



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI FERMO

Fasc. N. 2406/112

Cron. /

Repart. /

Il Giudice;

Sulle istanze ex art.670 c.p.c. formulate con distinti ricorsi, poi riuniti, dalla B.A. s.r.l. e dalla Bassano Mobili 2 s.r.l., pendente causa contro la Ing.Lease S.p.A.;

Visti e letti gli atti;

Ritenuta la propria competenza;

Ritenuta l'ammissibilità del ricorso:

A scioglimento della riserva,

Osserva:

Che la B.A. s.r.l. e la Bassano Mobili 2 s.r.l. si trovano nel godimento di porzioni del più ampio immobile sito in Porto San Giorgio, Via Pasquale Cotecchini n.121, in virtù di contratti di locazione stipulati con la Italse Adriatica s.r.l. di Roma rispettivamente in data 30/4/2009 e 4/6/2009;

Che la società locatrice conseguiva l'immobile, per porzioni concesso in locazione alla B.A.s.r.l. ed alla Bassano Mobili 2 s.r.l., in virtù di un contratto di leasing finanziario stipulato in Brescia con la Ing. Lease (Italia) S.p.A. in data 26/6/2007;

Che con ordinanza adottata dal Tribunale di Brescia in data 24/6/2011 veniva ordinato il rilascio a favore della Ing.Lease S.p.A., immediatamente, libero da persone e cose, l'intero compendio immobiliare oggetto del predetto contratto di



leasing, la minor parte del quale fu concesso dalla Italce Adriatica in locazione alla B.A. s.r.l. ed alla Bassano Mobili 2 s.r.l.

Che detto provvedimento veniva adottato in seguito a ricorso ex art.700 c.p.c. proposto dalla Ing.Lease nei confronti della Italce Adriatica, utilizzatrice del bene, per inadempienza nel pagamento di ingenti somme dovute per canoni non corrisposti alle relative scadenze, a fronte della quale si avvaleva della clausola risolutiva espressa prevista in contratto.

Che in tali premesse, le istanze delle società ricorrenti intese ad ottenere il sequestro giudiziario delle rispettive porzioni dell'immobile condotte in locazione, non può trovare ingresso.

L'art.12 del contratto di leasing stabilisce che i beni non potranno essere dati in godimento a terzi a qualunque titolo, sicché in assenza di una eventuale autorizzazione espressa al riguardo (così come è pacifico in atti) la cessione in godimento di parte del bene a terzi nel corso dell'esecuzione del contratto, costituisce grave inadempimento, atteso che il leasing finanziario è fattispecie fondata sull'intuitus personae.

Rispetto ai contratti di locazione stipulati dalle ricorrenti con la Italce Adriatica s.r.l., la Ing. Lease è da considerarsi terzo cui "neque nocet, neque prodest".

Da qui l'inopponibilità delle locazioni, di cui sono parti le ricorrenti, all'esercizio del diritto alla riconsegna dell'intero compendio immobiliare da parte della Italce Adriatica, giudizialmente riconosciuto, senza che rilevi, sul piano dell'efficacia, la natura cautelare del provvedimento adottato al riguardo, mentre al contrario, va rilevata la opponibilità dell'ordine giudiziale nei confronti di chiunque si trovi nella detenzione, per un titolo inefficace nei confronti della Ing. Lease S.p.A., sia



dell'intero che di parte del compendio immobiliare costituente l'oggetto della locazione finanziaria.

La sopravvivenza del rapporto locatizio, per il difetto di qualsiasi potere di disporre della res in capo alla locatrice e, per la sua natura derivata e non autonoma, non è assolutamente concepibile, secondo il vieto canone "resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis".

La diversa tesi della ultrattività della locazione ai sensi dell'art. 999 c.c. (per cui verrebbe meno il principio sopra enunciato valido per gli acquisti a titolo derivativo) legittimata da parte ricorrente sulla base di una asserita identità ontologica del diritto dell'utilizzatore del bene acquisito in leasing con quello dell'usufruttuario, non è condivisibile.

Nella specie trattasi di un leasing finanziario avente ad oggetto un bene immobile, cioè un bene di non facile e rapida consumazione che, alla scadenza del contratto, presenta un valore economicamente apprezzabile. In questo caso il pagamento dei canoni rappresenta sostanzialmente il pagamento rateale del prezzo ai fini dell'acquisto del diritto di proprietà che si realizza con l'esercizio dell'opzione. Proprio il fatto che il bene ha un valore superiore al valore di riscatto fa sì che il trasferimento del bene della società di leasing all'utilizzatore non sia una eventualità marginale, bensì rientra nelle funzioni che le parti hanno dato al contratto. Proprio per questi motivi tali contratti sottostanno alle norme sulle vendite con riserva di proprietà. Ne discende quindi, che all'atto della sottoscrizione del leasing, l'utilizzatore acquista un diritto personale, ossia un diritto relativo e non un diritto reale, così come intende parte ricorrente, per ciò che ne difetta il carattere fondamentale costituito dall'inerenza del potere alla cosa. Né è tale fa inferirne la



natura di diritto relativo, la constatazione che, in quanto diritto soggettivo, si possono avvertire, così come nella specie, quei caratteri differenziali messi in evidenza nel ricorso. .

In conclusione, per tutto quanto precede, le istanze delle ricorrenti devono essere rigettate.

Spese al definitivo.

P.Q.M.

Il Giudice;

a) Rigetta le istanze di sequestro giudiziario formulate dalla B.A. s.r.l. e Bassano

Mobili 2 s.r.l.

b) Spese al definitivo

c) Si comunichi.

Così deciso in Fermo, 20/2/2012.

Il Giudice

