

## **TI\_GERICHTE 15.2021.69 vom 6. Oktober 2021**

TI Tribunale d'appello, 2021-10-06, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_15.2021.69](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_15.2021.69)

FR: TI\_GERICHTE 15.2021.69 du 6 octobre 2021

IT: TI\_GERICHTE 15.2021.69 del 6 ottobre 2021

### **Regeste**

Amministrazione coatta di un fondo sequestrato. Ricorso contro una comunicazione interlocutoria relativa alla disdetta del rapporto di locazione. Ricorso per denegata giustizia. Stralcio

### **Volltext**

Ticino Tribunale di appello diritto civile La Camera di esecuzione e fallimenti 06.10.2021  
15.2021.69

Amministrazione coatta di un fondo sequestrato. Ricorso contro una comunicazione interlocutoria relativa alla disdetta del rapporto di locazione. Ricorso per denegata giustizia. Stralcio

Incarto n. 15.2021.69 Lugano 6 ottobre 2021 In nome della Repubblica e Cantone Ticino La Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello quale autorità di vigilanza composta del giudice: Jaques, presidente vicecancelliere: Cortese statuendo nella composizione a giudice unico (art. 48 b LOG) sul ricorso 3 maggio 2021 di RI 1 (patrocinato dall' PA 1, ) contro l'operato dell' Ufficio d'esecuzione di Locarno nell'esecuzione n. \_\_\_\_\_ promossa nei confronti del ricorrente dal PI 4 , (rappresentato dall'CO 1, ) procedura che interessa anche gli inquilini del fondo sequestrato PI 1 e PI 2, (patrocinati dall'avv. PA 2, ) ritenuto in fatto: A. Nell'esecuzione n. \_\_\_\_\_ promossa dal Comune PI 4 nei confronti di RI 1 per l'incasso di fr. 1'590'000.– oltre ad accessori a convalida in particolare del sequestro \_\_\_\_\_ decretato il 4 marzo 2014 e fondato su una richiesta di garanzia di stessa data emessa dal Comune PI 4 contro lo stesso escusso, il 12 gennaio 2016 l'Ufficio di esecuzione (UE) di Locarno ha incaricato la società PI 6 di amministrare il fondo n. \_\_\_\_\_ RFD di \_\_\_\_\_, di proprietà di RI 1, oggetto del sequestro. B. Il 23 settembre 2020 l'PI 6 ha inoltrato ad PI 1 e PI 2, conduttori del ristorante sito sul fondo sequestrato, la disdetta per mora del contratto di locazione stipulato il 24 febbraio 2012 con RI 1. C. Con istanza del 15 ottobre 2020 presentata dinanzi all'Ufficio di conciliazione in materia di locazione di Minusio i conduttori hanno contestato la disdetta. Attualmente la procedura è pendente presso la Pretura del Distretto di Locarno-Città. D. Mediante comunicazione del 2 febbraio 2021 l'UE ha annunciato a RI 1 l'intenzione di proporre ai conduttori diverse modifiche del contratto di locazione, tra cui anche il ritiro della disdetta a condizione che entro il 28 febbraio 2021 essi avessero pagato le pigioni arretrate di fr. 8'855.– e quelle dei mesi di gennaio e febbraio 2021 per complessivi fr. 3'000.–, nonché ritirato le azioni giudiziarie da loro promosse entro il 15 febbraio 2021. Per e-mail dello stesso giorno, l'organo esecutivo ha trasmesso tale scritto anche ad PI 1 e PI 2, precisando che in caso di accettazione delle modifiche, la disdetta sarebbe stata ritirata. E. Con e-mail del 16 febbraio 2021 i conduttori hanno accettato alcune delle proposte di modifica contrattuale e per altre hanno formulato delle controproposte,

specificando altresì che avrebbero ritirato le azioni giudiziarie non appena le parti fossero giunte a un accordo transattivo. F. Il 21 aprile 2021 RI 1 ha chiesto per e-mail all'UE se i conduttori avevano dato seguito agli accordi presi, in particolare in merito al pagamento degli arretrati di fr. 11'855.– entro il 28 febbraio 2021, e se erano in regola con il pagamento delle pigioni correnti. In caso contrario, egli ha invitato l'organo esecutivo a procedere "immediatamente con la disdetta". G. Dopo un primo scambio di e-mail, il 23 aprile 2021 l'UE ha comunicato per posta elettronica a RI 1 in particolare che "i nuovi accordi sono stati presi, a seguito della nuova situazione COVID-19 ed alle restrizioni imposte dalle autorità. Moralmente ed eticamente, non riteniamo corretto, approfittarsene di persone che si trovano in difficoltà, ma che cercano comunque di trovare una soluzione appena le circostanze lo permetteranno". H. Con ricorso del 3 maggio 2021 RI 1 si aggrava contro la predetta comunicazione, chiedendone l'annullamento. Postula inol-tre che sia fatto ordine all'organo esecutivo di procedere con la disdetta del contratto di locazione. I. In considerazione delle mutate condizioni e rivalutata "la decisione del 2 febbraio 2021", il 17 maggio 2021 l'Ufficio ha comunicato a RI 1 una serie di nuove modifiche del contratto di locazione che avrebbe proposto ai conduttori, tra cui il ritiro della disdetta a condizione che essi avessero pagato entro il 30 giugno 2021 gli arretrati 2021 di complessivi fr. 10'500.–. L. Mediante osservazioni del 27 maggio 2021 PI 1 e PI 2 domandano che il ricorso sia respinto, nella misura in cui è ricevibile. Nelle sue del 10 giugno 2021 l'UE si è invece rimesso al giudizio della Camera, come pure il Comune PI 4 con osservazioni del 20 maggio 2021. Considerato in diritto:

