

N. R.G. 42521/2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SEZIONE VI CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice dott. Guido Macripò, ha
pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 42521/18, promossa con ricorso ex
art. 702 bis c.p.c. depositato in data 18.9.18

DA

██████████ s.p.a. (C.F. ██████████) già ██████████
s.p.a., in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, elettivamente
domiciliata in Milano via ██████████ n. ████ presso l'avv. ██████████ ██████████ che la
rappresenta e difende per procura generale alle liti in atti,

ATTRICE

CONTRO

██████████ s.r.l. in liquidazione (C.F. ██████████) in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Battipaglia via ██████████
██████████ presso l'avv. ██████████ e l'avv. ██████████ che la rappresentano e difendono
per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA



OGGETTO: contratto di leasing

L'attrice ha così concluso:

“Nel merito:

accertare ex art. 1456 cod. civ. o, in subordine, dichiarare ex art. 1453 cod. civ. la risoluzione del contratto di locazione finanziaria immobiliare n. 898741/001 stipulato tra le parti il 28/04/2008, per fatto e colpa del convenuto e, conseguentemente, condannare [REDACTED] S.r.l. in liquidazione (cod. fisc. [REDACTED] e P. IVA [REDACTED] in persona del Liquidatore [REDACTED] [REDACTED] (cod. fisc. [REDACTED] ovvero di altro legale rappresentante pro tempore, a rilasciare immediatamente in favore della ricorrente le unità immobiliari oggetto del predetto contratto, come descritte al punto 1 di narrativa del ricorso introduttivo;
respingere le domande tutte, principali ovvero subordinate, proposte da [REDACTED] Srl

In via istruttoria

Ci si oppone all'ammissione della CTU richiesta *ex adverso* e, in denegato caso, si chiede che le spese siano poste a carico della controparte, sia pure provvisoriamente e, in ogni caso, si oppone alla ammissione delle istanze istruttorie in quanto del tutto inconferenti, tenuto conto della disciplina contrattuale”.

La convenuta ha così concluso:

“L'avvocato [REDACTED] nell'interesse di parte resistente, conclude perché il Tribunale di Milano Voglia così decidere:

- rigettare integralmente tutte le domande svolte dalla ricorrente in quanto illegittime in fatto e diritto, per tutti i motivi svolti;
- accertare e dichiarare la natura traslativa del contratto de quo con conseguente diritto della [REDACTED] S.r.l. in liquidazione a ottenere in restituzione tutto quanto sin qui corrisposto alla ricorrente, con conseguente sua condanna a corrispondere alla convenuta l'importo di € 417.212,62, oltre interessi ex art. 1284 co. 4 c.p.c.:
- in subordine, accertare e dichiarare l'illiceità e/o nullità del contratto perché in frode alla legge e quindi l'intervenuta risoluzione contrattuale per le motivazioni espresse in narrativa, con conseguente diritto della [REDACTED] S.r.l. in liquidazione a ottenere in restituzione tutto quanto sin qui corrisposto alla ricorrente, con conseguente sua condanna a corrispondere alla convenuta l'importo di € 417.212,62, oltre interessi ex art. 1284 co. 4 c.p.c.:
- accertare e dichiarare per l'effetto e in ogni caso, il diritto della [REDACTED] S.r.l. in liquidazione a ottenere in restituzione tutto quanto sin qui corrisposto alla ricorrente, con conseguente sua condanna a corrispondere alla convenuta l'importo di € 417.212,62, oltre interessi ex art. 1284 co. 4 c.p.c.; condannare la ricorrente al pagamento delle competenze del giudizio da distrarre in favore degli avvocati antistatari”.



MOTIVI DELLA DECISIONE

La motivazione viene redatta, ai sensi dell'art. 16 *bis* comma 9 *octies* D.L. n. 179/12, in conformità al criterio di sinteticità che deve caratterizzare i provvedimenti del Giudice depositati telematicamente.

Con ricorso ex art. 702 *bis* c.p.c. depositato in data 18.9.18 la società [REDACTED] s.p.a., oggi fusa per incorporazione in [REDACTED] s.p.a., ha convenuto in giudizio la società [REDACTED] s.r.l. in liquidazione, chiedendo di accertare ex art. 1456 c.c. o, in subordine, ex art. 1453 c.c. la risoluzione del contratto di locazione finanziaria immobiliare n. 898741/001, concluso in data 28.4.08, per fatto e colpa della convenuta e, per l'effetto, di condannare la medesima a rilasciare immediatamente le unità immobiliari oggetto del predetto contratto site in Marcianise, località Pozzo Bianco, facenti parte del [REDACTED] meglio descritte nell'atto di compravendita dell'1.8.08 a rogito dott. [REDACTED] rep. n. 117761 racc. n. 19371.

