al terzo, circostanza che renderebbe nullo l'inventario (DTF 108 III 123 consid. 4 e riferimenti citati). Nell'esecuzione dell'inventario l'organo esecutivo terrà tuttavia conto anche del rischio che eventuali oggetti rivendicati possano essere esclusi dall'inventario al termine della procedura di rivendicazione. Ove occorra, in deroga all'art. 97 cpv. 2 LEF l'inventario dovrà quindi essere esteso ad altri beni che possano se del caso sostituirsi in parte ai beni poi rivendicati con successo, quand'anche così facendo la stima totale degli oggetti inventariati superi quanto strettamente necessario per coprire il credito, gli interessi e le spese esecutive (DTF 108 III 123 consid. 5; sentenza della CEF 15.2015.52 del 21 settembre 2015, consid. 3.1 e rimandi). 3.2 Nel caso in rassegna, in sede di ricorso i locatori hanno rivendicato la proprietà della scala interna inventariata dall'UE. Come visto sopra (consid. 3.1), la rivendicazione non rende inefficace l'inventario, a meno che sia incontestato che il bene in questione appartiene ai rivendicanti, ciò che però non è il caso nella fattispecie. La conduttrice contesta infatti che la scala interna inventariata sia “già di proprietà dei ricorrenti” , perlomeno fintanto che questi ultimi non le avranno versato “un'indennità corrispondente” . Inoltre, dagli atti non emergono elementi certi per concludere che la scala appartiene manifestamente ai locatori, le parti non avendo disciplinato nel contratto di locazione la questione legata alla proprietà delle migliorie o

delle modificazioni apportate dalla conduttrice ai locali appigionati. Non si può dunque escludere a priori che al termine del contratto la conduttrice sia legittimata ad asportare la scala in questione, ripristinando lo stato anteriore (art. 260 a cpv. 2 CO a contrario). Se del caso sulla questione statuirà il giudice del merito. Ne consegue che l'inventario non può considerarsi nullo, come pretendono a torto i ricorrenti.

3.3 Posto quanto precede, di fronte alla rivendicazione dell'unico bene inventariato, l'Ufficio non poteva esimersi dal tener conto del rischio che lo stesso possa essere escluso dall'inventario al termine della procedura di rivendicazione, rendendo di fatto vana la misura cautelare e urgente adottata su richiesta dei locatori. Per tale ragione, in parziale accoglimento del ricorso, occorre far ordine all'organo esecutivo di procedere a un nuovo inventario di ritenzione, in cui iscriverà altri beni al posto della scala interna, secondo l'ordine prescritto dall'art. 95 LEF, fino a quanto basti per soddisfare la pretesa avanzata dai sedicenti creditori, interessi e spese compresi (art. 97 cpv. 1 LEF). Qualora ciò non bastasse, da ultimo l'E inventarierà nuovamente la scala interna, menzionandone la rivendicazione dei locatori. A quel momento, questi ultimi potranno, se del caso, contestarne la stima, sicché non è necessario soffermarsi ora sulla relativa censura sollevata "in via abbondanziale" nel ricorso (v. ricorso, ad 4.1).

4. A scanso di equivoci, giova ricordare, in merito alla censura della resistente – non sollevata con un ricorso proprio – secondo cui i ricorrenti hanno contravvenuto alle più elementari regole di buona fede non allestendo un nuovo conteggio delle pigioni che tenesse conto della riduzione del 60% decisa dal Parlamento federale per i mesi di "lockdown" durante la pandemia dovuta al nuovo coronavirus, che l'ufficio esecuzione deve procedere a un esame solo pregiudiziale e sommario dei presupposti per l'erezione dell'inventario e può quindi respingere la domanda d'inventario per ragioni di diritto materiale soltanto se l'inesistenza (o la minore estensione) del diritto vantato dal locatore è manifesta e inequivocabile (sentenza della CEF 15.2006.75 del 6 ottobre 2006 consid. 1.2, massimata in RtiD 2007 I 868 n. 72c). Nel caso specifico, le mozioni dei due rami del Parlamento federale non sono ancora state tramutate in norme vincolanti, il progetto proposto dal Consiglio federale essendo ancora in fase di consultazione ([www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/comunicati-stampa.msg-id-79713.html](http://www.admin.ch/gov/it/pagina-iniziale/documentazione/comunicati-stampa.msg-id-79713.html)). Il credito vantato dai ricorrenti non appare quindi manifestamente abusivo. Per evitare l'allestimento del nuovo inventario rimane alla resistente la possibilità di fornire una garanzia per il credito vantato dai ricorrenti (già citata sentenza 15.2006.75 consid. 1.2 ad 4).

5. 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. Di conseguenza è fatto ordine all'Ufficio d'esecuzione di Lugano di procedere immediatamente a un nuovo inventario di ritenzione degli oggetti che si trovano nei locali situati al piano terra e al 1° piano dello stabile in \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_, appigionati all'PI 1 (negoziato "\_\_\_\_\_"), nel senso del considerando 3.3.
2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità.
3. Notificazione a: – ; – . Comunicazione (anticipata brevi manu) all'Ufficio d'esecuzione, Lugano. Per la Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello II 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.