N. **5697/2019** Reg.Gen.Aff.Cont.

Tribunale di Treviso

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice Designato istruttore

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24/10/2019,

visto il ricorso ex art. 702bis cpc proposto

da

[redacted] **Leasing s.p.a.** (Avv. ti Giorgio Segnana e [redacted])

contro

[redacted] **s.r.l.** (Avv. [redacted])

esaminati gli atti delle parti e i documenti prodotti,

osserva:

Con l'attuale ricorso [redacted] Leasing s.p.a., che aveva sottoscritto un contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto l'immobile situato in Viale [redacted] con la [redacted] s.n.c. – successivamente ceduto da quest'ultima a [redacted] s.n.c. di [redacted] e da questa sublocato a [redacted] s.r.l. – agisce in giudizio contro [redacted] s.r.l. per ottenere la restituzione dell'immobile libero da beni o da cose.

In data 4/08/2018 [redacted] Leasing s.p.a., tramite scrittura privata sottoscritta da [redacted] s.n.c., con successiva presa visione ed accettazione di [redacted] s.r.l. (che occupava parzialmente l'immobile in forza del contratto di sublocazione con [redacted] s.n.c.), otteneva la riconsegna dell'immobile.

Firmato Da: FABBRO ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cea67390ea705a63ba9fa58fab5c022

[redacted] Leasing s.p.a. accettava la riconsegna dell'immobile in parte occupato da [redacted] s.r.l. a condizione che questa acconsentisse ad essere nominata custode della parte di immobile dalla stessa occupata e dei beni ivi presenti, e comunque specificando che in ogni caso [redacted] s.r.l. non avrebbe potuto occupare l'immobile oltre il 30/09/2018 salvo il caso in cui fosse stata perfezionata con [redacted] Leasing s.p.a. la compravendita della porzione di immobile occupata A seguito di una trattativa intercorsa tra le parti, in data 17/11/2018 il legale rappresentante di [redacted] comunicava tramite pec l'intenzione della società di trasferire la propria attività in un differente immobile sito in [redacted] entro, approssimativamente, il 30 Gennaio 2019.

Alla luce di ciò [redacted] Leasing s.p.a., per mezzo del proprio avvocato, intimava alla controparte il rilascio dell'immobile tramite mail in data 19/11/2018, 14/02/2019 e, da ultimo, 20/02/2019.

Non ottenendo il rilascio del bene proponeva ricorso ex art. 702 bis cpc concludendo come segue:

"accertata e dichiarata l'illegittima detenzione senza titolo alcuno da parte di [redacted] s.r.l. dell'immobile di proprietà di [redacted] Leasing S.p.a. come descritto in narrativa, condannare la [redacted] s.r.l., con sede in [redacted] Viale [redacted] (C.F. e P.IVA [redacted]) alla restituzione a favore della proprietaria [redacted] Leasing S.p.a. del seguente bene immobile, libero da persone o cose:
"*capannone artigianale-industriale con area di stretta pertinenza adiacente da adibire a strada, unità così identificata in catasto:*

[redacted] *identificata in*

Si costituiva [redacted] s.r.l. svolgendo varie eccezioni e chiedendo il rigetto della domanda.

Firmato Da: FABBRO ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cea67390ea705a83ba9fa58fab5c022

MOTIVAZIONE.

1) Manifesta non riconducibilità della scrittura privata di riconsegna dell'immobile del 4/07/2018 avvenuta tra [redacted] Leasing s.p.a. e [redacted] s.n.c., con successiva presa visione ed accettazione di [redacted] s.r.l., ad un contratto di comodato in favore di [redacted] s.r.l.

Nella scrittura privata è fatto riferimento esclusivamente all'accettazione, da parte di [redacted] Leasing s.p.a., di ricevere l'immobile occupato [redacted] s.r.l. *"a condizione che questa accetti di essere nominata custode della parte di immobile dalla stessa occupato e dei beni ivi presenti [...]"* e comunque individuando nel giorno 30/09/2018 il termine di tale occupazione salva l'ipotesi di perfezionamento della compravendita della porzione di immobile occupata.

Diversamente, il contratto di comodato (art. 1804 c.c.) è il contratto con il quale si consegna ad un soggetto un bene perché se ne serva per l'uso determinato dal contratto o dalla natura della cosa: nel caso di specie, tuttavia, l'immobile è stato lasciato a [redacted] s.r.l. non perché se ne servisse bensì perché lo custodisse per un periodo determinato di tempo.

