

31282 /2019 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Roma, **Sezione Civile VIII**, in persona del giudice dott. Luigi Argan, ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile iscritta al numero **31282/2019** del ruolo generale

**TRA**

██████████ S.P.A., come rappresentata dalla mandataria ██████████ S.P.A.

in persona del relativo legale rappresentante p.t. ,

rappresentata e difesa dall'Avv. ██████████ del Foro di Roma, come elettivamente domiciliato presso l'indirizzo di posta elettronica certificata ██████████ giusta procura generale alle liti per atto del Notaio ██████████ di Verona, in data 26.7.2010

-ATTORE-

**E**

██████████ S.N.C.

in persona del legale rappresentante Sig. ██████████,

elettivamente domiciliata in Lanciano (CH), Via ██████████ presso lo studio dell'Avv. ██████████ del Foro di Chieti, che la rappresenta e difende giusta procura in calce alla comparsa di costituzione nel presente giudizio.

-CONVENUTO-

-ATTORE IN RICONVENZIONALE-

**E**

██████████ S.R.L. e ██████████ S.R.L. come rappresentata dalla mandataria ██████████ s.p.a.

in persona del suo legale rappresentante p.t.,

rappresentate e difese dall'Avv. ██████████ del Foro di Roma, come elettivamente domiciliato presso l'indirizzo di posta elettronica certificata ██████████ giusta procura generale alle liti per atto del Notaio ██████████ di Verona, in data 26.7.2010

- INTERVENUTE-

**OGGETTO:** locazione finanziaria – risoluzione di diritto e rilascio dell'immobile oggetto del contratto risolto – restituzione dei canoni corrisposti durante l'attuazione del rapporto – miglioramenti – restituzione degli interessi usurari.



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato in data 9.5.2019 e ritualmente notificato, la società [REDACTED] s.p.a., come rappresentata dalla mandataria [REDACTED] s.p.a., conveniva in giudizio la società [REDACTED] s.n.c..

Esponendo all'uopo 1)- che detta ultima impresa aveva, in data 3.8.2009, stipulato con lei stessa attrice [REDACTED] s.p.a., contratto di locazione finanziaria immobiliare n. IC 1227528, avente ad oggetto l'“*erigendo capannone artigianale sito nel Comune di S. Croce Magliano (CB), censito al catasto terreni del detto Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] per corrispettivo totale di € 436.646,10, oltre IVA, suddiviso in 216 canoni, di cui, il primo, da corrispondersi alla stipula, pari a € 105.000,00, oltre IVA, ed i successivi 215, da corrispondersi mensilmente, pari a di € 1.542,54, oltre IVA, ciascuno, e che l'immobile, in attuazione del contratto stesso, costruito, si identificava, come da verbale di consegna e collaudo del 6.12.2012, si quindi con la “unità immobiliare ad uso opificio, sita nel Comune di S. Croce Magliano (CB), Via [REDACTED] completa di locali artigianali per riparazioni autoveicoli, censito al NCEU del suddetto Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 3, categoria 7/D ed al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 3 categoria F/3”;* e 2)- che, essendosi la società utilizzatrice resasi ripetutamente morosa nel pagamento dei canoni, aveva a quest'ultima, con PEC trasmessa in data 17.1.2019, comunicato la propria volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 21 del contratto, e conseguentemente intimato l'immediata riconsegna dell'immobile oggetto di locazione finanziaria, e che, ciò malgrado, la stessa utilizzatrice non aveva mai restituito l'immobile, né aveva comunque ripianato la descritta morosità.

E concludeva pertanto chiedendo che, accertata l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria, quale stipulato colla convenuta, per inadempimento di quest'ultima, la stessa venisse condannata all'immediato rilascio dell'immobile oggetto del contratto medesimo; con vittoria di spese.

