

*Sentenza, Corte d'Appello di Bari, Pres. Ancona- Rel. Coluccia del 24.08.2021 n. 1512*  
[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**CORTE D'APPELLO DI BARI**  
**Terza Sezione Civile**

La Corte d'appello, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti Magistrati:  
dott. Michele Ancona Presidente  
dott. Vittorio Gaeta Consigliere  
avv. Alfredo Coluccia Giudice Ausiliario Relatore  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. xxxx/2018 promossa da:  
**LOCATARIA S.r.l.**

- Appellante -

contro

**SOCIETA' ACQUIRENTE**

**BANCA SPA**, già **SOCIETA' LOCATRICE**

**OMISSIS S.R.L.**

**SOCIETA' OCCUPANTE**

- Appellate -

**FATTO**

Il Tribunale di Trani sintetizza la vicenda processuale come appresso:

«Con contratto registrato il 18.4.2000, “**SOCIETA' LOCATRICE**” concedeva in locazione finanziaria a “**LOCATARIA s.r.l.**” l'unità immobiliare sita in (omissis) al piano terra dello stabile di Via (omissis).

A seguito dell'inadempienza della conduttrice nel pagamento dei canoni, la Società locatrice adiva il Tribunale di Napoli al fine di ottenere la risoluzione del contratto per inadempimento e il rilascio dell'immobile.

Con sentenza n. xxx pubblicata il 14.3.2005 il Tribunale di Napoli dava atto dell'intervenuta risoluzione del contratto di locazione e condannava **LOCATARIA S.r.l.** al rilascio immediato in favore dell'attrice dell'immobile, con condanna alle spese.

In data 26.8.2005 la locatrice notificava, unitamente alla copia della sentenza, precetto di rilascio. A tal intimazione non faceva seguito alcuna esecuzione.

Con contratto del 30.12.2011 la **SOCIETA' LOCATRICE** trasferiva alla **SOCIETA' ACQUIRENTE** l'immobile in via (omissis).

In data 9.2.2012, la **SOCIETA' LOCATRICE** notificava alla **LOCATARIA S.r.l.** ulteriore precetto di rilascio dell'immobile.

In data 23.5.2012, l'Ufficiale Giudiziario si recava presso l'immobile e vi trovava, oltre al legale rappresentante della conduttrice, anche l'avv. (omissis) in rappresentanza della “**SOCIETA' OCCUPANTE**”, il quale dichiarava che quest'ultima “occupa attualmente il suddetto immobile senza titolo opponibile all'intimante”. Entrambi chiedevano un breve rinvio per l'esecuzione del rilascio, dovendo provvedere a trasferire altrove i numerosi beni mobili presenti. Il 25.9.2012 ottenevano un ulteriore breve rinvio.

*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 – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

*Sentenza, Corte d'Appello di Bari, Pres. Ancona- Rel. Coluccia del 24.08.2021 n. 1512*

Con ricorso depositato il 3.11.2012 “**LOCATARIA S.r.l.**” proponeva opposizione all’esecuzione per il rilascio dell’immobile eccependo il difetto di legittimazione attiva della **SOCIETA’ LOCATRICE** stante l’avvenuto trasferimento della proprietà del bene.

Con decreto, concesso inaudita altera parte, del 5.11.2012, confermato con ordinanza del 9.3.2013, il Giudice dell’esecuzione sospendeva la procedura esecutiva, fissando il termine del 30.7.2013 per l’introduzione del giudizio di merito. Il giudizio veniva iscritto al n. xxxx 2013 R.G. in cui si costituiva la “**SOCIETA’ LOCATRICE**” chiedendo il rigetto dell’opposizione.

Con distinto ricorso ex art. 447 bis c.p.c. la “**SOCIETA’ ACQUIRENTE.**” chiedeva il rilascio da parte sia della “**SOCIETA’ OCCUPANTE**” che della “**LOCATARIA S.r.l.**” dell’immobile in oggetto, nonché il pagamento di una somma a titolo di indennità di occupazione a far data dal 30.12.2011 (data dell’acquisto dell’immobile).

