

TRIBUNALE DI UDINE

sezione civile

Verbale di udienza

nella causa civile iscritta al n° 4071/12 R.A.C.C., promossa da

- **il sig. (A)**, con gli avvocati,

contro

- **i sig.ri (B), (C) e (D)**, con l'avvocato,

avente ad oggetto: **opposizione all'esecuzione per rilascio.**

Successivamente oggi, 6.6.2013, alle ore 12.15 (per il prolungarsi delle precedenti udienze), davanti al giudice dott. Andrea Zuliani, sono comparsi: per parte ricorrente, gli avvocati e personalmente il sig. (A); per parte resistente, l'avvocato e personalmente i sig.ri (B) e (D).

Si dà atto che il giudice istruttore redige personalmente il verbale in videoscrittura e provvederà successivamente al suo deposito telematico in cancelleria tramite *consolle* del magistrato.

I difensori discutono la causa richiamando le conclusioni dei rispettivi atti integrativi. L'avvocato (di B, C e D) dimette nota spese, mentre gli avvocati (di A) si rimettono al giudice per la liquidazione delle spese.

Quindi il giudice, esaurita la discussione orale ed udite le conclusioni delle parti, essendo le ore 12.40, rinvia – per la sola lettura della sentenza – a domani, 7.6.2013, ore 9.00. Il verbale viene quindi stampato e firmato dal giudice in originale cartaceo.

Il giudice istruttore.

TRIBUNALE DI UDINE

sezione civile

Verbale di udienza

nella causa civile iscritta al n° 4071/12 R.A.C.C., promossa da

- **il sig. (A)**, con gli avvocati,

contro

- **i sig.ri (B), (C) e (D)**, con l'avvocato,

avente ad oggetto: **opposizione all'esecuzione per rilascio.**

Quindi oggi, 7.6.2013, alle ore 9.00, davanti al giudice dott. Andrea Zuliani, sono nuovamente comparsi: per parte ricorrente, l'avvocato e personalmente il sig. (A); per parte resistente, l'avvocato, in sostituzione dell'avvocato, e personalmente i sig.ri (B) e (D).

Si dà atto che il giudice istruttore redige personalmente il verbale in videoscrittura e provvederà successivamente al suo deposito telematico in cancelleria tramite *consolle* del magistrato.

Il giudice, dandone lettura alle parti, pronuncia la seguente

SENTENZA

(artt. 447-bis e 429 c.p.c.)



REPUBBLICA ITALIANA
In nome del popolo italiano

Oggetto del processo è l'opposizione proposta da il sig. (A)

contro l'esecuzione per consegna e rilascio avviata nei suoi confronti da i sig.ri (B), (C) e (D).

Il titolo esecutivo è la sentenza n° 1276/11 di questo tribunale, con la quale è stata dichiarata la risoluzione per inadempimento dell'affittuario del "contratto d'affitto d'azienda concluso tra il sig. (E) e il sig. (A) in data 21.7.1995 e, per l'effetto", il sig. (A) è stato condannato "all'immediato rilascio in favore dei sig.ri (B), (C) e (D), in qualità di eredi di (E) dell'azienda commerciale sita in Comune di Udine, (*omissis*), organizzata per l'esercizio dell'impresa avente ad oggetto l'attività di pubblico esercizio di *bar*, comprensiva dei beni mobili ed immobili oggetto del menzionato contratto".

In sede di esecuzione coattiva della condanna, è sorta controversia tra le parti in merito alla riferibilità o meno del titolo anche all'appartamento ad uso abitativo sito al primo piano del fabbricato al cui piano terra si trovano i locali direttamente adibiti a *bar*. E tale è, appunto, l'oggetto dell'opposizione, ritenendo il sig. (A) che chiaramente la sentenza, in quanto riferita all'affitto dell'azienda e alla restituzione di quest'ultima, non può essere riferita anche alla diversa unità immobiliare adibita ad uso abitativo. Da parte loro, i congiunti sig.ri (B), (C) e (D) ritengono, invece, altrettanto evidente che la sentenza si riferisce a tutti gli immobili oggetto del contratto d'affitto, senza distinzioni, e quindi anche all'unità abitativa al primo piano che fu consegnata al sig. (A) in un unico contesto con il locali al piano terra.