Costituitasi in giudizio, la convenuta società O [REDACTED] s.n.c., preliminarmente eccepiva -che l'attrice era priva di legittimazione attiva, avendo essa, nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione attuata mediante cessione in blocco, trasferito alle terze società [REDACTED] SPV s.r.l. e [REDACTED] s.r.l. rispettivamente il credito derivante dal contratto di locazione finanziaria invocato dalla parte attrice e la proprietà dell'immobile oggetto dello stesso, e -che l'avversa domanda era comunque improcedibile ai sensi dell'art. 5 d.lgs. n. 28/2010, per mancato previo esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria ivi previsto e disciplinato; assumeva quindi, nel merito, che l'attrice stessa non provava di essere proprietaria dell'immobile del quale chiedeva il rilascio, non avendo essa prodotto il relativo contratto di



compravendita; deduceva quindi -che, trattandosi di leasing traslativo, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, doveva comunque trovare applicazione la disciplina imperativa, dettata dall'art. 1526 I co c.c. in materia di vendita con riserva di proprietà, a mente del quale, in caso di risoluzione del contratto per inadempimento del compratore, il venditore è tenuto a restituire le rate rimosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa ed il risarcimento dei danni, -che, sull'immobile oggetto della domanda di rilascio, aveva realizzato varie migliorie, per cui il relativo valore era nel tempo aumentato; eccepiva, infine, -che il contratto di locazione finanziaria tra le parti stipulato prevedeva l'applicazione di interessi di mora di natura usuraria, con conseguente nullità della relativa clausola; e concludeva pertanto chiedendo che l'avversa domanda di rilascio venisse dichiarata improcedibile ovvero nel merito respinta e, in subordinata via riconvenzionale, che la parte attrice venisse condannata i)- alla restituzione, a norma dell'art. 1526, I co, c.c., delle somme a lei corrisposte a titolo di canoni durante l'attuazione del rapporto, ii)- al pagamento di somma pari alla differenza tra il valore originario dell'immobile oggetto di locazione finanziaria e quello attuale conseguente alle migliorie sullo stesso realizzate, iii)- alla restituzione delle somme il legittimamente rimosse a titolo di interessi moratori asseritamente usurari, con vittoria di spese.

Intervenivano altresì in giudizio, a norma dell'art. 111 c.p.c., le società [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l., come rappresentate dalla mandataria [REDACTED] s.p.a., nella rispettiva qualità, la prima, di acquirente dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria, posto a fondamento della domanda di parte attrice, e, la seconda, di cessionaria dei crediti dal contratto stesso derivanti, senza tuttavia formulare alcuna autonoma domanda.

Con ordinanza in data 12.11.2021, veniva disposto il mutamento del rito ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 702 ter c.p.c..

Con la loro memoria ex art. 183, VI co, n. 1, c.p.c., le intervenute aventi causa dalla parte attrice, [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l., come rappresentate, chiedevano *ex novo* che la condanna della parte convenuta al rilascio dell'immobile, oggetto della locazione finanziaria dalla stessa stipulata con la parte attrice, venisse pronunciata in favore dell'acquirente, quale attuale proprietaria del detto immobile, [REDACTED] s.r.l.

All'udienza del 20.10.2022, avendo le parti concluso riportandosi ai rispettivi scritti difensivi, la causa, documentalmente istruita, veniva trattenuta in decisione, con concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e repliche.



## MOTIVI DELLA DECISIONE

**I]-Della eccezione di improcedibilità delle domande di parte attrice per mancato previo esperimento del procedimento di mediazione obbligatoria**

La preliminare eccezione processuale, con la quale la convenuta società C [REDACTED] [REDACTED] s.n.c. intende far valere l'improcedibilità delle domande proposte dall'attrice [REDACTED] [REDACTED] s.p.a. ai sensi dell'art. 5 d.lgs. n. 28/2010, deve, ad ogni effetto, essere disattesa; poiché, secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, *"In tema di condizione di procedibilità relativa all'esperimento della mediazione ex art. 5 d.lgs. n. 28 del 2010, 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.lgs. n. 385 del 1993), nonché alla contrattualistica involgente gli strumenti finanziari di cui al TUF (d.lgs. n. 58 del 1998), 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."* (così Cass. Civ. n. 15200/18; conf. Cass. Civ. n. 30520/19).