Il procedimento era iscritto al n. xxxx 2013 R.G.A.C.C., in cui si costituiva la “**LOCATARIA S.r.l.**” la quale, in via preliminare chiedeva che fosse disposto il mutamento del rito e chiamata in manleva la “**SOCIETA’ LOCATRICE**” e, nel merito, contestava le avverse difese, asserendo di detenere l’immobile in virtù di transazione conclusa in data 31.10.2005 con la **SOCIETA’ LOCATRICE** con cui le parti pattuivano il trasferimento in suo favore dell’immobile a fronte del pagamento dell’importo di € 76.516,15 per sorte capitale, oltre interessi moratori, da corrispondersi mediante sei rate mensili (di cui la prima versata a mezzo di assegno circolare e le altre a mezzo di effetti cambiari) e spese legali.

Si costituiva la “**OMISSIS S.r.l.**”, chiedendo di essere estromessa dal giudizio, trattandosi di soggetto diverso dalla “**SOCIETA’ OCCUPANTE**”.

Chiamata in causa, la “**SOCIETA’ LOCATRICE**” eccepiva l’intervenuta risoluzione della transazione per inadempimento della “**LOCATARIA S.r.l.**”.

A seguito di rinnovazione della notifica, si costituiva la società “**SOCIETA’ OCCUPANTE**” la quale contestava nel merito la pretesa attorea, rilevando la pendenza di trattative di acquisto dell’immobile con la “**SOCIETA’ LOCATRICE**”.

All’udienza del 29.4.2014, stante la connessione oggettiva e parzialmente soggettiva, i due giudizi venivano riuniti. Disposto il mutamento del rito della causa n. xxxx 2013 R.G. (di più antica iscrizione), veniva ammessa prova per interpellato del legale rappresentante della “**LOCATARIA S.r.l.**” e della “**SOCIETA’ LOCATRICE**”, e disposta CTU al fine di determinare il valore locativo dell’immobile e quantificare l’indennità di occupazione.

La causa veniva più volte rinviata per il bonario componimento.

Fallito il tentativo di conciliazione veniva disposta la comparizione personale delle parti al fine di tentarne la conciliazione. All’udienza del 5.3.2018 il legale rappresentante della “**SOCIETA’ ACQUIRENTE**” si dichiarava disponibile a rinunciare all’indennità di occupazione a condizione del rilascio immediato dell’immobile, anche alla luce della circostanza che lo stesso era vuoto e che alcuna attività lavorativa veniva esercitata. L’udienza veniva rinviata al 9.7.2018, in cui, stante la persistente volontà della Società attrice di addivenire ad una soluzione bonaria della vicenda, veniva disposta nuovamente la comparizione personale delle parti convenute (**LOCATARIA S.r.l.** e **OMISSIS S.r.l.**), che mancavano di comparire anche all’udienza del 22.10.2018.

A questa udienza veniva fissata la discussione e la causa veniva decisa nei modi di legge.

La controversia di cui sopra, istruita a mezzo di prova orale (interrogatorio) e CTU, è stata definita con sentenza del Tribunale di Trani, n. xxxx/2018, pubblicata in data 26/11/2018, che ha così disposto:

*Sentenza, Corte d'Appello di Bari, Pres. Ancona- Rel. Coluccia del 24.08.2021 n. 1512*

