TRIBUNALE ORDINARIO DI RAVENNA

Sezione civile

N. R.G. **1480/2026**

Il Giudice dott. Fabrizio Valloni,

sul ricorso ai sensi degli artt. 1168 C.c. e 703 c.p.c. introdotto con atto depositato in data 10.7.2026, con il quale

- ricorrente - ha introdotto azione di spoglio relativamente ai locali siti in Cervia (RA) in via , nei confronti della resistente ;

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 2.9.2026;

letti gli atti, sentite le parti, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1. Con ricorso ai sensi degli artt. 1168 C.c. e 703 c.p.c., la ricorrente ha dedotto:

- di detenere i locali siti in Cervia (RA) in via , in forza di una serie ininterrotta di contratti di locazione commerciale, l'ultimo stipulato in data 31.1.2025 con durata sino al 31.12.2025;
- che i locali sono stati destinati, senza soluzione di continuità, allo svolgimento della propria attività istituzionale, ovverosia l'organizzazione di eventi culturali e musicali, l'ospitalità degli associati e la somministrazione di bevande ai soli soci, in modo stabile e continuativo per oltre quattro anni consecutivi;
- che i contratti di locazione succedutesi nel tempo, formalmente qualificati ad uso transitorio, nascondono in realtà un contratto ordinario 6+6;
- di essere vittima di condotte di spoglio ad opera della resistente avviate dal gennaio 2026 e consistite:
- nella recinzione dell'area e nell'impedimento fisico all'accesso;

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a8a38c1541

- nella rimozione dei lucchetti posti al varco di accesso dei locali ad opera della resistente;
- nella disattivazione dell'impianto di video sorveglianza;
- nel rifiuto di riconsegnare i locali.

Ha quindi formulato le seguenti conclusioni: "*in via urgente e cautelare, inaudita altera parte o previa convocazione delle parti, voglia ordinare a S.R.L. - già S.n.c. di & C. - in persona del legale rappresentante pro tempore, l'immediata reintegrazione dell'ASSOCIAZIONE in persona del legale rappresentante pro tempore, nella piena e libera disponibilità e nel possesso dei Locali siti in Cervia (RA), Via , Foglio 71, Particella 48, Sub. 6, il tutto mediante la rimozione di ogni recinzione e/o ostacolo fisico frapposto all'accesso, la consegna delle chiavi di accesso ai locali ed il ripristino dello stato dei luoghi preesistente alle condotte impeditrici; voglia, quindi, ordinare alla resistente di cessare immediatamente qualsiasi condotta impeditiva, turbativa o limitativa del pieno e pacifico godimento dei locali da parte della ricorrente, con divieto di accedere ai medesimi senza il consenso della ricorrente, ed ulteriormente ordinare il ripristino e il ricollegamento dell'impianto di videosorveglianza interno (telecamere) disattivato da soggetti riconducibili alla resistente; voglia, quindi, individuare - in caso di inadempimento all'ordine di reintegra - una somma di importo adeguato (ex art. 614-bis c.p.c.) da doversi corrispondere a titolo di penale per ogni giorno di ritardo in ordine alla mancata osservanza degli ordini quivi impartiti;*

nel merito, all'esito della fase a cognizione piena eventualmente richiesta ex art. 703, comma 4, c.p.c., voglia confermare i provvedimenti adottati in fase sommaria e, per l'effetto, condannare la resistente al risarcimento di tutti i danni patrimoniali (danno emergente e lucro cessante) e non patrimoniali subiti e subendi dall'ASSOCIAZIONE in conseguenza della privazione del godimento dei locali da questa patito a partire dal mese di Gennaio 2026, da quantificarsi in

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a6a38c1541

corso di causa anche in via equitativa; in ogni caso, voglia condannare la resistente al pagamento delle spese e competenze del presente procedimento".

2. Si è ritualmente costituita la resistente Srl chiedendo il rigetto del ricorso in quanto inammissibile e infondato in fatto e diritto. In particolare, in via preliminare, ha eccepito:

- il difetto di prova di una situazione possessoria o detentiva qualificata attuale in capo alla ricorrente e l'insussistenza di un fatto di spoglio imputabile alla resistente;
- la cessazione del godimento dell'immobile e sua restituzione alla disponibilità della proprietà, comprovate dagli accordi per lo sgombero, pagamento e, soprattutto, dalla successiva apposizione del lucchetto da parte di Meet che dimostrano la mancanza di possesso dal punto di vista soggettivo e oggettivo.
- l'impossibilità di fondare in questa sede la detenzione qualificata sulla sola affermazione di un diverso rapporto locatizio, non essendo stata proposta una domanda di accertamento del titolo contrattuale neppure in via incidentale;

nel merito ha eccepito l'insussistenza del *fumus boni iuris* stante:

