



**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**  
**SEZIONE IV CIVILE**

Il Tribunale di ROMA, IV SEZIONE CIVILE, in persona della dr.ssa \_\_\_\_\_, in  
funzione di giudice monocratico,  
letti gli art 132 e 118 disp. att. c.p.c.,  
ha pronunciato la seguente:

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al n. 32131 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2016 avente ad  
oggetto: opposizione agli atti esecutivi ex art 617 c.p.c., riservata in decisione in data 8 gennaio 2020,  
all'esito dello scambio delle memorie di cui all'art. 190 c.p.c. e vertente

**TRA**

\_\_\_\_\_ s.r.l., con sede legale in Roma, via \_\_\_\_\_  
che esercita l'azione per mezzo della società mandataria \_\_\_\_\_ s.p.a. (P.IVÀ)  
elettivamente domiciliata in Roma, viale di \_\_\_\_\_ presso lo studio legale dell'avv. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, che la rappresenta e difende nel presente procedimento, giusta procura conferita in calce all'atto di  
citazione in opposizione;

**Parte Opponente**

**E**

\_\_\_\_\_ s.r.l., con sede legale in Roma, via \_\_\_\_\_ /g (P.IVA) \_\_\_\_\_ rappresentato e  
difeso dall'avv. Augusto Mollo e con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato \_\_\_\_\_ i del  
Foro di Roma, sito a Roma, Via \_\_\_\_\_, come da mandato in calce alla comparsa di  
costituzione e risposta;

**Parte Opposta**

**NONCHE'**



E s.r.l., con sede legale in Roma, Vi

(P.IVA ), rappresentata e difesa dall'avv. Augusto Mollo, con domicilio eletto presso lo studio dell'avvocato i del Foro di Roma, sito in Roma, Via Angelo Baldassarri n.36, come da mandato in calce alla comparsa di costituzione e risposta

**Parte Opposta**

## CONCLUSIONI

**Come da verbali di causa**

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con istanza del 27.10.2015 (presentata all'interno del procedimento di esecuzione immobiliare presso l'intestato Tribunale – R.G. n. . ), corrente tra la creditrice s.r.l. e la debitrice eseguita s.r.l.) la società commerciale s.r.l., dichiarava quanto segue e cioè che:

- Con rispettivi contratti di locazione sottoscritti in data 18.03.1993 e 01.03.2002, aveva concesso a terzi (rispettivamente società s.r.l. ed ) talune unità immobiliari site in Roma (RM), alla via , entrambe di proprietà della società eseguita
- In relazione ai suesposti rapporti di locazione, a decorrere dal 1.12.2013, i rispettivi canoni, anziché essere versati alla detta società locatrice ( s.r.l.), erano stati corrisposti direttamente ed esclusivamente alla Procedura esecutiva n. R.G.E. – Tribunale di Roma, avente come destinataria la società proprietaria ( I s.r.l.);
- Aveva conseguentemente chiesto al G.E. di disporre lo svincolo dei canoni di locazione trattenuti dal custode giudiziario, in quanto a lei spettanti e non appartenenti alla procedura esecutiva e di consentirle di riscuotere in via diretta i canoni per i periodi successivi.

Il giudice della procedura, con decreto adottato *inaudita altera parte* in data 2.11.2015, riconosciute in prima battuta le ragioni di parte istante, aveva disposto lo sblocco delle somme percepite dalla procedura a titolo di canoni di locazione per il godimento dei due immobili sopra indicati ed aveva ordinato conseguentemente la loro consegna alla



Avverso tale provvedimento, la \_\_\_\_\_ s.r.l. presentava ricorso in opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., che si concludeva con ordinanza dell'11.03.2016 la quale, in accoglimento parziale delle doglianze dell'opponente, confermava il diritto alla restituzione in favore di \_\_\_\_\_ s.r.l. solamente dei canoni di locazione derivanti dal contratto stipulato tra lei e la \_\_\_\_\_ s.r.l. il 18.3.1993, disponendone la restituzione a cura del custode. Disponeva invece la sospensione del decreto del 2.11.2015, nella parte in cui aveva stabilito la restituzione dei canoni di cui al contratto del 1.03.2002 (da ritenersi invalido poiché l'immobile in esame all'epoca della stipula era stato già sottoposto a vincolo pignoratizio: conseguentemente soltanto il custode, e non già l'originario locatore, avrebbe potuto stipulare un negozio giuridico avente ad oggetto il bene in esame).

Conseguentemente, con atto di citazione notificato in data 19.04.2016, l'odierna parte opponente instaurava il giudizio di merito chiedendo dichiararsi l'invalidità del decreto del G.E emanato in data 2.11.2015, con cui l'autorità giurisdizionale aveva disposto che il custode nominato nella procedura esecutiva provvedesse a versare alla \_\_\_\_\_ S.r.l. i canoni di locazione versati, sin dal 24 luglio 2014, dai conduttori degli immobili pignorati, in quanto somme estranee alla procedura esecutiva.

La società opponente chiedeva riconoscersi l'inefficacia del suddetto provvedimento in quanto affermava che la società opposta \_\_\_\_\_ s.r.l. non aveva alcun titolo per poter richiedere tali somme a titolo di canoni di locazione, dal momento che non era proprietaria dei relativi immobili, né aveva depositato documentazione attestante l'esistenza di un rapporto obbligatorio con la proprietaria (la \_\_\_\_\_ i s.r.l.) che la abilitava a riscuotere le predette somme. Affermava, *a fortiori*, che la sentenza della Corte di appello di Roma del 4.10.2012, passata in cosa giudicata, sul punto aveva rigettato la domanda della \_\_\_\_\_ s.r.l. volta ad ottenere la dichiarazione di proprietà sui beni immobili concessi in locazione. Corroborava infine la richiesta di revoca del provvedimento con l'affermazione che, ai sensi dell'art. 2912 c.c., costituendo i canoni di locazione frutti civili del bene, essi appartenevano alla procedura esecutiva, e non potevano essere da essa distratti.

