



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI NOLA
PRIMA SEZIONE**

nella persona del Giudice dott. Vittorio Todisco, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n.r.g. 3262/2018 pendente tra:

Parte_1 P. IVA **P.IVA_1**), con il patrocinio dell'Avv. Matrone Domenico Luca (C.F. **C.F._1**);

OPPONENTE

CP_1 (P. IVA **P.IVA_2**), con il patrocinio dell'Avv. Iollo Gennaro (C.F. **C.F._2**) e dell'Avv. Cacace Gelsomina (C.F. **C.F._3**);

OPPOSTA

OGGETTO: Leasing

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da atti di causa, comparse conclusionali e memorie di replica depositate.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1 – Con ricorso per decreto ingiuntivo depositato presso l'intestato Tribunale, la **CP_1** ha chiesto di ingiungere alla **Parte_1** il pagamento di € 14.640,00, oltre interessi al tasso legale a decorrere dalla messa in mora.

A sostegno della propria pretesa, ha esposto quanto segue:

- la **Parte_1** ha stipulato con il **Pt_2** in data 02.10.1996, un contratto leasing, avente ad oggetto un capannone sito nel centro commerciale di **Pt_2** Isola 8, lotto 8082, in

catasto al foglio 8, particella 421, sub 2, Strada Provinciale Nola Cancelli snc, piano T-1, interno 82, lotto 8, di proprietà del *Pt_2*

- con atto di cessione per notaio *Persona_1*, stipulato in *Pt_2* in data 26.01.2017, la *Parte_1* ha trasferito la titolarità del detto contratto di leasing alla *CP_1*
- il suddetto immobile è condotto in locazione commerciale da *Controparte_2* *Parte_3* *CP_3* che ha versato un deposito cauzionale pari a € 14.640,00;
- la cessionaria del contratto di leasing ha chiesto alla cedente il trasferimento del citato deposito cauzionale, ma la stessa non ha provveduto al versamento.

Conseguentemente, in data 15.03.2018, è stato emesso il decreto ingiuntivo n. 963/18, notificato in data 20.03.2018.

1.1 – Con atto di citazione notificato in data 28.04.2018, la *Parte_1* ha formulato opposizione avverso il citato decreto ingiuntivo, eccependo il difetto di giurisdizione del Tribunale adito, in virtù della clausola compromissoria stipulata tra le parti; ha argomentato in merito all'infondatezza della domanda formulata in sede monitoria, alla luce delle pattuizioni contenute all'interno dell'atto di cessione del contratto di leasing concluso dalle parti.

Ha chiesto, pertanto, la revoca del decreto ingiuntivo opposto.

1.2 – Con comparsa depositata in data 14.09.2018, si è costituita in giudizio la *CP_1* evidenziando l'infondatezza dell'avversa opposizione e chiedendone il rigetto, con condanna della controparte alla rifusione delle spese di lite, anche ai sensi dell'art. 96 c.p.c..

1.3 – All'esito della prima udienza, concessa la provvisoria esecuzione del decreto ingiuntivo opposto, sono stati assegnati i termini di cui all'art. 183 comma 6 c.p.c., richiesti dalle parti. A seguito del deposito delle memorie istruttorie, la causa è stata ritenuta matura per la decisione e rinviata per la precisazione delle conclusioni.

In data 13.12.2019, parte opponente ha formulato reclamo avverso l'ordinanza con cui sono state rigettate le istanze istruttorie formulate dalla stessa; esso è stato dichiarato inammissibile, con ordinanza collegiale del 06.10.2020.

Dopo alcuni rinvii, in data 14.10.2025 il Giudice ha riservato la causa in decisione, assegnando alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

2 – In via del tutto preliminare, è necessario dare atto della ammissibilità dell'opposizione, ai

sensi dell'art. 327 c.p.c., dal momento che la notifica dell'atto di citazione è stata effettuata in data 28.04.2018, entro il termine di quaranta giorni dalla notifica del ricorso e del decreto ingiuntivo, avvenuta in data 20.03.2018; inoltre, la domanda è procedibile, ai sensi dell'art. 647 c.p.c., poiché la causa stata iscritta a ruolo in data 08.05.2018, nel rispetto del termine di dieci giorni dalla notificazione dell'atto introduttivo, previsto dall'art. 165 c.p.c..

3 – In via pregiudiziale, in rito, deve essere esaminata l'eccezione di difetto di giurisdizione sollevata da parte opponente, che ha rilevato la presenza di una clausola compromissoria. Essa è infondata.

