



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte di Appello di Bari, seconda sezione civile, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Alessandra Piliago	Presidente rel.
dott. M. Angela Marchesiello	Consigliere
dott. Alberto Binetti	Consigliere

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **970/2023** promossa da:

*Parte\_1* (avv. ROMITO DOMENICO e avv. DALFINO GIOVANNI)

contro

*Controparte\_1* (avv. SPINELLI MARIO)

All'udienza del 24.10.2025, sentito il Consigliere istruttore, la causa è stata riservata per la decisione

**MOTIVI DI FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE**

La *Parte\_2* ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo, provvisoriamente esecutivo, n. 68/2018 del 5.01.2018 con cui il Tribunale di Bari ingiungeva il pagamento, in favore della *CP\_1* *CP\_1* della somma di € 299.894,95, oltre interessi e spese della fase monitoria.

Emerge dagli atti che la *Controparte\_1* in qualità di proprietaria dei terreni, manufatti e impianti facenti parte del Centro commerciale sito in Casamassima denominato "Il Baricentro" forniva, ai proprietari degli immobili ricompresi nel centro commerciale, tutti i servizi necessari per lo svolgimento della loro attività.

I proprietari delle unità immobiliari de "Il Baricentro", tra cui la *Parte\_2* si obbligavano al rispetto del "Contratto di Fornitura Servizi e dell'allegato Regolamento di Utenza" ed al pagamento di quanto previsto.

La *Parte\_2* pagava sino a maggio 2009 e a fronte della maturazione dei successivi canoni non onorati, la *CP\_1*, la *Parte\_2* e la *CP\_2* sottoscrivevano, in data 24/06/2013, un atto transattivo in cui l' *Parte\_2* riconosceva il diritto della [...] *CP\_1* al pagamento dei canoni pattuiti nei Contratti di fornitura e servizi per complessivi € 331.595,16, obbligandosi in solido con la conduttrice *CP\_2*, al versamento dilazionato della minor somma di € 200.000,00.

La *Controparte\_3* la *CP\_2* versavano solo parzialmente quanto convenuto ovvero € 131.110,00, e non corrispondevano alcunché per i canoni successivi alla transazione a decorrere dal mese di agosto 2013.

A fronte di versamenti parziali, la *Controparte\_1* con riferimento ai canoni scaduti dopo la transazione estendeva la richiesta di pagamento anche alla locatrice finanziaria Mediocredito *CP\_4* [...] (già *Controparte\_5*), nella sua qualità di proprietaria degli stessi e coobbligata in solido con la conduttrice in leasing, in forza dei Contratti di Fornitura Servizi e Regolamento di Utenza del Centro Commerciale Il Baricentro, richiamati ed espressamente “*accettati come vincolanti*” (art. 1 pag. 8) nel contratto di acquisto per Notar *Persona\_1* del 17.2.2004 n. 118027 rep., n 34763 racc

A fronte dell'inadempimento anche della *Controparte\_6*, la *Controparte\_1* con ricorso del 12.11.15 iscritto al n. 16601/15 RG chiedeva emettersi ingiunzione di pagamento nei confronti della stessa, nonché della conduttrice in *CP\_5* *Parte\_2* (e altresì della *CP\_2* e della Miss Roberta spa, in qualità conduttrice di taluni dei ridetti immobili).

Il Giudice del Tribunale di Bari, con D.I. n. 46 dell'11.1.16 ordinava il pagamento della complessiva somma di € 146.261,64 per i canoni di utenza relativi al periodo (post transazione) da giugno 2013 ad ottobre 2015.

Tale decreto, non opposto, veniva dichiarato definitivamente esecutivo *ex art.* 647 cpc, giusta decreto n. 9328 cron. emesso in data 6.9.2018 dal Presidente della IV sez. Civile.