1. Siccome il ricorrente si è aggravato contro una comunicazione per e-mail, ove l'UE si è limitato a rispondere alla sua richiesta concernente l'adempimento degli accordi presi con i conduttori in merito al pagamento degli arretrati, si pone anzitutto la questione di sapere se si tratta effettivamente di un provvedimento impugnabile nel senso dell'art. 17 cpv. 1 LEF. 1.1 Il ricorso giusta l'art. 17 LEF all'autorità di vigilanza cantonale ha per oggetto il provvedimento di un organo amministrativo. In particolare, il ricorso deve servire al conseguimento di un fine pratico di procedura esecutiva – non ottenibile in altro modo – e non alla semplice constatazione di un eventuale errato comportamento dell'organo di esecuzione forzata in vista di una successiva azione di responsabilità giusta l'art. 5 LEF ( Gilliéron , Commentaire de la LP, vol. I, 1999, n. 65 ad art. 17 LEF, con rif.). Il ricorso è pertanto ammissibile unicamente per contestare atti d'imperio di un'autorità d'esecuzione forzata, ovvero atti materiali che hanno per oggetto la continuazione o la fine di una procedura di esecuzione forzata e che producono degli effetti verso l'esterno (sentenza del Tribunale federale 5A\_308/2011 dell'8 settembre 2011, consid. 1.1; DTF 129 III 401 consid. 1.1; 128 III 157 consid. 1/c; sentenza della CEF 15.2019.88 del 21 ottobre 2019 ). 1.2 A prescindere dalla sua forma, l'e-mail oggetto del ricorso non costituisce secondo la predetta definizione un provvedimento impugnabile mediante ricorso ai sensi dell'art. 17 LEF. Trattasi invero di una mera comunicazione interlocutoria, sicché non influisce in alcun modo nell'esecuzione né produce effetti giuridici verso l'esterno. Nella misura in cui è volto a ottenere l'annullamento della comunicazione in questione, il ricorso si rivela pertanto irricevibile. 2. Il gravame non trova sorte migliore neppure nella misura in cui è inteso a ordinare all'UE di "procedere con la disdetta del contratto di locazione". Anche qualora si volesse considerare tale domanda come un ricorso per denegata giustizia, ciò che è ammesso in ogni tempo (art. 17 cpv. 3 LEF), il ricorrente sembra dimenticare che l'organo esecutivo ha già inoltrato la disdetta per mora il 23 settembre 2020 per il tramite dell'PI 6 e che l'atto in questione è tuttora oggetto della procedura di contestazione pendente dinanzi alla Pretura del Distretto di Locarno-Città

(v. doc. F) attualmente sospesa, siccome tra le parti sono in corso delle trattative per giungere a un accordo transattivo. Ne consegue che, sotto questo profilo, il gravame è privo d'oggetto, ragione per cui la causa va stralciata dai ruoli (art. 24 b cpv. 1 della Legge cantonale sulla procedura di ricorso in materia di esecuzione e fallimento [LPR, RL 280.200] ). 3. Per abbondanza, laddove infine rimprovera all'Ufficio di non aver proceduto ai propri incumbenti, o meglio di non aver imposto ai conduttori l'adempimento dell'“ accordo ” del 2 febbraio 2021, l'insorgente non s'avvede che tale documento è in realtà una mera proposta di modifica del contratto di locazione, non (ancora) un accordo transattivo, i conduttori avendo accettato solo parte delle modifiche ivi contenute (sopra ad E) e le trattative essendo ancora in corso. Inoltre, come ammette nel ricorso, RI 1 non ha contestato tali proposte, approvando pertanto il modo di agire dell'Ufficio nei confronti dei conduttori. Del resto, egli nemmeno si è lamentato delle nuove proposte di modifica contrattuale contenute nello scritto 17 maggio 2021, che ricalcano sostanzialmente quelle precedenti. Alla luce di tali circostanze, nella misura in cui fosse ammissibile, la censura si rivelerebbe dunque manifestamente infondata. 4. 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. Nella misura in cui è ammissibile, il ricorso è senza oggetto e la causa va dunque stralciata dai ruoli. 2. Non si prelevano spese né si assegnano indennità. 3. Notificazione a: – ; – ; – . Comunicazione all'Ufficio d'esecuzione, Locarno. 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.