«1) dichiara l'estromissione dal giudizio rubricato al N. xxxx/2013 R.A.G.C.C. della “**OMISSIS S.r.l.**”; 2) compensa integralmente le spese fra “**OMISSIS S.r.l.**” e “**SOCIETA' ACQUIRENTE**”; 3) nel giudizio rubricato al n. xxxx 2013 R.A.G.C.C. accoglie la domanda proposta da “**SOCIETA' ACQUIRENTE**” nei confronti di “**SOCIETA' OCCUPANTE**” e “**LOCATARIA S.r.l.**” e, per l'effetto, ordina a “**SOCIETA' OCCUPANTE.**” e a “**LOCATARIA S.r.l.**” il rilascio immediato dell'immobile sito in (omissis) alla Via (omissis) libero da persone e cose in favore di “**SOCIETA' ACQUIRENTE**”; 4) sempre per l'effetto, nel giudizio rubricato al n. xxxx 2013 R.A.G.C.C., condanna “**SOCIETA' OCCUPANTE**” e “**LOCATARIA S.r.l.**”, in solido fra loro, al pagamento in favore della “**SOCIETA' ACQUIRENTE**” della somma di € 120.771,00 oltre al pagamento degli ulteriori canoni maturandi sino alla data dell'effettivo rilascio e gli interessi dalla data di pubblicazione della sentenza sino a saldo; 5) nel giudizio rubricato al n. xxxx 2013 R.G.A.C.C. rigetta la domanda proposta da “**LOCATARIA S.r.l.**” nei confronti della “**SOCIETA' LOCATRICE**”; 6) condanna “**SOCIETA' OCCUPANTE**” e “**LOCATARIA S.r.l.**”, in solido fra loro, al pagamento in favore della “**SOCIETA' ACQUIRENTE**” delle spese di lite che quantifica in complessivi € 13.968,17 (di cui € 538,17 per esborsi, ed € 13.430,00 per compensi professionali) oltre oneri accessori; 7) condanna “**LOCATARIA S.r.l.**” al pagamento in favore della “**SOCIETA' LOCATRICE**” delle spese del presente giudizio che quantifica in € 13.430,00 oltre oneri accessori; 8) ai sensi dell'art. 96 terzo comma c.p.c., condanna “**SOCIETA' OCCUPANTE**” al pagamento in favore di “**SOCIETA' ACQUIRENTE**” della somma di € 27.900,00 a titolo di risarcimento danni; 9) ai sensi dell'art. 96 terzo comma c.p.c., condanna “**LOCATARIA S.r.l.**” al pagamento in favore di “**SOCIETA' ACQUIRENTE**” della somma di € 27.900,00, a titolo di risarcimento danni; 10) ai sensi dell'art. 96 terzo comma c.p.c. condanna “**LOCATARIA S.r.l.**” al pagamento in favore di **SOCIETA' LOCATRICE** - della somma di € 26.860,00 a titolo di risarcimento danni.»

Avverso tale sentenza ha proposto appello la **LOCATARIA S.r.l.**, criticandola per: “1) Inapplicabilità dell'art. 111 c.p.c. all'esecuzione non ancora iniziata - Inapplicabilità dell'art. 111 c.p.c. in caso di eccezione dell'intimato; 2) Carezza di interesse all'azione violazione dell'art. 100 c.p.c.; 3) Violazione degli artt. 2043 e 2056 c.c. in relazione agli artt. 1223 e 2697 c.c.; 4) Erronea valutazione in merito al mancato incasso dei titoli cambiari. Mancata ammissione delle prove articolate; 5) Erronea condanna della **LOCATARIA S.r.l.** al risarcimento dei danni ex art. 96 terzo comma c.p.”, chiedendo l'integrale riforma della sentenza impugnata, con vittoria di spese in proprio favore.

Si sono costituite le sole **SOCIETA' ACQUIRENTE** e **BANCA SPA**, entrambe eccependo l'inammissibilità dell'appello e, nel merito, la infondatezza dello stesso, e chiedendone il rigetto.

All'udienza del 7/4/2021 le parti hanno precisato le proprie conclusioni, con scambio di note di trattazione scritta e termini per il deposito di comparse conclusionali e di replica.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di impugnazione la **LOCATARIA S.r.l.** critica la sentenza di primo grado per avere rigettato l'opposizione, censurandola per:

1) Inapplicabilità dell'art. 111 c.p.c. all'esecuzione non ancora iniziata - Inapplicabilità dell'art. 111 c.p.c. in caso di eccezione dell'intimato.

Secondo l'appellante il Tribunale avrebbe errato nel ritenere la **SOCIETA' LOCATRICE** legittimata ad introdurre il procedimento per sfratto per morosità.