Con atto del 31.01.2017, si costituivano in giudizio con comparsa congiunta le parti opposte, le quali chiedevano preliminarmente dichiararsi l'inammissibilità dell'opposizione, poiché risultante carente in punto di interesse ad agire, in quanto parte opponente aveva impugnato il decreto del G.E del 2.11.2015, superato in seguito dall'ordinanza dell'11.03.2016, adottata dal medesimo giudice in esito allo svolgimento del



contraddittorio, che aveva parzialmente riformato il dispositivo preso *inaudita altera parte*; in subordine, chiedeva la conferma del provvedimento adottato e il rigetto delle domande avversarie, con condanna al risarcimento di cui all'art. 96 c.p.c.

Preliminarmente, deve analizzarsi l'eccezione d'inammissibilità della domanda per carenza di interesse ad agire sollevata dalla parte, ma rilevabile altresì d'ufficio in quanto eccezione in senso lato.

Le parti opposte contestano il fatto che la società opponente abbia impugnato il corretto provvedimento, dal momento che la domanda mira ad ottenere la riforma di un provvedimento (nella fattispecie, il decreto reso dal G.E. in data 02.11.2015) che, non solo era stato sospeso, bensì modificato ed integralmente assorbito dalla successiva ordinanza sopracitata.

L'eccezione non merita accoglimento.

Come è dato constatare dagli atti depositati in sede processuale, l'ordinanza dell'11.03.2016 non si sostituisce al decreto del novembre 2015: in prima battuta infatti essa si limita a confermare quanto disposto nel decreto con riguardo ai canoni di cui alla locazione del 1993; per quanto concerne invece i canoni di cui alla locazione del 2002, si limita a sospenderne l'efficacia esecutiva.

Conseguentemente, bene ha fatto la società opponente ad impugnare il decreto 2.11.2015, poiché è il dispositivo di questo che incide sulle posizioni giuridiche soggettive delle parti, non già l'ordinanza (che si limita invece a sospenderne parzialmente l'efficacia).

Passando al merito dell'opposizione, deve rilevarsi come la domanda proposta dalla parte opponente risulta infondata e pertanto non può essere accolta.

La Società opponente fonda infatti le sue doglianze circa la restituzione delle somme alla 4 s.r.l., sull'assunto che quest'ultima non poteva stipulare alcun contratto di locazione in qualità di parte locatrice, poiché non era proprietaria dei relativi beni, risultanti appartenere alla società s.r.l.

Ebbene, come anche da ultimo ricordato dalla Suprema Corte, *"il contratto di locazione di immobile può essere legittimamente stipulato anche con soggetto locatore non proprietario del cespite. Quest'ultimo deve soddisfare il diritto del conduttore a godere pacificamente dell'immobile, in caso contrario, risulta inadempiente per una delle sue principali obbligazioni (art. 1575 c.c.), quindi, risponderà dei danni eventualmente scaturenti (...)"* (Cassazione civile, sez. III, 19.11.2013, n.25911; Cassazione civile, sez. VI, 05.06.2019, n.15292).



Dal momento che nel caso di specie, la società locatrice ha pacificamente immesso nel possesso e garantito nel tempo il pacifico godimento dell'immobile alla parte conduttrice, la stessa ha diritto a percepirne anche le relative controprestazioni.

Del tutto inconferenti risultano dunque in questa sede il contenuto dei provvedimenti giurisdizionali allegati dall'attore, che hanno rigettato la domanda di riconoscimento della proprietà sui suddetti immobili in capo alla s.r.l., in quanto tale requisito non è richiesto dall'ordinamento al fine di stipulare sui medesimi dei contratti di locazione.

Né tantomeno, a conforto della tesi di parte attrice, può essere addotto il disposto di cui all'art. 2912 c.c., il quale, facendo riferimento ai frutti del bene pignorato, va inteso come riguardante i frutti dovuti al debitore esecutato, non anche quelli legittimamente riscossi dai terzi estranei alla procedura esecutiva.

Da ultimo, quanto al risarcimento dei danni di cui all'art. 96 c.p.c., la domanda deve essere dichiarata inammissibile per spirare del termine di decadenza di cui all'art. 167 c.p.c.

L'udienza di comparizione di cui all'art. 168bis co. 5 c.p.c. era stata infatti fissata per il giorno 2.02.2017; le parti opposte si sono costituite in giudizio tardivamente, in data 31.01.2017 (soltanto due giorni prima dell'udienza ex art. 183 c.p.c.): conseguentemente la domanda non può essere esaminata.

Le spese liquidate come da dispositivo seguono la soccombenza.

Non sussistono i presupposti richiesti dalla legge per una condanna ex art. 96 c.p.c., non essendo la questione sollevate tali da far ritenere la lite temeraria.

**P. Q. M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da \_\_\_\_\_ E s.r.l., nei confronti di \_\_\_\_\_ s.r.l. e di \_\_\_\_\_ s.r.l., così provvede:

- 1) rigetta l'opposizione;
- 2) condanna l'opponente al pagamento nei confronti della società opposta delle spese di giudizio liquidate nella complessiva somma di € 3950,00, oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge.

Roma, li 26.03.2020

Il giudice

Dott.ssa