- il mancato pagamento dei canoni, con conseguente risolvibilità del rapporto nell'ipotesi avversaria di una locazione commerciale ordinaria;
- la natura transitoria dei contratti e la natura associativa di e l'organizzazione di eventi temporanea;
- lo svolgimento di attività di discoteca e somministrazione bevande

all'interno dei locali circa le quali s.r.l. non ha evidenza dell'esistenza di autorizzazioni in tale senso e che se mancanti non consentirebbero alcun rapporto di locazione;

- l'illegittimità dell'apposizione del lucchetto da parte di Meet e legittimità della sua rimozione da parte della proprietà, eseguita alla presenza delle Forze dell'Ordine;

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a6a38c1541

e l'assenza *di periculum in mora* considerato il lungo intervallo temporale tra la pretesa perdita della disponibilità e l'iniziativa giudiziaria.

3. All'udienza del 2.9.2026 le parti hanno insistito nelle rispettive richieste ed il giudice si è riservato.

4. Nel merito, si osserva quanto segue.

L'azione di reintegrazione è azione possessoria diretta a reimmettere nel possesso di un bene colui che sia stato vittima di uno spoglio violento o clandestino.

Presupposto dell'azione è il possesso, o la detenzione qualificata, del bene di cui si lamenta lo spoglio, intendendosi per tale quel potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale.

Nella presente sede, allora, l'oggetto dell'accertamento riguarda - esclusivamente - da un lato, l'esistenza di una situazione di fatto integrante i requisiti del possesso al momento del denunciato spoglio e, dall'altro, una volta accertata l'esistenza del possesso, l'esistenza di una lesione per effetto del denunciato spoglio violento o clandestino.

5. Ciò premesso, nel caso di specie, la situazione possessoria in capo alla ricorrente è provata.

L'associazione si trova all'interno dei locali in forza di un rapporto locatizio che ha avuto inizio con contratti risalenti all'anno 2020, cui poi sono seguiti altri contratti di locazione di cui l'ultimo stipulato in data 31.1.2025 con durata dal 01.1.2025 al 31.12.2025.

Il contratto di locazione attribuisce al conduttore la detenzione qualificata del bene, tutelata anche nei confronti del possessore, proprietario dell'immobile.

Non vi è prova che, in capo alla ricorrente, la situazione possessoria di detenzione qualificata avviata con l'ingresso dei locali in forza dei contratti di locazione sia mai venuta meno. Non vi è prova, in altre parole, della riconsegna dei locali da

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a6a38c1541

parte della Associazione ricorrente alla società resistente proprietaria.

Le considerazioni di Srl in merito alla risoluzione del contratto di locazione non assumono alcuna rilevanza in questa sede (così come l'asserito inadempimento ai canoni), poiché, al termine del contratto, la situazione possessoria di colui che occupa l'immobile non viene meno (cfr. Cassazione civile sez. II, 1/09/2014, n. 18486).

Non assumono parimenti rilevanza le considerazioni della Associazione ricorrente in merito alla nullità dei contratti di locazione stipulati per assenza del presupposto della esigenza transitoria giacché, come si è detto, in questa sede, si discute esclusivamente di una situazione possessoria.

L' esistenza di un accordo per la restituzione dell'immobile non fa venire meno in capo al conduttore la detenzione qualificata dell'immobile giacché inidonea a recidere la relazione con la cosa (*corpus*) e la volontà di detenerla al momento del rifiuto della consegna (*animus*).

Infine, come si è visto sopra, la riconsegna dei locali allegata dalla resistente - circostanza che in effetti farebbe cessare la situazione possessoria - è rimasta del tutto indimostrata.