Il motivo di appello non appare condivisibile, e ciò indipendentemente dal richiamo all'art. 111 cpc formulato dal Tribunale: il procedimento per sfratto è stato infatti proposto dalla **SOCIETA' LOCATRICE** in virtù di un titolo (Sentenza del Tribunale di Napoli n. xxxx/2005) che dichiarava la

*Sentenza, Corte d'Appello di Bari, Pres. Ancona- Rel. Coluccia del 24.08.2021 n. 1512*

risoluzione di un contratto di locazione finanziaria tra la società istante e la **LOCATARIA S.r.l.**, e condannava quest'ultima a rilasciare l'immobile a **SOCIETA' LOCATRICE**.

Peraltro, essendo stati i procedimenti riuniti (quello intrapreso da **SOCIETA' LOCATRICE**, cedente, e quello originato dal ricorso della **SOCIETA' ACQUIRENTE**, acquirente del bene), nella fattispecie erano presenti entrambe le parti che avevano titolo, anche sotto il profilo formale, ad ottenere la consegna del bene, e dunque non si comprende quale interesse concreto potesse avere la **LOCATARIA S.r.l.** a contestare la legittimazione di una o dell'altra, se non quello (in effetti conseguito) di procrastinare il più possibile l'obbligo di consegna del bene in questione.

L'appello deve dunque essere rigettato.

2. Con **IL SECONDO MOTIVO** di impugnazione l'appellante censura la sentenza nella parte in cui ha ritenuto sussistere un interesse della **SOCIETA' ACQUIRENTE** al giudizio di rilascio, interesse che secondo la **D(omissis)** non sussisteva, potendo la **SOCIETA' ACQUIRENTE** agire in forza "di un titolo esecutivo quale successore a titolo particolare della **SOCIETA' LOCATRICE**".

Il motivo non è fondato.

La **SOCIETA' ACQUIRENTE**, in quanto proprietaria dell'immobile in questione, aveva ed ha infatti titolo ad agire nei confronti degli occupanti sine titolo del proprio immobile (nella fattispecie, **SOCIETA' OCCUPANTE** e **LOCATARIA S.r.l.**), e tale diritto non può ritenersi escluso dalla sussistenza di un titolo esecutivo avente per oggetto l'immobile, titolo che peraltro legittimava una esecuzione nei soli confronti della **LOCATARIA S.r.l.** e non anche nei confronti della **SOCIETA' OCCUPANTE**, altra occupante illegittima del bene.

3. **IL TERZO MOTIVO** di appello è relativo alla violazione degli artt. 2043 e 2056 c.c. in relazione agli artt. 1223 e 2697 c.c., nella quale sarebbe incorso il Giudice di primo grado accogliendo la domanda risarcitoria della **SOCIETA' ACQUIRENTE** in relazione alla occupazione abusiva dell'immobile senza "considerare che parte ricorrente nulla aveva allegato e provato sul punto".

L'impugnazione non è condivisibile.

E' pacifico in causa che la **LOCATARIA S.r.l.**, già conduttrice dell'immobile in virtù di un contratto di leasing, una volta risolto tale contratto (in virtù della sentenza del Tribunale di Napoli n. xxxx del 14.3.2005), non abbia poi restituito il bene in questione, nonostante i molteplici, formali, tentativi da parte dei proprietari intesi ad ottenere la restituzione. Dunque, l'odierna appellante era in mora.

Occorre pertanto applicare alla fattispecie l'art. 1591 cc, il quale prescrive che:

"Il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno".

Tenuto conto del tenore della norma citata, la quantificazione del corrispettivo operata nella sentenza impugnata appare condivisibile, posto che in essa si richiamano le risultanze della CTU, la quale individua specificamente il valore locativo del bene, valore poi attualizzato dal Giudice in virtù della persistente mancata restituzione dell'immobile da parte delle occupanti.

Tenuto conto della ulteriore circostanza che le risultanze della CTU non vengono contestate dalla **LOCATARIA S.r.l.**, anche su tale punto l'appello non può essere accolto.

