

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA  
SEZIONE SECONDA CIVILE**

Nella causa civile iscritta al n. R.G. omissis/2016, il Giudice dott.ssa Elena Fondrieschi, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27.10.2016, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA EX ART. 702 TER CPC**

La ricorrente SOCIETA' DI LEASING e, per essa, SOCIETA' SPA, in qualità di mandataria, giusta procura per atto del 26.11.2008, rep. OMISSIS, racc. OMISSIS, notaio OMISSIS, della concedente SOCIETA' DI LEASING, chiede la condanna al rilascio dell'immobile concesso in locazione finanziaria per intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria n. OMISSIS, successivamente denominato OMISSIS (doc.1), stipulato il 27.06.2005, con l'impresa individuale OMISSIS di A. D., avente ad oggetto il bene immobile da realizzare indicato in "laboratorio artigianale al piano terra del fabbricato, recentemente costruito, sito in comune di OMISSIS, Via OMISSIS, con entrostanti ripostiglio e servizi e due corti esclusive annesse, sito al catasto dei fabbricati del comune di OMISSIS al foglio OMISSIS, rendita catastale euro 1.588,00", con corrispettivo per il godimento del bene di euro complessivi 239.358.27 oltre iva (di cui euro 10.945,78 oltre iva da corrispondersi all'atto della sottoscrizione del contratto e il rimanente in 155 canoni mensili).

Deduceva che il contratto si era risolto ex art 1456 cc per inadempimento della società utilizzatrice nel pagamento dei canoni in forza della clausola risolutiva espressa (art. 16 doc. 1) fatta valere con invio di lettera raccomandata a.r. il 20.12.2013 (doc. 5), ribadita con la notifica del presente ricorso.

Concludeva che con la risoluzione del contratto si era determinato l'obbligo di rilascio da parte della utilizzatrice e ne chiedeva la condanna al rilascio immediato a favore della ricorrente dell'immobile sopra indicato oggetto del contratto. Rassegnava le seguenti conclusioni: "accertare e dichiarare la risoluzione del contratto di locazione finanziaria immobiliare n. OMISSIS, successivamente ridenominato n. OMISSIS, come comminata dalla SOCIETA' DI LEASING, nei confronti del sig. A. D. in data 20.12.2013;

in via subordinata, previo accertamento e declaratoria degli inadempimenti da parte del sig. A. D. agli obblighi di pagamento dei canoni di locazione finanziaria come derivanti dal contratto di leasing n. OMISSIS del 27.6.2005, tali da consentire comunque il pronunciamento della risoluzione contrattuale anche ai sensi dell'art. 1433 cc. per tutti i motivi descritti in narrativa;

condannare il sig. A. D. alla riconsegna immediata dell'immobile già descritto in narrativa in favore della legittima proprietaria SOCIETA' DI LEASING libero da persone e cose, in buono stato di conservazione e manutenzione con il ripristino allo stato contrattuale ove applicabile e con gli impianti compresi nel presente contratto perfettamente funzionanti (salvo il normale deterioramento dovuto all'uso) e del quale si rifornisce la descrizione; "laboratorio artigianale al piano terra del fabbricato, recentemente costruito, sito in comune di OMISSIS, Via OMISSIS, con entrostanti ripostiglio e servizi e due corti esclusive annesse, censito al catasto dei fabbricati del comune di OMISSIS al foglio OMISSIS, rendita catastale euro 1,588,00 (cfr. doc. 2, art. 2 pag. del contratto di compravendita dell'immobile);

con la condanna del sig. A. D. al pagamento delle spese e compensi di lite.

Il sig. A. D., titolare dell'omonima impresa individuale, è rimasto contumace.

\*\*\*

Premesso che ai fini del ricorso in oggetto, date le allegazioni di parte ricorrente e i riscontri documentali dalla stessa prodotti, la ricostruzione di fatti appare pacifica e non si ritiene necessario alcun ulteriore approfondimento istruttorio né sussistono ragioni per la conversione del rito ex art. 702 ter, comma 3, c.p.c..

Nel merito si rileva che:

1) è documentalmente provato che nelle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria all'art. 16 è previsto che provato che nelle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria all'art. 16 è previsto che: *“ai sensi dell’art. 1458 cc le parti convengono espressamente che il Concedente con apposita dichiarazione a mezzo lettera raccomanda a.r. potrà determinare la risoluzione del presente contratto nei seguenti casi di inadempimento totale o parziale anche di una sola delle obbligazioni contenute nel presente contratto”* tra cui è previsto *“l’art. 12 pagamenti ed interessi di mora relativi anche al mancato pagamento di un solo corrispettivo periodico”*. Con tale stipulazione ai sensi dell'art. 1456 cc, le parti hanno inteso attribuire concordemente rilevante importanza ex art.1455 cc. ai singoli inadempimenti ivi presi in considerazione, prevedendo che al ricorrere di uno di essi la parte non inadempiente risultasse legittimata a determinare, con suo unilaterale atto di volontà, la risoluzione automatica del rapporto contrattuale;

2) con la raccomandata a.r. del 20.12.2013 la concedente ha comunicato all'utilizzatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 16 del contratto (doc. 1):

3) da documento 4 (estratto conto 2.10.2015 relativo al contratto in oggetto) risulta una posizione debitoria dell'utilizzatore di euro 7.573.64. La richiamata documentazione attesta che i pagamenti dei canoni dopo l'insoluto del 27.07.2013 (cui è succeduto l'invio della raccomandata contenente l'avviso di avvalersi della clausola risolutiva) sono ripresi sino al 24.9.2015.