Con ricorso del 26.9.2017 iscritto *sub* n. 15589/17 RG, la *Controparte\_1* chiedeva ed otteneva, il decreto ingiuntivo n. 68 del 5.01.2018, provvisoriamente esecutivo, avente ad oggetto il pagamento della somma di € 299.894,95, così distinta:

- € 200.485,06, pari alla differenza tra la originaria somma a suo credito di € 331.595,16 riconosciuta dovuta da *Parte\_2* con la transazione 24.6.2016 e la minor somma di € 131.110,10 nelle more corrisposta;

- € 99.409,89 per canoni maturati post transazione (escludendo quelli regolarmente versati per gli Immobili in proprietà della *Controparte\_6*), così dettagliati:

- a) € 12.282,13 in relazione al Lotto 12 mod. 24 di mq. 300, NCEU di Casamassima Partita 4149, fg. 22, part.500 sub 24 per canoni da agosto 2013 a settembre 2016 (avendo successivamente a tale data trasferito la proprietà dell'immobile a terzi);
- b) € 66.062,23 in relazione al Lotto 9/B mod. 9 (di mq 600) e 10 di (mq. 600), NCEU di Casamassima Partita 4149, fg. 22, part.117 sub 9 e 10 per canoni da luglio 2013 a Settembre 2017;
- c) € 21.065,53 in relazione alla Torre E1/E2, scala F di mq. 400 e sottostante locale della medesima superficie, NCEU di Casamassima Partita 17167, fg. 22, part.137 sub 99 e 54 per canoni da agosto 2013 a luglio 2016 (avendo successivamente a tale data trasferito la proprietà dell'immobile a terzi).

Proponeva opposizione la *Parte\_2* eccependo:

- la nullità della transazione, sulla base della quale era stato emesso il decreto ingiuntivo de *quo*, essendo nullo, a monte, il contratto di fornitura e servizi, oggetto, dell'atto transattivo;
- la sopravvenuta risoluzione dell'accordo transattivo, non avendo la controparte correttamente adempiuto alle obbligazioni, oggetto del predetto contratto di fornitura e servizi;
- la risoluzione della transazione ex art. 11 dell'accordo transattivo medesimo.

Instava per la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

Si costituiva la *Controparte\_1* eccependo preliminarmente l'inammissibilità dell'opposizione.

Richiamava il primo decreto ingiuntivo n. 46 dell'11.01.2011 per € 146.261,64, per canoni di utenza scaduti da giugno 2013 a ottobre 2015. ottenuto nei confronti della *Parte\_2* e da questa non opposto.

Precisava che ogni questione afferente la nullità o inefficacia del contratto, costituente *causa petendi* del pregresso decreto ingiuntivo, era preclusa dal giudicato formatosi in virtù della definitività della condanna al pagamento dei relativi corrispettivi.

Nel merito contestava la fondatezza dell'avversa opposizione e ne chiedeva il rigetto.

Istruita la causa con prove orali, il Tribunale, con la sentenza n. 2449/2023 pubblicata il 21/06/2023 rigettava l'opposizione.

Argomentava che la *Controparte\_1* aveva assolto agli oneri probatori, posti a suo carico, avendo prodotto il contratto di transazione, sottoscritto dalla *Parte\_2* in data 24.06.2013, con cui quest'ultima, dopo aver riconosciuto il proprio debito con la *Controparte\_1* di € 331.595,16, si era obbligata al pagamento, in favore della controparte, della somma di € 200.000,00 ed aver allegato l'altrui inadempimento agli obblighi contenuti della transazione.

Superava l'eccezione, ex art. 1972, comma 1, c.c., di nullità della transazione per essere nullo, a monte, il contratto di fornitura e di servizi, per contrasto con le norme imperative contenute nella convenzione edilizia, stipulata tra il *Controparte\_7* ed il *Controparte\_8*, cui era successivamente subentrata la *Controparte\_1*

Deduceva, al riguardo, la tardiva produzione della convenzione unitamente alla memoria ex art. 183, comma VI. n.2 c.p.c., depositata telematicamente soltanto in data 30.04.2019, allorquando il termine perentorio di sessanta giorni, decorrente dalla comunicazione dell'ordinanza di assegnazione dei termini, effettuata il 26.02.2019, era definitivamente spirato il 29.04.2019.