4. Con il **QUARTO MOTIVO** di impugnazione la **LOCATARIA S.r.l.** critica la sentenza per "Erronea valutazione in merito al mancato incasso dei titoli cambiari. Mancata ammissione delle prove articolate". Secondo l'appellante il Tribunale avrebbe ritenuto erroneamente che i titoli cambiari non

*Sentenza, Corte d'Appello di Bari, Pres. Ancona- Rel. Coluccia del 24.08.2021 n. 1512*

fossero stati incassati e comunque l'onere della prova relativamente alla messa all'incasso dei titoli incombeva sulla **SOCIETA' LOCATRICE**.

L'appello non può essere condiviso.

Il Giudice di primo grado, infatti, ha ritenuto che il tenore del carteggio prodotto dalla **LOCATARIA S.r.l.** fosse compatibile con l'avvenuta consegna di titoli cambiari, ma è bene evidenziare che tale consegna non risulta documentata, e peraltro il tenore dello scambio di corrispondenza tra i legali delle controparti non esclude che in sede di consegna dell'assegno contenente la prima rata, le parti avessero convenuto il pagamento delle residue rate in maniera alternativa a quello tramite cambiari.

Ciò che rileva, e che ha correttamente osservato il Giudice di primo grado, è che, ad anni di distanza dalla conclusione della transazione, non vi è alcuna prova dell'avvenuto pagamento delle rate residue della transazione medesima, e ciò è sufficiente a ritenere inadempiente la **LOCATARIA S.r.l.**

5. Con l'ultimo motivo di impugnazione la D(omissis) srl lamenta la illegittimità della condanna al risarcimento dei danni ex art. 96 terzo comma c.p.

L'impugnazione appare fondata con riferimento alla posizione della **LOCATARIA S.r.l.** nei confronti della **SOCIETA' LOCATRICE**, poiché l'opposizione all'esecuzione risulta meritevole di accoglimento. Mentre in relazione alla posizione della **SOCIETA' ACQUIRENTE**, l'appello si appalesa infondato.

Appare infatti evidente che, in relazione all'azione di rilascio dell'immobile intrapresa dalla **SOCIETA' ACQUIRENTE**, la condotta della **LOCATARIA S.r.l.** sia stata non solo motivata da un malcelato intento dilatorio, ma altresì, come correttamente rilevato dal primo giudice, irrispettosa dei molteplici inviti del Tribunale finalizzati ad una composizione bonaria della controversia.

Se a tanto si aggiunge che la **LOCATARIA S.r.l.** ha resistito all'azione promossa dalla **SOCIETA' ACQUIRENTE** con la palese consapevolezza della infondatezza delle proprie ragioni, la condanna del Giudice al risarcimento ai sensi dell'art. 96, terzo comma, cpc, appare pienamente condivisibile.

In conclusione, l'appello deve essere rigettato, con ogni conseguenza in ordine alle spese di giudizio, che sono poste a carico dell'appellante e vengono liquidate come in dispositivo.

#### **PQM**

la Corte di Appello di Bari, sezione III, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da **LOCATARIA S.r.l.**, in persona del legale rappresentante pro-tempore, nei confronti di **SOCIETA' ACQUIRENTE**, **BANCA SPA** (già **SOCIETA' LOCATRICE**), **OMISSIS S.r.l.** e **SOCIETA' OCCUPANTE.**, in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro-tempore, avverso la sentenza del Tribunale di Trani, n. xxxx/2018, pubblicata in data 26/11/2018, disattesa ogni contraria istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) rigetta l'appello e conferma la sentenza impugnata;
- 2) condanna l'appellante **LOCATARIA S.r.l.**, in persona del legale rappresentante pro-tempore, alla rifusione delle spese processuali del giudizio di secondo grado in favore delle appellate costituite **SOCIETA' ACQUIRENTE** e **BANCA SPA** (già **SOCIETA' LOCATRICE**), che liquida in favore di ciascuna appellata costituita in € 6.783,00 per compensi, oltre accessori come per legge;
- 3) dà atto che sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. 115/02 per il versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione.

Bari, 14/7/2021.

Il Presidente

Dott. Michele Ancona

L'Estensore

*Sentenza, Corte d'Appello di Bari, Pres. Ancona- Rel. Coluccia del 24.08.2021 n. 1512*  
Avv. Alfredo Coluccia

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

EX PARTE CREDITORIS