4) con il presente ricorso la società concedente ha manifestato di avvalersi della clausola risolutiva espressa come già precedentemente comunicato all'utilizzatore con la raccomandata sopra richiamata.

Sul piano del fatto, e sulla scorta di quanto affermato dalla ricorrente e da quanto risulta a doc.4 , si rileva che, alla data di comunicazione, da parte della concedente, della volontà di avvalersi della c.r.e., sussisteva una posizione debitoria complessiva ben superiore a quanto contrattualmente richiesto per la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale risultato altresì che tali insoluti sotto stati poi saldati a distanza di mesi. Ad oggi stante la documentazione in atti e le allegazioni di parte ricorrente, non contestate dal sig. A. rimasto contumace fanno concludere per la persistenza dell'inadempimento nel pagamento dei canoni a far data dal 24.9.2015 per cui l'ammontare dell'esposizione, anche tenuto conto dei pagamenti pregressi, appare di tutto rilievo, corrispondendo ad oggi a diverse mensilità di canone.

Ovviamente le vicende successive alla comunicazione in oggetto, se pure possono rappresentare manifestazione della disponibilità all'apertura di un dialogo, di una trattativa, potenzialmente sfociare anche nella decisione di ripristinare la funzionalità del rapporto, non possono essere intese come comportamenti concludenti di natura abdicativa, espressivi della volontà di rinunciare agli effetti risolutivi connessi alla predetta comunicazione.

Sul punto si evidenzia che: *“In tema di clausola risolutiva espressa, la tolleranza della parte creditrice, che si può estrinsecare tanto in un comportamento negativo, quanto in uno positivo, non determina l'eliminazione della clausola per modificazione della disciplina contrattuale, né è sufficiente ad integrare una tacita rinuncia ad avvalersene, ove lo stesso creditore contestualmente*

Ordinanza, Tribunale di Brescia, dott.ssa Elena Fondrieschi, 08 novembre 2016

*o successivamente all'atto di tolleranza, manifesti l'intenzione di avvalersi della clausola in caso di ulteriore protrazione dell'inadempimento"* (Corte di Cassazione, sentenza n. 24564 del 31.10.2013). E ciò è quanto si è verificato con la notifica del ricorso in oggetto.

Ed infatti per costante giurisprudenza (sent. 5 maggio 1978 n. 2129; sent. 23 maggio 1977 n. 2143; sent. 17 maggio 1995 n. 5436) non è necessario un atto stragiudiziale per avvalersi della clausola risolutiva espressa, potendo tale volontà essere manifestata con l'instaurazione del giudizio. Tale principio si applica, nei casi in cui: "In tema di contratti, la clausola risolutiva espressa attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza della risoluzione che non può essere pertanto pronunciata d'ufficio, ma solo se la parte nel cui interesse la clausola è stata inserita nel contratto dichiara di volersene avvalere, con manifestazione volontaria recettizia che, in assenza di espressa previsione formale, può essere resa in ogni modo idoneo, anche implicito, purché inequivocabile, ed in particolare può essere contenuta anche in un atto giudiziale, senza che ne sia in tal caso necessaria la preventiva formulazione in via stragiudiziale" (Corte di Cassazione n. 167 del 5.1.2005).

Nessun dubbio può dunque sussistere in ordine alla intervenuta risoluzione automatica del contratto ex art. 1456 cc. sussistendone tutti i presupposti (validità ed efficacia della c.r.c., inadempimento di una delle obbligazioni in essa previste come determinanti la risoluzione *ipso jure* del contratto, previa comunicazione della parte non inadempiente di volersi avvalere degli effetti risolutivi della clausola intervenuta sia con raccomandata a.r. sia con la notifica del presente ricorso).

E documentalmente provato che l'insoluto alla data del 2.10.2015 è di 7.171,76 (cfr. doc 4). Data la posizione di contumacia del convenuto, stanti le allegazioni di parte ricorrente si deve concludere che l'utilizzatore è tutt'ora inadempiente.

Pertanto, persistendo la morosità dell'utilizzatore al momento della comunicazione da parte della concedente della volontà risolutiva, allo stesso resa nota anche con la notifica del presente ricorso, data la piena validità ed efficacia della c.r.c., non potendo l'effetto risolutivo ritenersi abbandonato o rinunciato in ragione delle vicende successive alla comunicazione, deve essere senz'altro riconosciuta la sussistenza del diritto dell'istante ad ottenere il rilascio del bene concesso in leasing, quale effetto della risoluzione *de jure* del contratto. Ne consegue la dichiarazione della risoluzione del contratto di leasing in oggetto e la condanna dell'utilizzatore a rilasciare l'immobile entro il 30 gennaio 2017.

Le spese di lite seguono la soccombenza pertanto alla parte resistente compete la rifusione delle spese di lite, liquidate in euro 3.980 per compenso tabellare ex art. 4 DM 55/2014 (per le fasi studio ed introduttiva), oltre accessori di legge 597,00 per spese generali, oltre a contributo unificato e marca.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale di Brescia, in composizione monocratica dichiara la risoluzione del contratto di leasing di cui in oggetto ed ordina a A. D. il rilascio del compendio immobiliare, identificato nelle conclusioni del ricorso, libero da persone e cose, entro la data del 30 gennaio 2017.

Condanna la parte convenuta altresì a rifondere al ricorrente le spese di lite, liquidate come in parte motiva.

Si comunichi.

Brescia, 4 novembre 2016

**Il giudice**  
**dott.ssa Elena Fondrieschi**

**\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy**

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,  
registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376