Rigettava, altresì, l'eccezione di nullità del contratto di fornitura e di servizi, incentrato sull'assenza, nello stesso, degli elementi essenziali valorizzando la chiara indicazione, nel contratto di fornitura, prodotto dalla stessa parte opponente, degli elementi essenziali del rapporto, essendovi, in particolare, la specifica indicazione dei soggetti, dell'oggetto della prestazione, della durata, del corrispettivo contrattuale.

Precisava che l'eventuale nullità strutturale del contratto, non determinava la caducazione della transazione, non avendo la parte opponente, come richiesto dall'art. 1972, comma 2, c.c., né allegato né provato di aver ignorato la causa posta a fondamento della nullità del contratto.

Rigettava, infine, l'eccezione di difetto di giurisdizione in favore del collegio arbitrale richiamando l'art. 14 della transazione e in favore del Giudice amministrativo poiché il credito azionato in sede monitoria aveva titolo in un contratto di diritto privato.

Condannava l'*Parte\_2* al pagamento delle spese in favore della *Controparte\_1*

Avverso detta pronuncia proponeva appello la *Parte\_2* contestando che il Tribunale aveva erroneamente :

- ritenuto la tardività della seconda memoria istruttoria avversa e conseguente inammissibilità della produzione dei documenti ad essa allegati
- omesso di rilevare la nullità del Contratto di Fornitura servizi per contrasto con la convenzione urbanistica;
- omesso di rilevare la nullità del Contratto di Fornitura servizi per difetto dei requisiti minimi essenziali;
- omesso di rilevare la nullità della transazione per mancanza delle reciproche concessioni *inter partes*;
- omesso di rilevare il difetto di giurisdizione del Giudice Ordinario per effetto di clausola arbitrale;

- omesso di rilevare difetto di giurisdizione del GO per essere la controversia di competenza del G.A..
- omesso di rilevare la nullità del contratto di fornitura servizi per violazione dell'art. 41 Cost
- omesso di pronunciarsi sull'eccezione di inesatto adempimento al contratto di prestazione servizi sollevata da *Parte\_2* e difetto di interesse.

Instava per la riforma integrale della sentenza appellata con vittoria di spese.

Si costituiva la *Controparte\_1* contestando la fondatezza dell'avverso gravame e chiedendone il rigetto.

Proponeva, altresì, appello incidentale lamentando l'omessa pronuncia in ordine all'eccezione di giudicato rappresentato dal D.I. del Tribunale di Bari 11.1.2016 n. 46.

Nel merito contestava la fondatezza dell'avverso gravame ed instava per il rigetto.

L'appello incidentale è fondato e va accolto.

Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte di Cassazione, il principio secondo cui l'autorità del giudicato spiega i suoi effetti non solo sulla pronuncia esplicita della decisione, ma anche sulle ragioni che ne costituiscono sia pure implicitamente il presupposto logico-giuridico, trova applicazione anche in riferimento al decreto ingiuntivo di condanna al pagamento di una somma di denaro, il quale, in mancanza di opposizione o quando quest'ultimo giudizio sia stato dichiarato estinto, acquista efficacia di giudicato non solo in ordine al credito azionato, ma anche in relazione al titolo posto a fondamento dello stesso, precludendo ogni ulteriore esame delle ragioni addotte a giustificazione della relativa domanda in altro giudizio ( *Cass.Sez. 1 - , Ordinanza n. 25180 del 19/09/2024*).