La causa è stata istruita con le sole produzioni documentali delle

parti, non essendosi ritenuta rilevante ulteriore attività istruttoria.

L'interpretazione del titolo esecutivo in sede di opposizione all'esecuzione si risolve nell'apprezzamento di un fatto, ponendosi il giudicato "come presupposto fattuale dell'esecuzione" (v. Cass. 6.7.2010, n° 15852, conforme a varie altre). Nel caso di specie, la sentenza n° 1276/11 di questo tribunale, che ha dichiarato la risoluzione del contratto d'affitto d'azienda a suo tempo stipulato tra il sig. (E) e il sig. (A), ha conseguentemente condannato quest'ultimo a rilasciare e restituire tutti i beni "mobili e immobili oggetto del menzionato contratto". Ciò significa, ovviamente, tutti i beni che il sig. (A) aveva ricevuto in consegna in esecuzione di quel contratto. Pertanto, se in esecuzione del contratto d'affitto il sig. (A) ricevette la detenzione anche dell'appartamento al primo piano, si dovrà concludere che la condanna al rilascio contenuta nella citata sentenza ha ad oggetto anche quell'unità immobiliare.

Naturalmente, il primo criterio di interpretazione del titolo esecutivo sarebbe quello che rimanda alla lettura del contratto d'affitto. Sennonché, la descrizione dei beni contenuta nel contratto appare sommaria e imprecisa. Per quanto riguarda la parte immobiliare, si indica una "unità immobiliare al primo piano composto da quattro vani con locale servizio, sita in Comune di Udine, (*omissis*)". Manca un identificativo catastale e l'indicazione che l'immobile si trova al primo piano escluderebbe proprio i locali del *bar*, che si trovano al piano terra, mentre al primo piano si trova proprio l'unità abitativa. In ogni caso, il

riferimento generale nel dispositivo della sentenza ai beni “mobili ed immobili” oggetto del contratto d'affitto esclude che un limite rigido all'interpretazione del titolo possa essere ravvisato nella circostanza che il contratto d'affitto descrive una sola unità immobiliare.

Escluso un tale vincolo limitativo all'interpretazione del titolo, si deve constatare che è sostanzialmente pacifico in causa che l'opponente ricevette sia i locali al piano terra sia l'unità abitativa al primo piano in esecuzione del contratto di affitto di azienda. Infatti, il sig. (A) non ha mai chiaramente sostenuto il contrario e, anzi, ha espressamente confermato la circostanza nella lettera 18.12.2010, prodotta in questa sede da parte convenuta-opposta (doc. n° 16 del fascicolo di parte opposta della fase cautelare relativa alla sospensione dell'esecuzione). In tale lettera, il sig. (A) precisa: “L'oggetto del predetto contratto, nonostante non risulti essere molto chiaro nella sua esposizione, prevede di fatto, ed in modo incontroverso, la locazione di beni mobili ed immobili come di seguito meglio specificati, presenti e quindi dichiarati e non, nel contratto stipulato: 1. locale al piano terra fronte strada civico n. 7 adibito a pubblico esercizio di *bar*, non indicato in contratto; 2. beni mobili ...; 3. unità immobiliare al primo piano, composta da quattro vani con locale servizio al civico 7, indicato in contratto: di fatto l'unità immobiliare NON AMMOBILIATA con le medesime caratteristiche indicate in contratto e per la quale ho ricevuto da Lei le chiavi, è stata ed è tuttora occupata dalla mia famiglia per il regolare esercizio da parte dei suoi componenti ... dell'attività del *bar*

oggetto del presente contratto. Da segnalare che trattasi comunque del civico n. 5 e non del civico n. 7”.

