

N. R.G. 15316/2020



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 pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 15316/2020, promossa con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato in data 24.4.2020

DA

██████████ ██████████ s.p.a. (C.F. ██████████) e per essa la mandataria ██████████ s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Nocera Inferiore via ██████████ presso l'avv. ██████████ ██████████ che la rappresenta e difende per procura generale in atti,

ATTRICE

CONTRO

██████████ ██████████ s.r.l. (P.I. ██████████) in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Roma via ██████████ presso l'avv. ██████████ che la rappresenta e difende per procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta,

CONVENUTA



E CONTRO

██████████ s.r.l. (C.F. ██████████) e ██████████ s.r.l. (C.F. ██████████)
e per esse la mandataria ██████████ s.p.a., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliate in Nocera Inferiore via ██████████ presso l'avv. ██████████ che le rappresenta e difende per procura generale in atti,

INTERVENUTE

OGGETTO: contratto di leasing

L'attrice ha così concluso (si intende come da memoria ex art. 183 comma 6 n. 1 c.p.c.):

“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, in accoglimento del ricorso, così decidere:

- Accertare e dichiarare l'intervenuta risoluzione del contratto di leasing immobiliare n. CIF662754;
- Accertare e dichiarare, visti i motivi di ricorso, il diritto della ricorrente alla restituzione dell'immobile ancora in possesso dell'utilizzatore e, per l'effetto:
- Condannare la società ██████████ S.R.L., in persona del legale rapp.te pro tempore, P.iva ██████████ e c.f. ██████████ con sede legale in Roma (RM) alla via ██████████ – Ang. Via ██████████ – 00168, alla restituzione in favore della ricorrente del bene oggetto del contratto di leasing n. CIF662754, avente ad oggetto immobile sito nel Comune di Roma, alla via ██████████ nn.2/4, censito al NCEU al foglio ██████████ mapp. ██████████ sub 1, Cat. C/1, r.c. Euro 2.419,92, composto da un locale ad uso negozio posto al piano terra, con annessi servizi igienici nonché relative pertinenze, come identificati negli atti di causa allegati
- Con vittoria di spese, diritti ed onorari”.

La convenuta ha così concluso:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, rigettata ogni istanza contraria, previa ogni più opportuna declaratoria, in via principale nel merito: respingere per tutte le causali esposte nella comparsa di costituzione e risposta la domanda di parte ricorrente in quando inammissibile nonché infondata sia in fatto che in diritto;

in via subordinata nel merito: nella denegata ed ultima ipotesi di accoglimento della domanda avversaria, accertare e dichiarare il diritto della resistente al riconoscimento del ricavato della vendita del bene immobile in parola, dedotta l'effettiva somma pari all'ammontare di quanto non pagato alla data di risoluzione;

in via istruttoria: ammettere la consulenza tecnica d'ufficio contabile richiesta con memoria ex art. 183, co. 6, n. 2 c.p.c. tesa a: (i) calcolare l'effettivo debito di ██████████ S.r.l. nei confronti di ██████████ S.p.a. alla luce del contratto di leasing suo tempo stipulato e delle effettive discrasie economiche evidenziate e solo genericamente contestate da parte ricorrente; (ii) verificare la corretta o meno applicazione da parte di ██████████ S.p.a. dei tassi di interesse calcolati nel corso del



rapporto contrattuale, anche alla luce dell'analisi preliminare sul contratto di leasing elaborata in favore della società resistente (doc. 9). E ciò anche al fine di far comprendere l'illegittimità della risoluzione contrattuale operata da parte ricorrente nei confronti di [REDACTED] S.r.l.; in ogni caso: con vittoria di spese, competenze ed onorari di lite”.

Le intervenute hanno così concluso:

“Precisano le proprie conclusioni richiamando tutte le difese, domande, eccezioni, istanze, impugnative e conclusioni fin qui formulate nell'interesse della parte ricorrente, che si abbiano qui di seguito integralmente riportate e trascritte, chiedendone l'integrale accoglimento. Si reitera ogni impugnativa a tutto quanto ex adverso dedotto, prodotto ed eccepito per i motivi tutti ampiamente esposti negli atti di causa.”.

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 24.4.2020 la società [REDACTED] s.p.a. ha convenuto in giudizio la società [REDACTED] s.r.l., chiedendo di accertare l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria immobiliare n. CIF662754 e di condannare la convenuta a rilasciare immediatamente l'unità immobiliare oggetto del predetto contratto sita in Roma via [REDACTED]. Espone che la società [REDACTED] s.p.a., a cui essa è subentrata, ha concluso con la società [REDACTED] s.r.l. in data 1.3.2002 il predetto contratto di locazione finanziaria, che veniva poi modificato in data 9.3.18, e che a fronte dell'inadempimento delle obbligazioni contrattuali di pagamento dei canoni di locazione da parte della convenuta veniva dichiarata la risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c. ai sensi delle condizioni generali dello stesso, con invito alla controparte all'immediata restituzione del bene. Si è costituita in giudizio la convenuta [REDACTED] s.r.l., 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, in via subordinata, una domanda riconvenzionale.

