

N. R.G. 2020/5389



TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA

Sezione Impresa

Il Tribunale di Brescia, Sezione specializzata in materia di impresa, riunito in camera di consiglio in persona dei magistrati

Dott. Raffaele DEL PORTO	Presidente
Dott. Alessia BUSATO	Giudice
Dott. Lorenzo LENTINI	Giudice relatore

decidendo sul procedimento di reclamo avverso l'ordinanza cautelare (r.g. 7324/15) promosso da

MARCO PALUMBO e FRANCESCO PALUMBO,
entrambi con l'avv. SESSA ARMANDO, VIA AMERIGO VESPUCCI 9, NAPOLI

reclamanti

contro

LAESECO ONE SRL (C.F.) con l'avv. GORIO ROBERTO, VIA MORETTO 67, BRESCIA

reclamata

e nei confronti di

IMMOBILIARE SIME COSTRUZIONI SPA, con l'avv. DE VITO RAFFAELE, VIA
MANZONI, 153/I, NAPOLI

a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza camerale tenuta il 2 ottobre 2020, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1.1 MARCO PALUMBO e FRANCESCO PALUMBO propongono reclamo avverso l'ordinanza del 25.5.2015, emessa *“nel procedimento cautelare n. R.G. 7324/2015 instaurato dalla proprietaria dell'immobile, s.p.a. UBI Leasing, esclusivamente nei confronti della locataria finanziaria dell'immobile, la s.p.a. Immobiliare SIME Costruzioni, e non anche nei loro confronti”*, ai fini del rilascio dell'immobile sito a Napoli, via Alabardieri n. 32.



Qualificatisi come destinatari sostanziali degli effetti lesivi del provvedimento reclamato, in qualità di conduttori del suddetto immobile “*in virtù di contratto di locazione registrato presso l’Ufficio del Registro Atti Privati di Napoli il 19/5/1978 al n. 5740/T*” (contratto “*originariamente stipulato tra la proprietaria e locatrice dell’appartamento, sig.ra Castelli Vincenza, ed il conduttore Russo Giuseppe*” e “*rinnovatosi tacitamente nel corso degli anni alle legali scadenze ai sensi della L. 392/78 e della L. 431/98*”, con prossima scadenza prevista al 31.12.2022) i reclamanti deducono di avere avuto conoscenza del contenuto del provvedimento impugnato soltanto in data 16 maggio 2019, in occasione del secondo accesso all’immobile da parte dell’Ufficiale Giudiziario incaricato dell’esecuzione.

Espongono inoltre che l’esecuzione dell’ordinanza risulta sospesa con provvedimento del Tribunale di Napoli del 14 ottobre 2019, confermato dal Collegio in sede di reclamo, precisando che pende presso questo Tribunale il procedimento di attuazione dell’ordinanza *ex art. 669 duodecies*, avviato dall’odierna resistente al fine di essere immessa nel possesso dell’immobile.

Facendo valere i diritti nascenti dal contratto di locazione, concludono quindi per la revoca dell’ordinanza impugnata.

1.2 LEASECO ONE S.R.L., in qualità cessionaria dei beni e dei rapporti giuridici facenti capo a UBI LEASING S.P.A., eccepisce in via preliminare:

- il difetto di legittimazione attiva, atteso che il reclamo sarebbe “*proponibile solo dalle parti costituite nel procedimento cautelare*”, precisando che gli odierni reclamanti possono alternativamente azionare i rimedi previsti dall’art. 669 *decies* e 669 *duodecies* c.p.c.;
- l’inammissibilità del reclamo in quanto proposto il 4.6.2020, oltre il termine perentorio previsto dall’art. 669 *terdecies*, primo comma, c.p.c., allegando che i reclamanti sono venuti a conoscenza del contenuto della suddetta ordinanza “*quanto meno a far data dal 5.09.2019*”;
- l’improcedibilità del reclamo per la mancata notifica nei confronti di SIME IMMOBILIARE COSTRUZIONI, parte resistente nel procedimento di primo grado.

Nel merito contesta l’opponibilità del contratto di locazione, evidenziando (i) che l’art. 6 della L.392/78, richiamato dalla controparte ai fini della successione quali eredi nel contratto, è “*norma successiva alla stipula del contratto di locazione de quo e non avente efficacia retroattiva*”, con conseguente insussistenza di un contratto avente data certa anteriore all’acquisto di UBI LEASING (art. 1599 1° co. c.c.); (ii) che non vi sarebbe “*comunque la prova della instaurazione o rinnovo di*



un rapporto di locazione"; (iii) che in ogni caso il rapporto di locazione sarebbe *"ampiamente cessato per decorrenza del termine trentennale ex art. 1573 c.c."*

Conclude per la conferma dell'ordinanza.