È chiarissimo l'intento di [redacted] Leasing s.p.a. di consentire l'occupazione dell'immobile per mera tolleranza e per facilitare la conclusione della successiva vendita dello stesso a [redacted] s.r.l.

Non rileva il fatto che il sig. [redacted], legale rappresentante di [redacted] s.r.l., abbia acconsentito solo in un secondo momento alla nomina di custode della parte di immobile occupato dalla società che rappresenta. Come risulta da pagina 5 della comparsa di costituzione e risposta prodotta dal ricorrente, il sig. [redacted] *"ha sottoscritto il tutto per presa visione e accettazione"* assumendosi le responsabilità e gli oneri derivanti dal ruolo di custode ed accettando i termini dell'accordo.

Nemmeno la prosecuzione dell'utilizzo del bene in custodia da parte di [redacted] s.r.l. può assurgere a prova dell'esistenza di un contratto di comodato, in quanto l'utilizzo del bene è stato meramente tollerato da [redacted] Leasing s.p.a.

L'unico rapporto che riguarda [redacted] s.r.l. è quello relativo alla custodia del bene e tale incarico viene accettato da [redacted] s.r.l. in data 9/07/2018 ossia nel momento in cui sottoscrive la scrittura privata del 4/07/2018.

Firmato Da: FABBRO ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cea67390ea705a63ba9fa58feb5c022

Ciò chiarito, escludendosi che nel caso che ci occupa si tratti di un rapporto di comodato, ne discende che anche ogni altra eccezione proposta da parte convenuta circa l'applicabilità al caso di specie del procedimento per mediazione e/o del c.d. rito locatizio, e relative implicazioni procedurali, viene meno di per sé.

2) Con riferimento all'eccezione della convenuta sulla competenza territoriale di questo Tribunale si rileva che l'eccezione di incompetenza per territorio (ex artt. 18 *rectius* 19 e 20 c.p.c.) riguarda il foro derogabile e non è stata sollevata con riferimento a tutti i fori previsti da tali norme: ad esempio mancano l'allegazione e la prova che [redacted] s.r.l. non ha nel circondario di questo Tribunale *"uno stabilimento né un rappresentante autorizzato a stare in giudizio per l'esame della domanda"*. (V. Cass. 14655/2015 che ha stabilito che in tema di competenza territoriale derogabile, per la quale sussistano più criteri concorrenti - ex. artt. 18, 19 e 20 c.p. -, trattandosi di causa relativa a diritti di obbligazione, grava sul convenuto che eccepisca l'incompetenza del giudice (eccezione in senso proprio) l'onere di contestare l'applicabilità di ciascuno dei criteri e di fornire la prova delle circostanze di fatto dedotte a sostegno di tale eccezione, con la conseguenza che, in mancanza di tale contestazione e di detta prova, l'eccezione deve essere rigettata).

3) Non si ritiene inoltre necessaria l'assunzione di prova per testi volta a dimostrare l'assenza del legale rappresentante di [redacted] s.r.l. il giorno 4/07/2018, dal momento che è già stata argomentata l'irrilevanza dell'assenza del sig. [redacted] legale rappresentante di [redacted] s.r.l., alla sottoscrizione della scrittura privata stante l'avvenuta successiva ratifica.

4) Alla luce di quanto precedentemente esposto è da respingersi anche l'eccezione circa la carenza di legittimazione passiva di [redacted] s.r.l.

[redacted] s.r.l. prendendo visione e sottoscrivendo la scrittura privata del 4/07/2018 diviene parte dell'accordo ed instaura un rapporto di custodia con [redacted] Leasing s.p.a.

Poiché [redacted] non ha titolo opponibile alla ricorrente per continuare l'occupazione dell'immobile, ne va disposto il rilascio, in accoglimento della domanda.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

In accoglimento del ricorso *ex* artt. 702 bis,

Firmato Da: FABBRO ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cea67390ea705a63ba9fa58fab5c022

condanna [redacted] s.r.l. a restituire a [redacted] Leasing s.p.a. l'immobile per cui è causa, situato in [redacted] Viale [redacted], come meglio individuato in motivazione, libero da persone, anche interposte, e cose;

condanna [redacted] s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, a rifondere a [redacted] Leasing s.p.a. le spese di causa, che liquida in € 6.783,00 per compenso, oltre a € 306,00 per anticipazioni e spese, c.p. e iva come per legge.

Treviso, 19/11/2019

Il Giudice
dott. Antonello Fabbro

Firmato Da: FABBRO ANTONELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cea67390ea705a63ba9fa58fab5c022