3.1 – In effetti, la presente controversia discende dall'atto di cessione del contratto di leasing concluso tra le parti in data 26.01.2017: invero, dal trasferimento delle posizioni contrattuali discende anche il diritto vantato da parte opposta, relativo al versamento del deposito cauzionale. Tale contratto non contiene alcuna clausola compromissoria.

3.2 – Cionondimeno, esso richiama lo statuto del CP_4 (allegato all'atto di citazione), che contiene una clausola compromissoria; la stessa, tuttavia, devolve ad arbitri le controversie relative al medesimo statuto e quelle insorte tra i soci e le società o i suoi organi; non è applicabile, pertanto, alla lite in esame.

L'atto di cessione rinvia, altresì, al contenuto del contratto di leasing ceduto; in particolare, l'originario contratto del 1990, secondo la prospettazione dell'opponente, conterrebbe una clausola compromissoria. Deve osservarsi, però, che il contratto in questione non è stato depositato; peraltro, l'eventuale presenza di tale clausola devolverebbe agli arbitri le controversie intercorrenti tra le parti del contratto di locazione finanziaria e, quindi, non inciderebbe sulla presente lite, che pende tra le parti di un diverso atto, ossia quello di cessione del contratto di leasing.

L'eccezione, quindi, è infondata.

4 – Nel merito, la domanda formulata in sede monitoria da parte opposta, in qualità di cessionaria del contratto di leasing relativo a un immobile locato, nei confronti della cedente, concerne il trasferimento del deposito cauzionale versato dalla conduttrice al momento della stipulazione del contratto di locazione.

Essa è fondata.

4.1 – Al riguardo, è necessario osservare che, secondo la giurisprudenza di legittimità, la cessione

del contratto di locazione determina il trasferimento dei diritti e dei doveri in esso contenuti, comprese le obbligazioni scaturenti dall'eventuale deposito cauzionale. Invero, quest'ultimo deve essere qualificato come un pegno irregolare, in virtù della sua funzione di garanzia e della fungibilità dei beni che ne formano oggetto (il denaro). Da questa sua natura derivano, da un lato, l'accessorietà rispetto alle obbligazioni che intende garantire e, dall'altro lato, il diritto di seguito; conseguentemente, il trasferimento dell'immobile comporta automaticamente il trasferimento del deposito cauzionale.

Del resto, l'acquirente dell'immobile locato subentra nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, ai sensi dell'art. 1602 c.c. e, quindi, anche nell'obbligazione accessoria di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore. Normalmente, dunque, il venditore del bene locato trasferisce non solo il rapporto locativo, ma anche il possesso del pegno, ossia del deposito cauzionale; in altri termini, il venditore non può trattenere per sé il pegno, se ciò non è stato concordato espressamente con il compratore.

Il cedente, quindi, può trattenere la cauzione solo se dal contratto di cessione risulta un esplicito accordo con il cessionario: è possibile un accordo di compensazione tra il credito derivante dalla cessione del contratto e quello relativo al versamento della cauzione; in alternativa, il prezzo della vendita dell'immobile locato può esser concordato in misura ridotta, tenendo conto valore della cauzione (cfr. Cassazione civile sez. II, 11/10/2013, n. 23164; Cassazione civile sez. III, 12/02/2015, n. 2751; Cassazione civile sez. II, 18/03/2025, n. 7199).

4.2 – Alla luce delle precedenti coordinate ermeneutiche, è necessario verificare se, nel caso di specie, l'atto di cessione del contratto di leasing preveda, in favore dell'odierna opponente, il diritto di trattenere il deposito cauzionale per cui è causa.

Sul punto, deve rilevarsi che nessuna clausola dell'atto concluso in data 26.01.2017 (allegato 3.1 della comparsa di costituzione) fa riferimento al deposito cauzionale; non sussiste, pertanto, un espresso accordo che autorizzi la società cedente a trattenere l'importo controverso.

Cionondimeno, secondo parte opponente, il prezzo della cessione del contratto di leasing è stato concordato tenendo conto del deposito cauzionale; la stessa ha evidenziato, infatti, che la cessionaria è stata resa edotta del contratto di locazione, al momento della cessione del leasing, e che il prezzo è stato fissato tenendo conto delle seguenti voci: "capannone, azioni e di impianti nel suo complesso, ivi compreso il deposito cauzionale versato a suo tempo al cedente".

Tale argomentazione non può essere condivisa.

In effetti, dalla lettura dell'art. 2 dell'atto di cessione si evince che le parti, pur sommando al prezzo del trasferimento del contratto di leasing quello relativo all'acquisto degli impianti, non hanno decurtato il valore del deposito cauzionale, che non è proprio menzionato; del resto, neppure all'interno della corrispondenza anteriore alla stipula del contratto (allegata alla seconda memoria istruttoria di parte opponente) si fa riferimento all'importo per cui è causa.