Poiché si tratta di valutare la portata del comando contenuto nella sentenza e poiché è certo che essa consiste nella condanna a restituire e rilasciare tutti i beni ricevuti dal sig. (A) in forza del contratto d'affitto risolto, nulla vieta di individuare quei beni anche sulla base di un atto estrinseco quale la lettera appena citata, la cui provenienza dal sig. (A) è pacifica. Ciò, naturalmente, purché non si tratti di tradire e modificare ciò che fu oggetto di discussione e di accertamento nel processo da cui è scaturita la sentenza che costituisce il titolo esecutivo. In altri termini, qualora si fosse discusso in quel processo della presenza o meno, tra i beni oggetto del contratto d'affitto d'azienda, anche dell'unità abitativa al primo piano, la questione sarebbe stata risolta in un modo o nell'altro e sarebbe anch'essa oggetto di giudicato, senza necessità di interpretazione del titolo esecutivo su questo punto specifico. Ma, invece, quel tema non fu affatto affrontato nel processo da cui origina la sentenza n° 1276/11 (ne dà espressamente atto anche l'ordinanza con cui è stata respinta l'istanza del sig. (A) volta ad ottenere la correzione di un preteso errore materiale della sentenza: v. doc. n° 9 di parte attrice-opponente), sicché si pone la necessità dell'interpretazione del titolo esecutivo. Si tratta, in altri termini, di stabilire *che cosa* le parti hanno dato per scontato nel momento in cui non hanno fatto oggetto di discussione la presenza o meno, nel compendio aziendale, dell'unità abitativa: hanno

dato per scontato che essa vi fosse ricompresa o che essa fosse, invece, esclusa? La risposta, oltre che dalla già citata lettera 18.12.2010 del sig. (A), emerge anche dal verbale della prima udienza tenutasi davanti al giudice del processo per la risoluzione del contratto di affitto (doc. n° 1 del fascicolo di parte convenuta-opposta relativo alla fase del reclamo avverso la sospensione dell'esecuzione). In quella sede, il difensore del sig. (A) – per argomentare la tesi che oggetto del contratto d'affitto d'azienda fossero anche due aree scoperte limitrofe al fabbricato, pur non essendo esse menzionate nel contratto – evidenziò il carattere lacunoso della descrizione degli immobili contenuta nel contratto con la seguente dichiarazione: “contesta che la descrizione del compendio affittato sia quello descritto nel contratto d'affitto, che non menziona neppure il *bar* al piano terra, che pacificamente è compreso nel contratto d'affitto”. Da ciò si evince inequivocabilmente che la stessa odierna parte attrice-opponente interpretava la (solo) parziale descrizione della parte immobiliare dell'azienda contenuta nel contratto d'affitto come riferita proprio all'unità abitativa e non al *bar*; il che dimostra che *ciò che le parti hanno dato per scontato* nel processo da cui è originato il titolo esecutivo oggetto di opposizione era che quel processo riguardava *anche* il rilascio dell'unità abitativa al primo piano.

Con il che, la questione di fatto che è l'oggetto del presente processo deve ritenersi definitivamente risolta nel senso che il titolo esecutivo relativo al rilascio dei “beni mobili e immobili” oggetto del contratto d'affitto d'azienda 21.7.1995 comprende anche l'unità

immobiliare al primo piano adibita ad uso abitativo.

Ne consegue il rigetto dell'opposizione e la condanna dell'opponente alla rifusione delle spese di lite, in base al principio della soccombenza.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege* (Cass. 10.11.2004, n° 21367).

P. Q. M.

Il Tribunale di Udine, definitivamente pronunciando nella causa, così decide:

1. respinge l'opposizione, perché infondata;
2. condanna il sig. (A) al pagamento, in favore solidale di (B), (C) e (D), delle spese di lite, che liquida in € 2.100 per compensi (D.M. 20.7.2012, n° 140);
3. dà atto che la sentenza è provvisoriamente esecutiva *ex lege*;
4. manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito e, in particolare, per l'inserimento di copia autentica della decisione nel volume di raccolta delle sentenze del Tribunale.

Il giudice.

(dott. Andrea Zuliani)