**II]- Della eccezione di difetto di legittimazione attiva della parte attrice**

L'eccezione, con la quale la parte convenuta intende far valere il difetto di legittimazione attiva della parte attrice, per avere essa, in data 1.12.2020, ceduto, alle terze società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., rispettivamente la proprietà dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria, posto a fondamento della domanda di parte attrice, ed i crediti dal contratto stesso derivanti, risulta del tutto inconferente; poiché, essendo il trasferimento dei descritti diritti intervenuto, appunto l'1.12.2020, dopo l'instaurazione del presente giudizio, quale, come detto, introdotto con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. depositato telematicamente in data 9.5.2019, il processo, a norma dell'art. 111 c.p.c., prosegue, come noto, tra le parti originarie, *"con la conseguenza che l'alienante mantiene la sua legittimazione attiva ("ad causam"), conservando tale posizione anche nel caso di intervento, ai sensi del medesimo articolo 111, terzo comma, cod. proc. civ., del successore a titolo particolare, il quale ha legittimazione distinta e non sostitutiva, ma autonoma."* (così, Cass. Civ. n. 5529/20; conf., tra le tante, Cass. Civ. n. 1200/15, n. 8515/06).



**III]- Della domanda attorea di accertamento della risoluzione di diritto, per inadempimento della convenuta utilizzatrice, del contratto di locazione finanziaria tra le parti stipulato**

La domanda in esame deve essere accolta poiché la parte attrice ha compiutamente provato l'esistenza del credito vantato nei confronti della convenuta società utilizzatrice, avente ad oggetto canoni insoluti ed accessori, per complessivi € 20.057,76, alla data del 17.1.2019 (pari ad oltre 5 canoni mensili), e l'intervenuta conseguente risoluzione di diritto del rapporto per inadempimento dell'utilizzatrice, in applicazione della clausola risolutiva espressa stabilita dall'art. 21 delle condizioni generali di contratto, producendo in giudizio i seguenti documenti: i)- contratto di locazione finanziaria immobiliare n. IC 1227528, stipulato in data 3.8.2009, con successive integrazioni, regolarmente sottoscritto da entrambe le parti e completo delle richiamate condizioni generali (v. doc. cit., in fascicolo di parte attrice); ii)- comunicazione, in data 17.1.2019, della volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 21 delle stesse condizioni generali, corredata della documentazione attestante la ricezione, in pari data, della relativa PEC da parte dell'utilizzatrice, come prodotte in pacchetto informatico (v. doc. cit., in fascicolo telematico di parte attrice, evento del 30.5.2019), rispetto al cui contenuto, le contestazioni della convenuta, la quale nega di avere mai ricevuto la comunicazione stessa, quale allegata alla detta PEC, sono rimaste prive di qualsivoglia riscontro oggettivo; iii)- estratto conto relativo al rapporto in discussione, alla data dell'17.1.2019, quale contenuto nella comunicazione appena descritta sub ii); essendo noto che, per consolidata giurisprudenza di legittimità, *"in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione del contratto, per il risarcimento del danno ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto e il relativo termine di scadenza ma non l'inadempienza dell'obbligato, potendosi limitare alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte"* (così, da ultimo, Cass. Civ. n. 13685/19; conf., tra le tante, Cass. Civ. n. 826/15, n. 15659/11, S.U. 13533/01). Mentre la società utilizzatrice non ha contestato il credito ed il relativo inadempimento, così come prospettati dalla parte attrice, né, sebbene gravata del relativo onere probatorio, ha comunque allegato e provato di aver adempiuto le proprie corrispondenti obbligazioni.

**IV]- Della consequenziale domanda attorea di rilascio dell'immobile oggetto di locazione finanziaria**

L'accertamento dell'intervenuta risoluzione di diritto comporta di necessità, a norma dell'art. 1458, I co, c.c., a mente del quale *"La risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti a prestazione continuativa o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite"*, e come, d'altronde espressamente



stabilito dall'art. 21 delle condizioni generali di contratto, l'accoglimento della domanda di rilascio dell'immobile dato in locazione finanziaria, quale proposta dalla parte attrice.

