

N. 4676/2011 R.G.

TRIBUNALE DI TREVISO

Il Tribunale di Treviso, in persona del giudice istruttore in funzione
di giudice unico: Dott.ssa Valeria Castagna

Nel procedimento cautelare per promosso da

~~_____~~, rappresentata e difesa dall'avv. ~~_____~~ Va

contro

~~_____~~ d. rappresentata e difesa dall'avv. ~~_____~~

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso depositato in data 14/7/2011, la ~~_____~~ chiedeva
l'emissione di provvedimento a norma dell'art. 700 c.p.c. che ordinasse il
rilascio degli immobili siti in Cesenatico, catastalmente identificati in
ricorso, oggetto del contratto di locazione finanziaria tra le parti,
avvalendosi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto, a
seguito del protratto inadempimento dell'utilizzatrice.

Si costituiva il resistente, eccependo in via preliminare l'inammissibilità del
ricorso per mancanza di strumentalità rispetto a domanda di merito;
eccependo altresì la nullità ed illegittimità della clausola risolutiva espressa
per violazione del disposto di cui all'art. 1526 c.c. (in quanto esclude il
diritto in capo all'utilizzatore alla restituzione dei canoni corrisposti) e per
contrasto con l'art. 2744 c.c. (in quanto configurerebbe patto commissorio

vietato) e chiedendo il rigetto del ricorso.

Va disattesa, in via preliminare, l'eccezione di inammissibilità del ricorso.

Premesso che, a seguito della novella del 2005, è venuto meno (quanto



II CASO.it

meno con riferimento a taluni procedimenti, tra cui quello ex art. 700 c.p.c.) il vincolo di strumentalità necessaria rispetto ad instaurando giudizio di merito, si osserva come il contenuto del ricorso faccia comunque riferimento in modo chiaro ed inequivoco ad una eventuale controversia attinente all'accertamento della legittimità della risoluzione contrattuale.

Il ricorso in via cautelare merita accoglimento, essendo sussistenti, nella specie, i requisiti del *fumus boni iuris* e del *periculum in mora*.

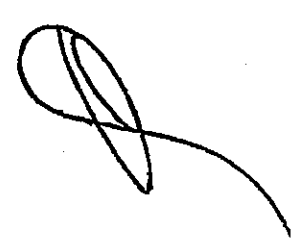
Costituisce *ius receptum* di questo tribunale l'esperibilità della tutela cautelare innominata di cui all'art. 700 c.p.c. in caso di obbligo di rilascio di bene immobile conseguente a risoluzione contrattuale. L'irreparabilità del danno, in tali ipotesi, è ravvisabile nel concreto ed attuale pericolo di deterioramento del bene, fondato sulla ragionevole previsione che l'utilizzatrice, già inadempiente all'obbligo di corrispondere i canoni di locazione finanziaria, si astenga dal compiere l'ordinaria e straordinaria manutenzione, con ciò rendendo impossibile la (futura) riconsegna del bene nella stessa condizione in cui si trovava al momento della conclusione del contratto.

Nel caso di specie, si rileva come la circostanza del protratto inadempimento sia da considerare pacifica, in quanto non contestata dalla resistente.

Deve escludersi, quanto meno nella prospettiva della cognizione sommaria che connota la presente fase, che si configuri una ipotesi di nullità della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di leasing tra le parti.

Pur essendo pacifico, infatti, che nel caso di specie il contratto vada qualificato come "leasing traslativo", stante l'evidente interesse dell'utilizzatore ad acquisire la proprietà del bene al termine del contratto, in

WASO.it



ragione del valore residuo (si tratta di immobili) grandemente superiore all'importo del riscatto, da ciò consegue l'applicabilità della norma di cui all'art. 1526 c.c. nella sua interezza: poichè le parti hanno previsto contrattualmente il regime di liquidazione dei danni in caso di risoluzione del contratto, tale indennità può essere ridotta dal giudice, ex art. 1526 comma 2° c.c., solo in caso di sua accertata iniquità.

Va rilevato, infatti, che laddove la norma invocata pone in capo al venditore-concedente "il diritto ad un equo compenso per l'utilizzo della cosa oltre al

risarcimento del danno", ciò non preclude l'esplicazione della libertà contrattuale delle parti nel determinare anticipatamente l'entità di tali poste.

