

## **TI\_GERICHTE 16.2007.77 vom 21. April 2008**

TI Tribunale d'appello, 2008-04-21, IT

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti\\_gerichte\\_16.2007.77](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ti_gerichte_16.2007.77)

FR: TI\_GERICHTE 16.2007.77 du 21 avril 2008

IT: TI\_GERICHTE 16.2007.77 del 21 aprile 2008

### **Regeste**

Diritto di ritenzione nell'ambito della locazione - erezione di inventario - bene rivendicato da terzi - azione di accertamento - estensione del diritto di ritenzione - buona fede del locatore

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

I documenti prodotti con il ricorso (e non davanti al primo giudice) sono irricevibili e devono essere estromessi dall'incarto in virtù dell'art. 321 cpv. 1 lett. b CPC che vieta alle parti di addurre in questa sede nuovi fatti, prove o eccezioni.

#### **E. 2**

Giusta l'art. 327 lett. g CPC, disposto sotto il quale possono essere sussunte le censure ricorsuali, una sentenza del Pretore o del Giudice di pace può essere annullata quando è stata manifestamente violata una norma di diritto materiale o formale oppure in caso di valutazione manifestamente errata di atti di causa o di prove. Per costante giurisprudenza del Tribunale federale una decisione è arbitraria quando viola gravemente una norma o un principio giuridico chiaro ed indiscusso o quando contrasta in modo intollerabile con il sentimento della giustizia e dell'equità. Arbitrio e violazione della legge non vanno confusi; per essere definita come arbitraria tale violazione dev'essere manifesta e riconosciuta (o riconoscibile) a prima vista; l'arbitrio non può essere ravvisato già nella circostanza che un'altra soluzione sarebbe immaginabile o persino preferibile; è doveroso scostarsi da questa scelta solamente se simile soluzione appare come insostenibile, in contraddizione palese con la situazione reale, non sorretta da ragione oggettiva o lesiva di un diritto certo (DTF 133 I 149 consid. 3.1).

#### **E. 3**

Il Pretore ha accolto l'istanza rilevando in particolare che sebbene l'istante non avesse provato che la locatrice fosse effettivamente a conoscenza del suo diritto di proprietà sul bene litigioso, non avendo in particolare provato che la stessa sapesse dell'esistenza del contratto operating concluso con il suo conduttore, la convenuta avrebbe dovuto dedurre dalle circostanze che il distributore di sigarette non apparteneva al conduttore, essendo notorio che simili apparecchi non appartengono di regola ai gerenti degli esercizi pubblici. Tanto più, ha soggiunto il primo giudice, se si pensa che la convenuta gestisce numerosi locali commerciali.

#### **E. 4**

Controversa nella fattispecie è essenzialmente la questione di sapere se il diritto di ritenzione della convenuta prevalga sul diritto di proprietà dell'istante, di per sé non

contestato, ovvero se la conclusione del primo giudice secondo cui la convenuta doveva dedurre dalle circostanze che il distributore di sigarette pignorato presso il suo conduttore non gli apparteneva, è manifestamente insostenibile. In concreto, è indubbio che il diritto di ritenzione può estendersi anche a beni di proprietà di terzi salvo che il locatore sapesse o dovesse sapere non trattarsi di beni di proprietà del conduttore ( A. Staehelin/Bauer/D. Staehelin, Basler Kommentar zum SchKG, vol. III, 1998, n. 21 ad art. 283 LEF). Ora è vero che secondo la giurisprudenza del Tribunale federale e per parte della dottrina la buona fede del locatore è sempre presunta sicché si impongono notevoli esigenze per sovvertire tale presunzione ( Higi in: Zürcher Kommentar, n. 52 segg. ad art. 268–268b CO; Lachat, Le bail à loyer, 1997, pag. 215 n. 6.5; SVIT Kommentar, n. 8 ad art. 268–268b CO), nondimeno che vi è una corrente dottrinale che pone invece maggiori esigenze alla protezione della buona fede del locatore ( A. Staehelin/Bauer/D. Staehelin, op. cit., n. 21 ad art. 283 LEF). Nelle circostanze descritte la conclusione del Pretore secondo la quale la convenuta non poteva in buona fede ignorare che il distributore di sigarette non poteva essere di proprietà del conduttore, trattandosi di un fatto notorio soprattutto a chi come la convenuta si occupa a titolo professionale dell'amministrazione di immobili anche di tipo commerciale, non può essere considerata manifestamente insostenibile, gravemente lesiva di una norma o di un principio giuridico chiaro e indiscusso. Né è censurabile il fatto che il primo giudice abbia fatto propria una tesi dottrinale piuttosto che un'altra più favorevole alla ricorrente ( cocchi/ Trezzini, CPC annotato e massimato, Lugano 2000, n. 16 ad art. 327). Ciò posto il ricorso, che non ha evidenziato il titolo di cassazione di cui all'art. 327 lett. g CPC, deve quindi essere respinto.

## **E. 5**

Gli oneri processuali seguono la soccombenza (art. 148 cpv. 1 CPC). La ricorrente rifonderà alla controparte, che ha formulato osservazioni per il tramite di un patrocinatore, un'adeguata indennità per ripetibili. Per questi motivi, vista sulle spese anche la tariffa giudiziaria pronuncia: 1. Il ricorso per cassazione 3 settembre 2007 di RI 1 è respinto. 2. Le spese del presente giudizio, consistenti in: a) tassa di giustizia fr. 200.– b) spese fr. 50.– fr. 250.– già anticipate dalla ricorrente, rimangono a suo carico con l'obbligo di versare alla controparte fr. 500.– per ripetibili. 3. Intimazione a: –; –. Comunicazione alla Pretura della giurisdizione di Locarno Città. terzi implicati Per la Camera di cassazione civile del Tribunale d'appello Il presidente La segretaria Rimedi giuridici sulla pagina seguente Rimedi giuridici Nelle cause di carattere pecuniario che non raggiungono il valore litigioso di almeno 30 000 franchi (o almeno 15 000 franchi nelle controversie in materia di diritto del lavoro e di locazione), è ammissibile, entro trenta giorni dalla notificazione della decisione (art. 100 cpv. 1 LTF), il ricorso in materia civile al Tribunale federale, 1000 Losanna 14, per i motivi previsti dagli art. 95 a 98 LTF (art. 72 e 74 LTF), solo se la controversia concerne una questione di diritto di importanza fondamentale (art. 74 cpv. 2). La legittimazione a ricorrere è disciplinata dall'art. 76 LTF. Laddove non sia ammissibile il ricorso in materia civile è dato, entro lo stesso termine, il ricorso subsidiario in materia costituzionale al Tribunale federale per i motivi previsti dall'art. 116 LTF (art. 113 LTF). La legittimazione a ricorrere è disciplinata in tal caso dall'art. 115 LTF.

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