Il contrario assunto della parte convenuta, sul punto, per cui l'attrice non avrebbe, all'uopo, provato di essere proprietaria dell'immobile stesso, non avendo essa prodotto in giudizio il relativo atto di compravendita, è, per contro, del tutto inconferente; poiché l'azione di restituzione ha, in questo caso, natura personale, e, come tale, trova fondamento nella semplice circostanza che il bene che ne costituisce l'oggetto sia stato dall'attore concedente consegnato alla controparte in attuazione del contratto di locazione finanziaria poi risolto, indipendentemente dal relativo titolo di proprietà (v., in tal senso, secondo costante orientamento, Cass. Civ. n. 13605/00: *"In tema di difesa della proprietà, l'azione di rivendicazione e quella di restituzione, pur tendendo al medesimo risultato pratico del recupero della materiale disponibilità del bene, hanno natura e presupposti diversi: con la prima, di carattere reale, l'attore assume di essere proprietario del bene e, non essendone in possesso, agisce contro chiunque di fatto ne disponga onde conseguirne nuovamente il possesso, previo riconoscimento del suo diritto di proprietà; con la seconda, di natura personale, l'attore non mira ad ottenere il riconoscimento di tale diritto, del quale non deve, pertanto, fornire la prova, ma solo ad ottenere la riconsegna del bene stesso, e, quindi, può limitarsi alla dimostrazione dell'avvenuta consegna in base ad un titolo e del successivo venir meno di questo per qualsiasi causa, o ad allegare l'insussistenza "ab origine" di qualsiasi titolo."*; conf., Cass. Civ. n. 25052/18, n. 14135/05, n. 2392/02, n. 6522/96, n. 7162/91, n. 8895/87).

**V]- Della domanda di condanna della parte convenuta al rilascio dell'immobile oggetto di locazione finanziaria, in favore della intervenuta società [REDACTED] s.r.l. acquirente, in corso di causa, dell'immobile stesso, quale da quest'ultima proposta unitamente all'intervenuta società [REDACTED] s.r.l.**

La domanda in esame deve essere dichiarata inammissibile, siccome dalle dette società intervenute ex art. 111 c.p.c., per la prima volta, tardivamente proposta colla loro memoria ex art. 183, VI co, n. 1, c.p.c., non avendo esse, col precedente atto di intervento proposto domanda alcuna; dovendosi, sul punto, osservare che, sebbene sia pacifico che *"Chi interviene volontariamente in un processo ha sempre la facoltà di formulare domande nei confronti delle altre parti, quand'anche sia spirato il termine di cui all'art. 183 c.p.c. per la fissazione del "thema decidendum."* (così, Cass. Civ. n. 31939/19; conf., tra le tante, Cass. Civ. n. 25264/08, n. 3186/06), deve, per evidenti esigenze di equilibrio delle posizioni delle parti rispetto ai diritti loro riconosciuti nel processo, comunque ritenersi che, dopo l'intervento, anche all'intervenuto, sia, al pari dell'attore e del convenuto, preclusa la proposizione di nuove domande.



**VI]- Della domanda di condanna della parte attrice alla restituzione, ai sensi dell'art. 1526, I co, c.c., dei canoni riscossi durante l'attuazione del rapporto, quale in via riconvenzionale proposta dalla parte convenuta**

Infondata risulta, poi, la domanda riconvenzionale, con la quale la convenuta utilizzatrice, al fine di ottenere la condanna della parte attrice alla restituzione dei canoni riscossi durante l'attuazione del rapporto poi risolto, invoca l'applicazione dell'art. 1526, I co, c.c., contro l'espressa previsione dell'art. 21 delle condizioni generali di contratto, che, per tutti i casi di risoluzione del contratto, stabilisce che *"al Concedente resteranno acquisiti per l'intero loro ammontare il canone regolato alla firma, i canoni periodici già in precedenza corrisposti e ogni altra somma a qualsiasi titolo corrisposta"* (v. condizioni generali della locazione finanziaria, in fascicolo di parte attrice, all. 2).