Il giudicato sostanziale, conseguente alla mancata opposizione di un decreto ingiuntivo, copre non soltanto l'esistenza del credito azionato, del rapporto di cui esso è oggetto e del titolo su cui il credito e il rapporto stessi si fondano, ma anche l'inesistenza di fatti impeditivi, estintivi e modificativi del rapporto e del credito precedenti al ricorso per ingiunzione e non dedotti con l'opposizione (Sez. 6 - 3, n. 19113 del 18.7.2018; Sez. 3, n. 28318 del 28.11.2017).

E' stato, altresì, affermato che il decreto ingiuntivo divenuto inoppugnabile, che abbia ad oggetto la condanna al pagamento di prestazioni fondate su un contratto a monte, preclude all'intimato la possibilità di invocare, in un diverso giudizio, la nullità del contratto o di specifiche sue clausole, atteso che il giudicato, coprendo il dedotto e il deducibile, si estende anche all'insussistenza di cause di invalidità (c.d. giudicato per implicazione discendente), ancorché diverse da quelle fatte valere nel processo definito con sentenza irrevocabile (cfr. Cass. 2021/n. 31636) atteso che la domanda di nullità contrattuale è pertinente ad un diritto autodeterminato, individuato indipendentemente dallo specifico vizio dedotto in giudizio (c.d. giudicato per implicazione discendente) (cfr. Cass. 2022/n. 4717).

Orbene, nel caso di specie, emerge dagli atti e non è oggetto di contestazione che la *Controparte\_1* con ricorso del 12.11.15 iscritto al n. 16601/15 RG chiedeva emettersi ingiunzione di pagamento nei confronti della *Controparte\_6* nonché della conduttrice in leasing *Parte\_2* (e altresì della *CP\_2* e della Miss Roberta spa, in qualità conduttrice di taluni dei ridetti immobili).

Il Giudice del Tribunale di Bari, con D.I. n. 46 dell'11.1.16 ordinava il pagamento della complessiva somma di € 146.261,64 per i canoni di utenza relativi al periodo (post transazione) da giugno 2013 ad ottobre 2015.

Tale decreto, non opposto, è stato poi dichiarato definitivamente esecutivo *ex art. 647 cpc*, giusta decreto n. 9328 cron. emesso in data 6.9.2018 dal Presidente della IV sez. Civile del Tribunale di Bari.

Dal ricorso monitorio in atti si evince che con il predetto ingiuntivo non opposto è stato intimato a *Parte\_3* il pagamento dei canoni scaduti da giugno 2013 in poi in forza dei Contratti di Fornitura Servizi e Regolamento di Utenza del Centro Commerciale Il Baricentro, richiamati ed espressamente “*accettati come vincolanti*” (art. 1 pag. 8) nel contratto di acquisto per Notar *Persona\_1* del 17.2.2004 n. 118027 rep., n 34763 racc..

Il rapporto giuridico posto a fondamento della domanda oggetto del giudizio di primo grado è costituito dall'atto di transazione 24.6.2013 e dal contratto di fornitura servizi allegato agli atti di acquisto di *Parte\_2*, la cui esistenza e validità non possono essere messe in discussione, stante l'autorità di giudicato del D.I. 11.1.2016 n. 46, a sua volta fondato sulla medesima *causa petendi*.

Dalla lettura della transazione intercorsa tra le parti emerge chiaramente che la stessa ha ad oggetto i canoni maturati sino a maggio 2009, i canoni mensili maturati e rimasti impagati sino al 30.04.2013, i canoni scaduti l'1.05.2013 e l'1.06.2013 e quelli a scadere dall'1.07.2013 in poi (vd. transazione in atti).

La transazione, infatti, è ivi richiamata al punto 5 e il contratto di fornitura servizi al punto 13 e su tali atti fu fondata la domanda monitoria accolta da quel Giudice.

Ciò posto, l'eccezione di parte appellante principale secondo cui il giudicato coprirebbe solo i contratti di fornitura servizi allegati ad atti di compravendita differenti da quelli oggetto di causa, rispetto ai quali il D.I. non opposto non avrebbe tale autorità non coglie nel segno.