1.3 SIME IMMOBILIARE COSTRUZIONI S.P.A. si è costituita nel procedimento il 29 settembre 2020, rappresentando di avere avviato il giudizio di merito ai sensi dell'art. 669 *octies* e limitandosi a sottoporre al Collegio l'opportunità di una sospensione di questo procedimento, in attesa della sentenza di merito.

2. Preliminarmente vanno esaminate le eccezioni preliminari formulate da LEASECO ONE, da ritenere infondate.

In primo luogo il termine perentorio di quindici giorni previsto dall'art. 669 *terdecies*, primo comma, c.p.c. decorre *"dalla pronuncia in udienza ovvero dalla comunicazione o dalla notificazione se anteriore"*, non dal momento in cui risulta in capo alla parte una mera conoscenza di fatto del contenuto del provvedimento (Trib. Torino, 9.1.2004).

Quanto all'eccezione di improcedibilità del reclamo, la stessa risulta superata dalla costituzione nel procedimento di IMMOBILIARE SIME COSTRUZIONI s.p.a., avendo i reclamanti dato seguito tempestivamente all'ordine di integrazione del contraddittorio disposto dal Tribunale all'udienza dell'8.7.2020 (*cf.* art. 331 c.p.c.).

Con riferimento alla questione di legittimazione attiva, da valutare – come noto – sulla scorta della prospettazione della parte, gli odierni reclamanti si qualificano terzi *"direttamente ed effettivamente lesi dal provvedimento cautelare reso formalmente inter alios"*, evidenziando di non aver potuto, per causa non imputabile, intervenire nel procedimento di primo grado e affermando la lesione di una situazione soggettiva tutelata dall'ordinamento.

In linea con la prevalente giurisprudenza di merito (Trib. Torino, 25.6.2004), le suesposte allegazioni sono da ritenere sufficienti al fine di fondare la legittimazione al reclamo.

3. Il reclamo è infondato nel merito.

La situazione giuridica soggettiva di cui i reclamanti lamentano la lesione non costituisce un diritto autonomo e incompatibile con le statuizioni cautelari contenute nell'ordinanza reclamata (*cf.* in tema di opposizione del terzo S.U. n. 3/97), statuizioni che si basano unicamente sul rapporto contrattuale esistito tra UBI LEASING e SIME IMMOBILIARE COSTRUZIONI.

Infatti il diritto fatto valere in questa sede dai reclamanti non interferisce con il comando giudiziale contenuto nell'ordinanza impugnata, trattandosi di ambiti da tenere distinti: da un lato si pone il



rapporto contrattuale tra le parti del procedimento *ex art. 700 c.p.c.*, in cui correttamente il giudice di prime cure ha accertato la sussistenza di adeguato *fumus* per intimare all'utilizzatrice il rilascio dell'immobile, essendo venuto meno, nei limiti cognitivi tipici della fase, il titolo per la detenzione a seguito della risoluzione per inadempimento del contratto; dall'altro lato si colloca l'esistenza di un contratto di locazione preesistente e opponibile, in tesi, al proprietario.

Al riguardo, non diversamente da quanto avviene nelle ipotesi di esecuzione forzata avente ad oggetto un immobile locato a terzi, le questioni discendenti dalla vigenza di un contratto di locazione non incidono sull'esito del rapporto sostanziale tra le parti del giudizio di merito, da cui scaturisce il titolo esecutivo, e non possono che essere risolte *in executivis*, ossia nell'ambito del procedimento di attuazione *ex art. 669-duodecies* già incardinato presso questo Tribunale.

Sulla scorta delle superiori considerazioni il reclamo è infondato, dovendosi riservare all'esame del giudice dell'attuazione dell'ordinanza le questioni di merito, in punto di opponibilità del contratto di locazione e opportuno contemperamento degli interessi delle parti, agitate in questa sede.

4. La delibazione di infondatezza delle eccezioni preliminari formulate da parte reclamata giustifica la compensazione integrale delle spese della fase di reclamo.

P. Q. M.

Visti gli artt. 700 e 669 *terdecies* c.p.c. il Tribunale, decidendo in via cautelare e in camera di consiglio, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, rigetta il reclamo.

Spese compensate.

Brescia, 2 ottobre 2020

Il giudice estensore
LORENZO LENTINI

Il Presidente
RAFFAELE DEL PORTO