Deduce, in particolare, che, a fronte dell'inadempimento delle obbligazioni contrattuali di pagamento dei canoni di locazione da parte della convenuta a far data dall'1.1.17, con raccomandata del 2.8.17 veniva dichiarata la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 11 delle condizioni generali dello stesso, con invito alla controparte all'immediata restituzione dei beni.

Si è costituita in giudizio la convenuta [REDACTED] s.r.l. in liquidazione, la quale contesta quanto *ex adverso* dedotto, eccepisce l'improcedibilità per mancata effettuazione della mediazione, chiede il rigetto delle domande di parte attrice e propone talune domande riconvenzionali.

Deduce, in particolare:

- la natura traslativa del contratto di leasing *de quo*, rappresentando di aver stipulato in data 1.8.08 un contratto di vendita, redatto dal notaio dott. [REDACTED] rep. 117760 racc. 19370, con cui ha previamente acquisito la proprietà degli immobili, che ha poi rivenduto in pari data alla concedente in locazione, mediante atto pubblico redatto dal notaio dott. [REDACTED] rep. 117761 racc. 19371, e che, pertanto, ai sensi dell'art 1526 c.c., a



fronte della restituzione del bene l'attrice è tenuta a restituire le rate riscosse, salvo il diritto a un equo compenso per l'uso dei beni;

- l'illiceità del contratto di *lease back*, con conseguente diritto per la resistente a ottenere quanto corrisposto, per non esservi prevista una valida clausola marciana, mancando all'art. 12 dello stesso la determinazione, per il caso di risoluzione contrattuale, di parametri oggettivi automatici, tempi certi e modalità definite per il procedimento di stima dei beni;

- la sopravvenuta impossibilità della prestazione della concedente, determinata, in primo luogo, dal fallimento n. 204/2010 della società [REDACTED] s.c.a.r.l., dichiarato l'8 settembre 2010, che ha causato l'inutilizzabilità degli immobili dati in locazione, e, in secondo luogo, da alcuni allagamenti che nel febbraio 2015 e nell'agosto 2016 hanno provocato l'inagibilità degli stessi;

- che, sebbene gli accordi, con evidente sproporzione tra le posizioni contrattuali, prevedessero il totale esonero per il concedente da ogni responsabilità per qualsivoglia evento anche indipendente dalla volontà dell'utilizzatore, l'inadempimento non le è ascrivibile, in quanto, pur avendo utilizzato i locali solo fino alla fine dell'anno 2009, essa ha dato regolare esecuzione al contratto sino al dicembre 2016, quando, a fronte della totale inagibilità degli immobili, ha sospeso il pagamento dei canoni.

All'udienza del 29.1.19 il Giudice ha disposto il mutamento del rito ex art. 702 *ter* comma 3 c.p.c..

Orbene, ritiene il Tribunale che le domande di parte attrice siano fondate.

E' priva di pregio l'eccezione di improcedibilità per mancata effettuazione della mediazione obbligatoria ed invero, secondo il condivisibile insegnamento del Supremo Collegio (v. Cass. n. 15200/18 e Cass. n. 30520/19), in tema di condizione di procedibilità relativa all'esperimento della mediazione ex art. 5 D. L.vo n. 28/10, il riferimento della norma ai contratti "bancari e finanziari" contiene un chiaro richiamo, non altrimenti alterabile, alla disciplina dei contratti bancari contenuta nel codice civile e nel TUB (D. L.vo n. 385/93), nonché alla contrattualistica involgente gli strumenti



finanziari di cui al TUF (D. L.vo n. 58/98), sicché non è estensibile alla diversa ipotesi del leasing immobiliare, anche se, nelle varie forme, allo stesso sono coesenziali finalità di finanziamento, specificamente funzionali, però, all'acquisto ovvero alla utilizzazione dello specifico bene coinvolto.

Dalla documentazione in atti emerge che la società concedente [REDACTED] s.p.a., oggi [REDACTED] s.p.a., ha stipulato con la società [REDACTED] s.r.l. in liquidazione il contratto -preliminare- di *lease back* n. 898741/1 in data 28.4.2008 (v. doc. n. 1 attrice), che lo stesso è stato eseguito in data 1.8.2008 (v. doc. n. 2 attrice) e che nella stessa data la convenuta è stata immessa nel materiale godimento degli immobili (v. doc. n. 1 bis attrice).

La concedente attrice ha allegato l'inadempimento dell'utilizzatrice in ordine al pagamento dei canoni sin dall'1.1.2017, evidenziando che tale circostanza l'ha indotta a dichiarare la risoluzione del contratto avvalendosi della clausola risolutiva espressa, prevista dalle condizioni generali di contratto.

