



TRIBUNALE DI BRESCIA

ORDINANZA EX ART. 669 TERDECIES CPC

n.° 5587/13 ruolo

n.° _____ cron.

n.° _____ rep.

Il Tribunale, in composizione collegiale nella persona dei seguenti magistrati:

dott.ssa Marina Dughi Presidente

dott. Giuseppe Magnoli Giudice

dott.ssa Lucia Cannella Giudice rel.

Sul reclamo proposto da:

██████████ srl – rappresentata e difesa dai procc. domm. avv.ti ██████████
██████ e ████████

Contro

██████████ Spa- rappresentata e difesa dai procc. domm. avv.ti ██████████
██████ e ████████

A scioglimento della riserva di decisione assunta all'udienza del 7.10.2013:

esaminati atti e documenti di causa, osserva:

la reclamante ha impugnato la ordinanza emessa il 9.3./11.3.2013 con la quale il Tribunale di Brescia la condannava al rilascio dell'immobile sito in Prato presso il ██████████ costituito da locale commerciale, concesso in leasing con contratto concluso nel 2002 con ██████████, nel quale era subentrata nel 2009 a seguito di cessione, attesa la morosità maturata nel pagamento dei canoni, la avvenuta risoluzione del contratto per inadempimento avvenuta in dipendenza di clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto (art. 18 delle condizioni generali di contratto) e della conseguente detenzione divenuta sine titolo in capo alla



resistente;

il reclamo è fondato e va accolto per le ragioni di seguito esposte.

Sotto il profilo del periculum in mora, è stato ritenuto nella reclamata ordinanza che la mancata restituzione dell'immobile e la conseguente impossibilità per la società proprietaria di conseguirne le utilità ricavabili dalla natura fruttifera dello stesso e dalla conseguente compressione del diritto reale assoluto che la ██████ se vanti sullo stesso non siano risarcibili per equivalente e quindi non possano essere sacrificati per il tempo necessario alla conclusione del giudizio di cognizione ordinaria di condanna al rilascio e restituzione del cespite immobiliare.

L'assunto del giudice a quo, sebbene condivisibile in termini di ricostruzione teorica, va sottoposto ad una verifica con riferimento al caso concreto sottoposto al vaglio giudiziale, in ragione della manifesta irreparabilità del pregiudizio derivante alla società finanziatrice dalla permanenza dell'indisponibilità dell'immobile, la cui proprietà è contrattualmente concepita con funzione di garanzia, risultando proprio tale funzione inevitabilmente ed irrimediabilmente compromessa dalla permanenza nel godimento del bene da parte della utilizzatrice - morosa nel versamento dei ratei di ammortamento - pur dopo l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto, nelle more del giudizio avente ad oggetto la domanda di condanna al rilascio del compendio dei beni oggetto di leasing, e della successiva fase esecutiva, perché appunto durante tutto il tempo a ciò necessario risulterebbe preclusa la possibilità per la concedente di avvalersi del proprio titolo proprietario per recuperare, in capitale ed interessi, il finanziamento precedentemente erogato, attesa l'evidente impossibilità di ricollocare il bene sul mercato, o di riattivare altro finanziamento da garantirsi sempre mediante la proprietà del medesimo, sin tanto sin quando il bene stesso risulti occupato dall'utilizzatore moroso.



Il periculum così individuato è direttamente proporzionale all'epoca di insorgenza della morosità, nel senso che quanto prima si manifesta la impossibilità per l'utilizzatore di versare il corrispettivo pattuito per il godimento del bene, tanto più è necessario che la proprietaria concedente rientri nel possesso dell'immobile al fine di poterne usufruire con la collocazione sul mercato, al fine di garantirne la fruttuosità ad esso connaturata. Ma se la morosità insorge soltanto in epoca prossima alla scadenza contrattuale, quando la società concedente il bene in leasing ha potuto recuperare il proprio investimento iniziale, garantirsi un buon utile dalla operazione commerciale e non vi siano elementi ultronei che impongano una tutela della proprietà in funzione di garanzia ma per la difesa della sua integrità (ad esempio per un rischio di depauperamento del valore dell'immobile determinato da grave incuria manutentiva o da ingresso di terzi estranei alla conclusione del contratto originario al quale la detenzione sia stata unilateralmente concessa dall'utilizzatore, che così ha vanificato il rapporto fiduciario con la controparte, in violazione dell'obbligo di correttezza e buona fede posto dall'art. 1375 c.c.) il periculum scema sino ad annullarsi.

Ritine il Tribunale che proprio quest'ultima ipotesi si sia concretata, considerato che:

I)l'immobile oggetto del contratto di leasing è stato acquistato il 14.6.2002 dalla [redacted] spa per il prezzo di euro 469.975,78 (cfr. doc 4 ric.);

II)il contratto di locazione finanziaria concluso contestualmente con la precedente utilizzatrice prevedeva una durata di 144 mesi ed il versamento di 143 canoni di locazione, per un corrispettivo di euro 605.393,28;

III) [redacted] dopo la cessione a proprio favore del leasing, avvenuta nel febbraio 2009, ha versato i canoni di locazione, sia pure con ritardi, ed ha continuato ad onorarli anche dopo la avvenuta risoluzione del contratto, rimanendo all'oggi de-



bitore della sola somma di euro 68.431,00 pari a 23 canoni rispetto ai 143 complessivi iniziali;

Il) anche dopo la pronuncia della ordinanza di rilascio, [redacted] ha coltivato trattative con al [redacted] pagando acconti sul maggior dovuto e offrendosi di prestare garanzia con rilascio di cambiali a tutela del credito della concedente.

In considerazione quindi della corretta condotta dell'utilizzatore, rapportata all'elemento oggettivo costituito dal fatto che la concedente è già ampiamente stata soddisfatta sia del proprio investimento iniziale che di un lucro derivante dalla locazione finanziaria, non si ravvede il presupposto indefettibile del periculum in mora per accedere alla tutela cautelare.

Il reclamo viene accolto e revocata la ordinanza impugnata.

Il regime delle spese processuali di entrambe le fasi cautelari viene posto a carico della soccombente.

P.Q.M.

Accoglie il reclamo e per l'effetto revoca la ordinanza impugnata:

condanna la [redacted] spa al pagamento in favore di [redacted] srl delle spese della prima fase cautelare, liquidate in euro 3000,00 per compensi, oltre Iva e Cpa, e della seconda fase cautelare liquidate in euro 1200,00 per compensi ed euro 140,00 per esborsi, oltre ad Iva e Cpa

Si comunichi alle parti a cura della cancelleria.

Brescia, li 3 febbraio 2014

Il Presidente

IL GIUDICE ED.

Luigi Caselli

Deposito

3.2.14

ut

[Handwritten signature]