6. Quanto alla esistenza delle condotte di lamentato spoglio, va premesso che la Corte di Cassazione ha avuto occasione di affermare in argomento che: "*In tema di azioni possessorie, integra gli estremi di uno spoglio, e non quelli di una semplice molestia, la privazione anche soltanto parziale del possesso, la quale può manifestarsi con un atto che restringa o riduca le facoltà inerenti il potere esercitato sull'intera cosa, oppure diminuisca o renda meno comodo l'esercizio del possesso medesimo. Lo spoglio, in definitiva, si caratterizza per la sua diretta incidenza sulla cosa, senza presupporre necessariamente la privazione totale del possesso, ma potendo anche concretizzarsi in una privazione solo parziale di esso, la quale consegua a qualunque arbitraria modificazione dello stato dei luoghi, perpetrata nella consapevolezza del divieto del possessore, che*

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a6a38c1541

restringa, o riduca, le facoltà inerenti al potere da lui esercitato sulla cosa o, comunque, renda meno comodo l'esercizio del diritto, in ciò differenziandosi dalla molestia, che, viceversa, si rivolge contro l'attività del possessore, disturbandone il pacifico esercizio mediante una contraria pretesa o mediante altri atti o fatti diretti a renderlo disagevole o scomodo, misurandosi per gradi ed essendo reprimibile con l'azione di manutenzione solo se supera la normale tollerabilità" (Cassazione civile sez. II, 13/12/2022, n. 36363).

Ciò posto, la ricorrente si duole di essere stata vittima di una serie di condotte di spoglio da parte di i poste in essere da quest'ultima con l'intenzione di riprendersi i locali oggetto di locazione, così riassumibili:

- recinzione dell'area ove sorgono i locali ed impedimento fisico dell'accesso ai locali;
- rimozione dei lucchetti posti dalla ricorrente a tutela dell'ingresso;
- disattivazione dell'impianto di video sorveglianza;
- rifiuto di riconsegnare i locali oggetto di spoglio.

Le condotte allegate non sono state fatte oggetto di specifica contestazione dalla resistente (art. 115 c.p.c.). Per vero, sono state sostanzialmente ammesse ma ritenute legittime in forza della cessazione del titolo locatizio, della proprietà dei locali e del conseguente diritto di rientrare nel pieno possesso degli stessi. Tuttavia, "*Nel giudizio possessorio l'eccezione feci sed iure feci non è ammissibile quando tenda a fare valere non già lo ius possessionis, cioè l'esistenza di un possesso nello spogliatore, ma lo ius possidendi, e cioè il diritto di possedere dello spogliatore medesimo, con la conseguenza che deve escludersi che, in sede possessoria, la prova del possesso possa desumersi dal regime legale o convenzionale del diritto reale corrispondente, occorrendo invece che venga dimostrato l'esercizio di fatto del vantato possesso, indipendentemente dal titolo.* (Cassazione civile sez. II, 3/03/2016, n. 4198). Ne consegue che i comportamenti tenuti dalla società resistente finalizzati a riottenere la

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a6a38c1541

disponibilità dei locali oggetto del contratto di locazione sono illegittimi. La società resistente potrà far valere le proprie ragioni restitutorie attivando gli strumenti che l'ordinamento all'uopo appresta.

Le condotte emerse, siccome in grado di pregiudicare in modo decisivo il godimento dell'immobile, debbono essere qualificate come condotte di spoglio.

Trattasi altresì di spoglio violento, ovvero posto in essere contro la volontà di parte ricorrente, secondo l'interpretazione ormai invalsa nella giurisprudenza che ravvisa in buona sostanza la violenza nel fatto stesso dello spossessamento avvenuto contro la volontà dell'avente diritto (Cass. II, 29/1/93 n. 1131; Cass. II, 13/2/99 n. 1204).

Quanto alla sussistenza dell'elemento soggettivo in capo alla convenuta, è provato l'"*animus spoliandi*", che si concreta nella semplice e generica volontarietà di un comportamento, ed è insito nel fatto stesso di privare del godimento della cosa il possessore, il compossessore o il detentore, indipendentemente dalla convinzione di agire secondo il diritto (Cass. II, 3/1/77, n. 2; Cass. II, 3/10/79, n. 5078; Cass. II, 6/6/80, n. 3673; Cass. II, 16/12/82, n. 6971; Cass. II, 22/7/95, n. 8059; Cass. II, 25/8/97, n. 7994; Cass. II, 11/11/97, n. 11119; Cass. II, 12/4/2000, n. 4679; Cass. II, 23/2/01, n. 2667; Cass. II, 14/2/05, n. 2957).