Le parti, in effetti, per il caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai contratti di locazione finanziaria, hanno convenuto all'art. 21 la facoltà della concedente di risolvere anticipatamente il contratto (v. doc. n. 1 attrice).

Tale facoltà è stata esercitata in data 2.08.17 mediante raccomandata inviata via PEC alla convenuta (v. doc. n. 4 attrice).

L'avvenuta risoluzione del contratto in data 2.8.17 costituisce, peraltro, circostanza pacifica, atteso quanto dedotto dalla convenuta.

Secondo il condivisibile costante insegnamento della Suprema Corte (v. Cass. SS.UU. n. 13533/01 e Cass. n. 3373/10), il creditore che agisce per la risoluzione del contratto deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore è gravato dell'onere di provare l'eventuale fatto estintivo della pretesa fatta valere.



Le domande dell'attrice meritano, dunque, accoglimento; ne consegue che va dichiarata l'intervenuta risoluzione di diritto in data 2.8.17 del contratto di locazione finanziaria n. [REDACTED]001 sottoscritto dalle parti in data 28.4.2008 ed eseguito in data 1.8.2008 ed inoltre la società [REDACTED] s.r.l. in liquidazione va condannata al rilascio immediato, in favore di [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., delle unità immobiliari, libere e vuote di persone e cose, meglio descritte nel contratto di compravendita in data 1.8.2008 per atto del notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] n. rep. 11761 e n. racc. 19371 (v. doc. n. 2 attrice).

Devono, invece, essere dichiarate inammissibili le domande riconvenzionali proposte dalla convenuta, tutte tendenti all'applicazione dell'art. 1526 c.c. e aventi ad oggetto la condanna di [REDACTED] [REDACTED] s.p.a. alla restituzione dei canoni pagati sino al momento della risoluzione dall'agosto 2008 al dicembre 2016, pari alla somma di euro 417.212,62.

L'obbligo di restituzione della cosa è, difatti, da ritenere fondamentale nell'equilibrio del contratto di *leasing*, perché in tal modo da un lato il concedente, rientrato nel possesso del bene, potrà trarne ulteriori utilità nel prosieguo; dall'altro, solo dopo che la restituzione è avvenuta è possibile determinare l'equo compenso a lui spettante per il godimento garantito all'utilizzatore nel periodo di durata del contratto, salva la prova del danno ulteriore (v. Cass. n. 21895/17).

Si osserva che, secondo il condivisibile insegnamento della Suprema Corte, la disciplina degli effetti della risoluzione del contratto di cui all'art. 1526 c.c. - tenuto conto della ratio sottesa alla disposizione in esame, con particolare riguardo all'esigenza di evitare un arricchimento ingiustificato del venditore - nella parte in cui attribuisce al compratore (qui utilizzatore) il diritto ad ottenere la restituzione delle rate (qui canoni) versate, imponendo all'altra parte il dovere di restituire le rate riscosse "salvo il diritto a un equo compenso per l'uso della cosa", presuppone in ogni caso l'avvenuta restituzione della cosa, obbligazione che invece, nel caso di specie, non è stata adempiuta neppure in corso di causa, pur a fronte della pacifica risoluzione del contratto in data 2.8.17, ed anzi costituisce proprio l'oggetto della domanda proposta da parte



dell'attrice (da ultimo v. Cass. ord. n. 21895/17, Cass. n. 73/10, Cass. n. 18195/07, e Cass. n. 9161/02).

Da ciò consegue l'inammissibilità delle domande riconvenzionali proposte dalla convenuta.

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e vanno liquidate così come in dispositivo.

-P.Q.M.-

il Tribunale di Milano, sezione sesta civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni altra domanda, eccezione o istanza disattesa, così provvede:

-dichiara l'intervenuta risoluzione di diritto in data 2.8.17 del contratto di locazione finanziaria n. 00898741/001 sottoscritto dalle parti in data 28.4.2008 ed eseguito in data 1.8.2008;

-condanna la società [REDACTED] s.r.l. in liquidazione al rilascio immediato, in favore di [REDACTED] s.p.a., delle unità immobiliari, libere e vuote di persone e cose, meglio descritte nel contratto di compravendita in data 1.8.2008 per atto del notaio dott. [REDACTED] n. rep. 11761 e n. racc. 19371;

-dichiara inammissibili le domande riconvenzionali proposte dalla società [REDACTED] s.r.l. in liquidazione;

-condanna la società [REDACTED] s.r.l. in liquidazione a rimborsare ad [REDACTED] s.p.a. le spese di giudizio che si liquidano nell'importo di euro 16.779,12, di cui euro 15.478,00 per compenso ed euro 1.301,12 per spese, oltre al rimborso spese forfettarie e agli accessori di legge.

Milano, 15.12.2021

Il Giudice
dott. Guido Macripò