D'altra parte, l'art. 3 dell'atto di cessione specifica che “la cessionaria resta obbligata a corrispondere al CIS tutti gli oneri condominiali ed ogni altro onere afferente il contratto di leasing, essendo stato tutto questo espressamente pattuito e considerato nella determinazione del prezzo”; ciò dimostra che, nella fissazione del corrispettivo della cessione, le parti hanno tenuto conto degli oneri derivanti dal contratto di leasing, ma non hanno considerato l'obbligo di restituire il deposito cauzionale, scaturente dal contratto di locazione; nessun articolo, infatti, pone a carico della cessionaria l'obbligo di sostenere tale costo.

Del resto, ai fini dell'interpretazione del contenuto del contratto di cessione, non risultano dirimenti le istanze di prova orale formulate da parte opponente, rigettate con ordinanza del 03.12.2019. Invero, il capitolo 1 è inammissibile, giacché non attiene a un fatto specifico, bensì all'interpretazione del contratto. Inoltre, il capitolo 2 non è rilevante ai fini della decisione, poiché è finalizzato a provare che le parti hanno fissato il prezzo complessivo dell'operazione in € 1.000.000,00: infatti, è pacifico che il corrispettivo è stato determinato in tale misura; tuttavia, ciò non comporta che le parti abbiano espressamente tenuto conto del deposito cauzionale e che lo stesso è stato sottratto dal prezzo che, altrimenti, sarebbe stato richiesto per la cessione del contratto. Infine, il capitolo 3 mira a dimostrare che l'opposta era a conoscenza del contenuto del contratto di locazione: tale circostanza è documentalmente provata, ma non implica che le parti si siano accordate in merito al deposito cauzionale.

Alla luce di tali considerazioni, occorre affermare che, all'interno dell'atto di cessione del contratto di leasing, le parti non hanno espressamente pattuito il diritto della cedente a trattenere il deposito cauzionale versato dalla conduttrice dell'immobile alienato; in assenza di tale pattuizione espressa, lo stesso deve essere trasferito alla cessionaria.

Conseguentemente, l'opposizione è infondata.

5 – Occorre procedere, a questo punto, alla liquidazione delle spese di lite, che, in virtù della

soccombenza, devono essere poste a carico dell'opponente, in favore dell'opposta.

5.1 – Le spese del presente giudizio sono liquidate come in dispositivo, in applicazione dei parametri di cui alla tabella 2 fascia III del D.M. 55/2014, come modificati dal D.M. 147/2022, con applicazione della riduzione del 50%, in virtù dell'assenza di questioni di particolare complessità.

5.2 – Le spese del giudizio di reclamo R.G.N. 8470/2019, la cui quantificazione è stata riservata all'esito della presente pronuncia di merito, sono liquidate come in dispositivo, in applicazione dei parametri di cui alla tabella 2 fascia III del D.M. 55/2014, come modificati dal D.M. 147/2022 (trattandosi di un giudizio di merito e non cautelare), con esclusione della fase istruttoria, non svolta, e con applicazione della riduzione del 50%, in considerazione della definizione in rito del giudizio.

5.3 – Non sussistono i presupposti per la condanna ai sensi dell'art. 96 comma I c.p.c., richiesta da parte opposta, non essendo stata allegata e provata la sussistenza di un danno scaturente dalla condotta processuale dell'opponente (cfr. Cassazione civile sez. III, 30/05/2023, n. 15175).

Si ritiene, inoltre, che non sussistano i presupposti per la condanna dell'opponente ai sensi dell'art. 96 comma III c.p.c., non essendo provata la mala fede o la colpa grave della medesima nella proposizione dell'opposizione esaminata, atteso che la stessa, pur essendo infondata, si fondava su una argomentata interpretazione dell'atto di cessione del contratto di leasing (cfr. Cassazione civile sez. I, 27/10/2023, n. 29831; Cassazione civile sez. un., 20/04/2018, n. 9912).

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Nola, Prima Sezione Civile, nella persona del Giudice dott. Vittorio Todisco, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma il decreto ingiuntivo opposto, già dichiarato esecutivo, ai sensi dell'art. 648 c.p.c.;
2. condanna parte opponente alla rifusione, in favore dell'opposta, delle spese processuali, che liquida in € 2.538,50 per compensi professionali relativi al presente giudizio ed € 1.698,50 per compensi professionali relativi alla fase di reclamo, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA, come per legge.

Nola, 02/02/2026

Il Giudice
Dott. Vittorio Todisco