Ed infatti, il Contratto di Fornitura Servizi è un “contratto tipo”, finalizzato a disciplinare il godimento e l'uso delle parti comuni del Centro Commerciale all'Ingrosso denominato Il Baricentro, allegato, per farne parte integrante, agli atti di acquisto di tutti i proprietari degli immobili ricompresi in tale compendio immobiliare.

Sia nel ricorso per D.I. 11.1.2016 n. 46 che in quello oggetto dell'odierno giudizio, si legge: 3) *A loro volta tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del Centro "Il Baricentro" si sono obbligati al rispetto di "Contratto di Fornitura Servizi e allegato Regolamento di Utenza" e, dunque, sono tenuti al pagamento in favore di Controparte\_1 del corrispettivo in tali atti previsto.*"

Parimenti nell'atto di citazione in opposizione avverso il decreto ingiuntivo del 5-11/01/2018 ... "La Parte\_2 è proprietaria ovvero conduce in locazione finanziaria immobili per i quali si è obbligata al rispetto del menzionato "Contratto di Fornitura Servizi e allegato Regolamento di Utenza" (vd. pag. 2)

Tali documentali emergenze trovano ulteriore logico riscontro nell'atto di transazione del 24.06.2013 che al punto C) delle Premesse menziona l'obbligo dei proprietari e conduttori in leasing delle unità immobiliari al rispetto di "Contratto di Fornitura Servizi e Allegato regolamento di Utenza".

Parimenti il punto F) precisa che a ciascuno degli atti di provenienza delle singole unità immobiliari è allegato e/o richiamato il "Contratto di Fornitura Servizi e Allegato regolamento di Utenza".

Dal tenore di tutti gli atti suindicati si evince univocamente l'unicità del Contratto di Fornitura Servizi attesa la natura di contratto tipo valevole per tutti gli immobili.

Alla luce di tanto, non può più essere posta in discussione la validità del contratto di fornitura e servizi stipulato tra le parti, a prescindere dal vizio genetico dal quale sarebbe affetto, atteso che il decreto ingiuntivo non opposto ha riguardato crediti maturati proprio nella vigenza di detto contratto.

E', dunque, inammissibile l'opposizione proposta da Parte\_2 avverso il decreto ingiuntivo n. 68 del 5.01.2018 per essere i relativi motivi coperti dal giudicato.

L'appello incidentale va, pertanto accolto con riforma della sentenza appellata sul punto rimanendo assorbita ogni altra questione.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo in base al valore della causa (€299.894,95) ai sensi del DM n. 55/2014 (valori medi con fase di trattazione dimidiata per assenza di istruttoria).

Sussistono i presupposti per il pagamento del doppio contributo unificato a carico dell'appellante principale

#### PQM

La Corte di Appello di Bari, II sezione civile, definitivamente pronunciando sull'appello principale proposto da Parte\_2 avverso la sentenza del Tribunale di Bari n. 2449/2023 pubblicata il 21/06/2023 nonché sull'appello incidentale proposto, avverso detta pronuncia, da Controparte\_1 così decide:

- rigetta l'appello principale;

- accoglie l'appello incidentale ed in parziale riforma della sentenza appellata dichiara inammissibile l'opposizione proposta da *Parte\_2* avverso il DI n. 68 emesso dal Tribunale di Bari il 5.1.2018;
- conferma la statuizione sulle spese della sentenza di primo grado;
- condanna la *Parte\_2* al pagamento, in favore di *Controparte\_1* delle spese del grado che liquida in € 17.179,00 per compensi, oltre rsf 15%, IVA e CPA come per legge;
- sussistono i presupposti per il pagamento del doppio contributo unificato a carico dell'appellante principale

Così deciso nella camera di consiglio della II sezione civile della Corte di Appello di Bari del giorno 24.10.2025

Il Presidente est.  
Dr. Alessandra Piliago