Nel caso di specie, la previsione del diritto in capo al concedente di trattenere i canoni versati ed ottenere il pagamento di quelli a scadere rivalutizzati, con detrazione del prezzo di rivendita o dell'importo di nuovo

leasing non appare *prima facie* eccessivamente gravosa.

Non pertinente appare poi il richiamo al disposto di cui all'art. 2744 c.c., contenente il divieto di patto commissorio, che si riferisce - ovviamente - a bene in proprietà del debitore, laddove nel caso di leasing la proprietà è sin dall'origine in capo al concedente e si trasferisce in capo all'utilizzatore solo con il corretto adempimento di tutte le obbligazioni a suo carico.

Né appare configurabile un caso di "clausola usuraria". Il divieto di usura (art. 1815 c.c.) riguarda la commisurazione degli interessi, per tali intendendosi i frutti prodotti da una somma di denaro. Nel caso di specie, la determinazione dell'ammontare delle rate con inclusione degli interessi (per l'anticipata disponibilità del bene) non appare affatto usuraria, laddove la determinazione anticipata della misura dell'indennizzo in caso di risoluzione

REVIS
GASO.it



non rientra affatto nel concetto di ammontare degli interessi.

La resistente deduce, da ultimo, la violazione da parte della concedente di accordi per un rientro concordato dall'esposizione debitoria per canoni impagati (con ciò peraltro ammettendo l'inadempimento). Si osserva, al proposito, che dagli stessi documenti prodotti dalla resistente, lungi dal risultare un accordo di tale fatta, emerge come vi siano stati contatti tra le

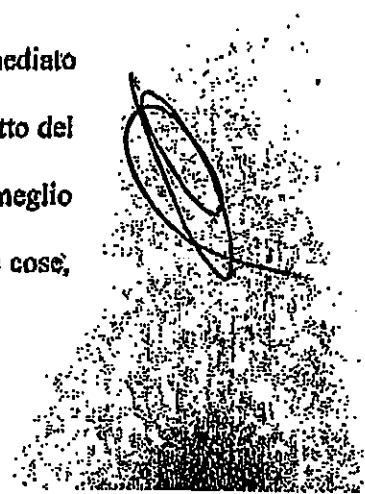
parti e come la Santo Stefano abbia proposto un piano di rientro, ma come la concedente abbia espressamente ribadito la volontà di risolvere il contratto (docc. 8 e 14 resistente).

La risoluzione contrattuale è quindi legittimamente intervenuta, con conseguente obbligo a carico dell'utilizzatore di restituire l'immobile, nel possesso del quale, allo stato, permane senza titolo.

Con riferimento al *periculum in mora*, si osserva come la stessa circostanza, evidenziata dalla resistente, che gli immobili in oggetto non siano utilizzati direttamente dalla società ma siano locati a terzi per brevi periodi, rendono particolarmente attuale e rilevante il rischio di omessa manutenzione degli immobili in questione, con conseguente loro irrimediabile deprezzamento.

In conseguenza dell'accoglimento del ricorso, le spese del presente procedimento, liquidate come da dispositivo, vanno poste a carico del resistente.

In accoglimento del ricorso, ordina a [redacted] l'immediato
rilascio dei beni immobili siti in Cesenatico, via [redacted] oggetto del
contratto di locazione finanziaria in data 13/3/2009 *inter partes* e meglio
identificati nel ricorso ex art. 700 c.p.c., liberi e sgombri da persone e cose,



II CASO.it

anche interposte, in favore di [redacted]

Condanna la parte resistente a rifondere alla ricorrente le spese del presente procedimento, che si liquidano in complessivi € 6.858,00 oltre accessori.

Manda alla cancelleria per la comunicazione alle parti.

Treviso, 23 agosto 2011

Il giudice unico

Dott.ssa Valeria Castagna

Valeria Castagna



CANCELLIERE (B3)
Marta LOPEZ
Depositato in Cancelleria
- 2 SET. 2011.
IL CANCELLIERE (B3)
Marta LOPEZ

CASO.it

N 2643 Rep

FATTE comunicazioni *Pellegrino*

Treviso 23/8
IL CANCELLIERE

[Signature]