La Suprema Corte afferma, sul punto (v. Cass. Civ. n. 1581/20 n. 12552/19, n. 21895/17, n. 19732/11; cfr., S.U n. 2061/21, che, ancora una volta, richiama il descritto orientamento), che l'art. 1526 c.c. I co c.c., dettato in materia di vendita con riserva di proprietà, a mente del quale, in caso di risoluzione del contratto per fatto del compratore, il venditore è tenuto a restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa ed il risarcimento dei danni, sarebbe norma imperativa, applicabile anche ai contratti di leasing, come quello in esame, di natura traslativa, per i quali il fatto presupposto della risoluzione si sia verificato anteriormente all'entrata in vigore della legge 4 agosto 2017 n. 124 (in vigore dal 29 agosto 2017), recante, agli artt. da 136 a 140, la compiuta generale disciplina della locazione finanziaria (per questo ultimo profilo, v. Cass. Civ. S.U. n. 2061/21: *"In tema di leasing finanziario, la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017 non ha effetti retroattivi, sì che il comma 138 si applica alla risoluzione i cui presupposti si siano verificati dopo l'entrata in vigore della legge stessa; per i contratti anteriormente risolti resta valida, invece, la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo, con conseguente applicazione analogica, a quest'ultima figura, della disciplina dell'art. 1526 c.c."*).

Mentre, nel caso di specie, la risoluzione di diritto del contratto di locazione finanziaria si è interamente verificata dopo l'entrata in vigore della legge appena citata; poiché l'inadempimento riguarda canoni in scadenza nel 2018, e la PEC, con la quale la concedente ebbe a comunicare la propria volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 21 delle condizioni generali di contratto, risulta trasmessa e ricevuta dalla destinataria il 17.1.2019 (v. dov. cit. e relativa documentazione di ricezione, in fascicolo telematico di parte attrice, evento del 30.5.2019). Con la conseguenza che, secondo il principio appena riportato, il caso è certamente regolato dalla nuova disciplina dettata dall'art. 138 l. n. 124 cit., che, diversamente dall'art. 1526 cit., in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, non prevede affatto l'obbligo, a carico della concedente, di restituire i canoni riscossi durante l'attuazione del rapporto (art. 138. *In caso di*



*risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore ai sensi del comma 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente.”).*

**VII]- Della domanda di condanna della parte attrice al pagamento di somma di danaro di ammontare pari al valore delle miglorie asseritamente realizzate sull'immobile oggetto di locazione finanziaria, quale in via riconvenzionale proposta dalla parte convenuta**

La domanda in esame deve essere, anch'essa respinta poiché, al di là di ogni altra possibile considerazione, la stessa convenuta-attrice in riconvenzionale non ha, allegato le specifiche miglorie in ipotesi realizzate sull'immobile oggetto di locazione, né siffatte miglorie ha comunque in alcun modo documentato o altrimenti provato.

**VIII]- Della domanda di condanna dalla parte attrice alla restituzione delle somme illegittimamente riscosse a titolo di interessi moratori asseritamente usurari, quale in via riconvenzionale proposta dalla parte convenuta**

La domanda in esame, quale dalla parte convenuta proposta sul presupposto che il pattuito tasso degli interessi moratori superi il tasso soglia dell'usura e che la relativa clausola contrattuale sia pertanto nulla a norma dell'art. 1815, II co, c.c., è parimenti infondata; poiché, al di là di ogni altra possibile considerazione, l'art. 11 delle condizioni generali di contratto, dopo aver stabilito che in ogni caso di ritardo nel pagamento dei canoni l'utilizzatore dovrà corrispondere alla concedente *“senza necessità di preavviso o di formale costituzione in mora, gli interessi convenzionali di mora, calcolati utilizzando il tasso individuato come Euribor 3 mesi divisore 365, quale pubblicato da “Il Sole 24 Ore”... con la maggiorazione di nove punti”*, introduce una clausola di salvaguardia, per cui *“qualora, alla data di stipulazione, il risultato del calcolo (Euribor 3 mesi divisore 365 maggiorato di nove punti) risultasse maggiore del cd. tasso soglia... il tasso per il calcolo degli interessi convenzionali di mora resterà definitivamente determinato, per tutta la durata della locazione finanziaria nell'Euribor 3 mesi divisore 365, quale pubblicato da “Il Sole 24 Ore”, maggiorato della differenza*