7. In definitiva, il ricorso è fondato e va accolto.

8. Va altresì accolta la richiesta di fissazione di una somma per l'inadempimento dell'emanando ordine di riduzione in pristino ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., trattandosi di provvedimento di condanna all'adempimento di obblighi diversi dal pagamento di somme di denaro, e ciò ai fini di una più celere attuazione del provvedimento. La citata disposizione consente, infatti, al giudice di fissare, unitamente al provvedimento di condanna all'adempimento di obblighi diversi dal pagamento di una somma di denaro, la somma di denaro dovuta dall'obbligato per ogni violazione - o ritardo nell'adempimento - dell'obbligo imposto con

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a6a38c1541

il provvedimento. L'attuale formulazione della norma ne ha esteso il perimetro applicativo rispetto all'originaria formulazione, risalente al 2009, che, stando alla rubrica della norma, consentiva l'applicazione delle *astreintes* solamente in caso di condanna all'adempimento di obblighi di fare infungibile o di non fare. Rimangono comunque fermi due limiti per l'applicazione della misura coercitiva indiretta: la misura coercitiva indiretta non deve apparire manifestamente iniqua ed essa non può accedere ad un provvedimento di condanna all'adempimento di un obbligo avente ad oggetto il pagamento di una somma di denaro. Tali limiti non ricorrono nel caso di specie. Infine, va rilevato che la giurisprudenza di merito si è mostrata favorevole all'applicazione della misura ex art. 614 bis c.p.c. ai giudizi cautelari, pur nella vigenza della precedente formulazione, maggiormente restrittiva, avendo affermato che "*Sussiste un'obbligazione di fare infungibile ogni volta che l'interesse del creditore alla prestazione non possa essere soddisfatto compiutamente senza la diretta cooperazione del soggetto obbligato. In tale ipotesi, non essendo l'ordine giudiziale suscettibile di esecuzione forzata, la misura prevista dall'art. 614 bis c.p.c. è volta ad assicurare l'attuazione sollecita della condanna ed è quindi funzionale, innanzi tutto, a favorire la conformazione a diritto della condotta della parte inadempiente e, conseguentemente, ad evitare la produzione del danno o, quanto meno, a ridurre l'entità del possibile pregiudizio; in secondo luogo, la misura assicura anche in sede cautelare l'esigenza di garantire un serio ristoro di fronte al perdurare dell'inadempimento, in funzione quindi deflativa del possibile contenzioso successivo, limitato all'eventualità che si produca un danno non integralmente soddisfatto dalla statuizione giudiziale.*" (Tribunale Cagliari Ord. 19/10/2009). Per quanto concerne la quantificazione della misura di coercizione indiretta, ai sensi del nuovo comma 3 dell'art. 614 bis c.p.c. "*il giudice determina l'ammontare della somma tenuto conto del valore della controversia, della natura della prestazione dovuta, del vantaggio per l'obbligato derivante*

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488b776a6a38c1541

dall'inadempimento del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile". Deve poi essere fissato un termine massimo (Corte Cost. n. 109/2026).

Tenuto conto degli esposti criteri, si ritiene congrua l'applicazione di un *astreintes* nella misura di € 200 per ogni settimana da ritardo nell'esecuzione del provvedimento a carico della società resistente con decorrenza dai dieci giorni successivi alla comunicazione del presente provvedimento e con termine finale da individuarsi in mesi sei.

9. Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno poste a carico di Ca' Nori Srl. Si liquidano come in dispositivo (scaglione indeterminabile basso, tutte e quattro le fasi, valori minimi, attesa la semplicità della questione trattata).

P.Q.M.

Visti gli artt. 1168-1170 C.c., 669 sexies e 703 C.p.c., ogni altra domanda o eccezione rigettata come in motivazione,

- accoglie il ricorso proposto da Associazione e per l'effetto ordina a Srl di reintegrare la ricorrente nella detenzione qualificata dei locali siti in Cervia (RA) in via Foglio 71, Particella 48, Sub. 6;
- ordina a Srl di eliminare immediatamente ogni ostacolo che impedisce la fruizione dei locali e la riduzione in pristino stato dei luoghi, compresa la riattivazione dell'impianto di video sorveglianza;
- ex art. 614 bis c.p.c., fissa la somma di € 200 dovuta dalla obbligata per ogni settimana di ritardo nell'esecuzione dell'obbligo di cui ai punti che precedono con decorrenza da i dieci giorni successivi alla data di comunicazione del presente provvedimento e nel termine massimo di mesi sei;
- condanna la resistente a rifondere le spese di lite ai ricorrenti che si liquidano complessivamente in euro 2.608 per compensi, oltre rimborso spese generali IVA e CPA come e se dovute per legge oltre esborsi per anticipazioni;
- rigetta nel resto.

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d2610ab0a488bf76a6a38c1541

Si comunichi.

Ravenna, 20/10/2026

Il Giudice

Dott. Fabrizio Valloni

Firmato Da: FABRIZIO VALLONI Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3feaf8d26610ab0a488bf76a6a38c1541