Deduce, in particolare, di aver pagato tutti i canoni di leasing entro il mese di ottobre 2017 e di avere chiesto alla concedente solo la possibilità di pagare mediante un piano rateale il prezzo di acquisto finale del bene, anziché in un'unica soluzione, e che invece la stessa, dopo aver accettato, pur non contestando le discrasie in ordine alle somme effettivamente dovute, ha intimato la risoluzione del contratto in forza dell'art. 1 comma 137 L. n. 124/17 e comunque sulla base dell'art. 21, clausola di natura vessatoria.

All'udienza del 22.12.2020 il Giudice ha disposto il mutamento del rito ex art. 702 *ter* comma 3 c.p.c..

Sono intervenute in causa ex art. 111 c.p.c. le società [REDACTED] SPV s.r.l. e [REDACTED] s.r.l., la prima resasi cessionaria del contratto di leasing e la seconda abilitata a gestirlo, le quali si riportano alle difese e alle conclusioni della ricorrente.

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

In sede in precisazione delle conclusioni la convenuta non ha riproposto la domanda di dichiarazione di improcedibilità per mancata effettuazione della mediazione obbligatoria, avendovi evidentemente rinunciato.

Il Giudice, d'altro canto, può rilevare d'ufficio l'improcedibilità ex art. 5 comma 1 bis D. L.vo n. 28/10 non oltre la prima udienza; peraltro, la predetta eccezione sarebbe priva di pregio poiché, secondo il 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 coessenziali 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] di [REDACTED] e C. s.a.s, oggi [REDACTED] s.r.l., il contratto di locazione finanziaria immobiliare CIF662754 in data 1.3.2002 (v. documentazione non numerata prodotta dall'attrice) e che in data 23.4.2002 la convenuta è stata immessa nel materiale godimento dell'immobile (v. documentazione non numerata prodotta dall'attrice).

La concedente attrice ha allegato l'inadempimento dell'utilizzatrice in ordine al pagamento dei canoni scaduti per l'importo complessivo di euro 65.684,69, 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 al contratto di locazione finanziaria e in particolare, ex art. 20, anche ad una sola scadenza, hanno convenuto all'art. 21 delle Condizioni generali la facoltà della concedente di risolvere anticipatamente il contratto (v. documentazione non numerata prodotta dall'attrice).

Tale facoltà è stata esercitata in data 8.10.19 mediante raccomandata inviata via PEC alla convenuta in data 9.10.19 (v. documentazione non numerata prodotta dall'attrice).

Risulta legittima l'intimazione della risoluzione di diritto poiché in data 9.3.18 le parti hanno convenuto una modifica del piano di ammortamento, con previsione tra l'altro del pagamento di n. 13 canoni mensili dell'importo di euro 3.478,24 oltre IVA a far data dal 1.10.18 e la convenuta è stata quantomeno parzialmente –come ammesso dalla medesima nella comparsa di costituzione e risposta a p. 7 - inottemperante al pagamento degli stessi.

La clausola risolutiva espressa attribuisce, del resto, al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per un determinato inadempimento della controparte, dispensandolo dall'onere di provarne l'importanza (v. Cass. n. 17603/18).

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 9.10.2019 del contratto di locazione finanziaria n. CIF662754 sottoscritto dalle parti in data 1.3.2002 ed inoltre la società [REDACTED] s.r.l. va condannata al rilascio immediato, in favore di [REDACTED] s.p.a., dell'immobile, libero e vuoto di persone e cose, sito in Roma alla via [REDACTED] censito al NCEU al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub 1, Cat. C/1, r.c. euro 2.419,92, composto da un locale ad uso negozio posto al piano terra, con annessi servizi igienici nonché relative pertinenze.

Deve, invece, essere dichiarata inammissibile la domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta.

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), avendo detratto quanto ricavato dalla vendita importo che andrebbe corrisposto all'utilizzatore.

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 risoluzione del contratto in data 9.10.19, 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 della domanda riconvenzionale proposta 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 9.10.2019 del contratto di locazione finanziaria n. CIF662754 sottoscritto dalle parti in data 1.3.2002;

-condanna la società [REDACTED] s.r.l. al rilascio immediato, in favore di [REDACTED] s.p.a., dell'immobile, libero e vuoto di persone e cose, sito in Roma alla via [REDACTED] censito al NCEU al foglio [REDACTED] mapp. [REDACTED] sub 1, Cat. C/1, r.c. euro 2.419,92, composto da un locale ad uso negozio posto al piano terra, con annessi servizi igienici nonché relative pertinenze;

-dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta dalla società [REDACTED] s.r.l.;

-condanna la società [REDACTED] s.r.l. a rimborsare alla società [REDACTED] s.p.a. le spese di giudizio che si liquidano nell'importo di euro 6.760,00, di cui euro 5.770,00 per compenso ed euro 990,00 per spese, oltre al rimborso spese forfettarie e agli accessori di legge;



-**condanna** la società [REDACTED] s.r.l. a rimborsare alle società [REDACTED] s.r.l.
e [REDACTED] s.r.l. le spese di giudizio che si liquidano nell'importo di euro
4.015,00 per compenso, oltre al rimborso spese forfettarie e agli accessori di legge.

Milano, 10.5.22

Il Giudice
dott. Guido Macripò