tra il tasso soglia, vigente alla data di stipulazione del presente contratto, e l'Euribor 3 mesi diviso per 365, quale pubblicato alla data medesima da "Il Sole 24 Ore"; con l'evidente duplice conseguenza che il tasso relativo agli interessi moratori è, sempre esattamente individuato, ove del caso *per relationem*, ed è, per definizione, stabilito in misura non superiore allo stesso tasso soglia; mentre, come affermato da autorevole giurisprudenza di legittimità, siffatta clausola di salvaguardia, siccome volta a garantire l'osservanza della norma imperativa che vieta l'usura, anche nell'interesse del debitore, è perfettamente lecita e quindi valida ed efficace (v. Cass. Civ. n. 26286/2019, spec. in motivazione).

#### **IX]- Del regolamento delle spese**

Nei rapporti tra la parte attrice e la parte convenuta, le spese del presente giudizio seguono la soccombenza, e sono liquidate, come in dispositivo, in base alla vigente tariffa forense.

Mentre, nei rapporti tra le intervenute aventi causa dalla parte attrice e la parte convenuta medesima le spese stesse debbono essere integralmente compensate, a norma dell'art. 92, II co, c.p.c.; poiché, sebbene le prime abbiano, per un verso, in tutto sostenuto le ragioni, quali dalla parte attrice vittoriosa poste a fondamento delle sue domande, per altro verso, la loro autonoma domanda di condanna della convenuta al rilascio, in favore dell'intervenuta società [REDACTED] s.r.l., dell'immobile oggetto della locazione finanziaria da quest'ultima conclusa con essa attrice, è stata dichiarata inammissibile perché tardivamente proposta.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulle domande in epigrafe, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

-**accoglie** le domande, quali, dalla società [REDACTED] s.p.a., in giudizio rappresentata dalla mandataria [REDACTED] s.p.a., proposte nei confronti della società [REDACTED] s.n.c., coll'intervento ex art. 111 c.p.c. delle società [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.r.l., come rappresentate dalla mandataria [REDACTED] s.p.a. e, per l'effetto,

-**dichiara** risolto il contratto di locazione finanziaria immobiliare n. IC 1227528, quale tra la le stesse società [REDACTED] S.p.a. e [REDACTED] s.n.c., stipulato in data 3.8.2009, e successivamente integrato, e

-**condanna** essa convenuta [REDACTED] s.n.c. all'immediato rilascio, in favore dell'attrice [REDACTED] s.p.a., come



rappresentata, del seguente bene immobile oggetto del contratto risolto: “unità immobiliare ad uso opificio, sita nel Comune di S. Croce Magliano (CB), Via [REDACTED] completa di locali artigianali per riparazioni autoveicoli, censito al NCEU del suddetto Comune al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 3, categoria 7/D ed al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] sub 3 categoria F/3”;

**-dichiara** inammissibile la domanda di condanna della parte convenuta al rilascio dell'immobile oggetto di locazione finanziaria, in favore della intervenuta società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., da quest'ultima proposta unitamente all'intervenuta società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., come rappresentate;

**-respinge** le domande di condanna i)- alla restituzione, a norma dell'art. 1526, I co, c.c., delle somme corrisposte a titolo di canoni, durante l'attuazione del rapporto, ii)- al pagamento di somma di ammontare pari alla differenza tra il valore originario dell'immobile oggetto di locazione finanziaria e quello attuale conseguente alle migliorie sullo stesso asseritamente realizzate, iii)- alla restituzione delle somme illegittimamente riscosse a titolo di interessi moratori asseritamente usurari, quali, in via riconvenzionale, dalla società convenuta proposte nei confronti dell'attrice;

**-condanna** la convenuta [REDACTED] [REDACTED] s.n.c., al rimborso, in favore dell'attrice società [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., come rappresentata, delle spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 14.500,00, di cui € 259,00 per esborsi (contributo unificato), oltre spese generali, IVA e CPA, come per legge;

**-compensa integralmente** le spese, nei rapporti tra la convenuta stessa e le intervenute società [REDACTED] [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] [REDACTED] s.r.l..

Così deciso, in Roma, 9 maggio 2023.

Il Giudice Unico  
dott. Luigi Argan

