

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA
I SEZIONE CIVILE**

in composizione monocratica, in persona della dott.ssa Paola Romana Lodolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. OMISSIS R.G. cont. 2014

TRA

SOCIETÀ

ATTRICE

E

BANCA

CONVENUTA

NONCHÉ

SOCIETÀ BETA

CONTUMACE CHIAMATA IN CAUSA

CONCLUSIONI: per parte attrice: “a) accertare e dichiarare per i motivi espressi in narrativa, la nullità, del “Contratto di locazione finanziaria n. OMISSIS”, e del correlativo atto per Notaio Dr. OMISSIS per violazione della forma scritta prevista ad substantiam dagli artt. 23 TUF e 117 TUB, tenuto conto altresì degli artt. 1418 e 1325 c.c.; b) accertare e dichiarare per i motivi espressi in narrativa, la nullità, del predetto contratto di locazione finanziaria e del correlato atto di vendita per contrarietà a norme imperative, all’ordine pubblico economico ed al buon costume dei traffici, per la non meritevolezza degli interessi perseguiti ai sensi dell’art. 1322 c.c., ed in ogni caso per illiceità della causa ex art. 1343 c.c. in relazione alla violazione dell’art. 1344 c.c.; c) accertare e dichiarare per l’effetto la proprietà, in capo all’originaria intestataria SOCIETA’, del bene immobile oggetto della citata compravendita sito nel Comune di OMISSIS e precisamente capannone ad uso commerciale, che viene rivendicato quindi in proprietà esclusiva; In via subordinata d) accertare e dichiarare la nullità della clausola contenuta nell’art. 20 delle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria per contrarietà alla norma imperativa contenuta nell’art. 1526 c.c., in tema di vendita con riserva della proprietà e per l’effetto condannare la convenuta in persona del suo legale rappresentante pro tempore, alla restituzione in favore della attrice SOCIETA’ di tutti i canoni di locazione finanziaria sin ora corrisposti; e) accertare e dichiarare la responsabilità della convenuta, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, ai sensi degli artt. 1176 II comma c.c. e 1338 c.c. e per l’effetto condannarla al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi, di natura patrimoniale e non, nella misura che sarà quantificata in corso di causa o in quella ritenuta di giustizia”;

per parte convenuta: “Piaccia all’Ecc.mo Tribunale di Latina, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa:

- in via preliminare: al fine di integrare il contraddittorio, ordinare, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 107 c.p.c., l’intervento della SOCIETA’ ALFA, nella sua qualità di parte utilizzatrice sottoscrittrice dell’atto di compravendita immobiliare per atto a rogito Notaio Dr. OMISSIS;

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

*- nel merito: rigettare le domande formulate dagli attori giacché inammissibili e infondate in fatto e diritto, per tutte le ragioni spiegate in narrativa;
Con vittoria delle spese, competenze ed onorari di causa”.*

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

La domanda avanzata dalla società attrice al punto a) delle conclusioni dell'atto di citazione, innanzi trascritte, con la quale la stessa chiede di accertare e dichiarare la nullità del contratto di locazione finanziaria n. OMISSIS (concluso tra la SOCIETA' ALFA, alla quale è succeduta l'odierna attrice in virtù della successiva cessione del contratto, e la BANCA) e del contratto di compravendita per Notaio Dr. OMISSIS (concluso tra l'attrice e la BANCA), per violazione della forma scritta prevista ad substantiam dagli artt. 23 TUF e 117 TUB, “*tenuto conto altresì degli artt. 1418 e 1325 c.c.*” è infondata e deve pertanto essere rigettata.

Il contratto di locazione finanziaria n. OMISSIS risulta sottoscritto anche per conto della BANCA, senza che, tuttavia, sia stato indicato nel contratto stesso né il nome del soggetto che ha apposto la propria sottoscrizione, né la qualità dello stesso.

Da tale assenza di indicazioni parte attrice fa discendere la nullità del suddetto contratto, per violazione dell'obbligo di forma scritta e per mancanza di accordo tra le parti.

Entrambe le prospettazioni non appaiono condivisibili.

Quanto alla mancanza di forma scritta, appare in questa sede sufficiente richiamare l'orientamento della Suprema Corte secondo il quale in materia di contratti bancari, la omessa sottoscrizione del documento da parte dell'istituto di credito non determina la nullità del contratto per difetto della forma scritta, prevista dall'art. 117, comma 3, del d. lgs. n. 385 del 1993. Il requisito formale, infatti, non deve essere inteso in senso strutturale, bensì funzionale, in quanto posto a garanzia della più ampia conoscenza, da parte del cliente, del contratto predisposto dalla banca, la cui mancata sottoscrizione è dunque priva di rilievo, in presenza di comportamenti concludenti dell'istituto di credito idonei a dimostrare la sua volontà di avvalersi di quel contratto (Cass. n. 16070 del 18/06/2018; Cass. n. 22385 del 06/09/2019; cfr. altresì Cass. SSU n. 898 del 16/01/2018: “*In tema d'intermediazione finanziaria, il requisito della forma scritta del contratto-quadro, posto a pena di nullità (azionabile dal solo cliente) dall'art. 23 del d.lgs. n. 58 del 1998, va inteso non in senso strutturale, ma funzionale, avuto riguardo alla finalità di protezione dell'investitore assunta dalla norma, sicché tale requisito deve ritenersi rispettato ove il contratto sia redatto per iscritto e ne sia consegnata una copia al cliente, ed è sufficiente che vi sia la sottoscrizione di quest'ultimo, e non anche quella dell'intermediario, il cui consenso ben può desumersi alla stregua di comportamenti concludenti dallo stesso tenuti*”).

Tale orientamento giurisprudenziale, che esclude la ricorrenza della nullità prevista dall'art. 117 del D.Lgs. n. 385 del 1993 e dall'art. 23 del D.Lgs. n. 58 del 1998 nel caso in cui manchi la sottoscrizione dell'istituto bancario o dell'intermediario, in presenza di comportamenti concludenti che consentano di desumere il consenso di tale parte, deve a fortiori trovare applicazione nel caso in cui non sia possibile individuare, nel corpo del contratto, l'indicazione della persona fisica che l'abbia sottoscritto per conto dell'istituto bancario o dell'intermediario finanziario, nonché dei relativi poteri. Ed invero, in primo luogo la sottoscrizione del contratto su moduli predisposti da BANCA, e per conto della medesima società, da parte di una persona fisica (seppure non identificata), induce a ritenere la sussistenza del consenso della medesima BANCA in ordine alla conclusione del contratto di locazione finanziaria.

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

In secondo luogo, non sussistono contestazioni in ordine alla circostanza che il suddetto contratto di locazione, la cui identificazione (OMISSIS) proviene dalla società che ha concesso il bene in locazione finanziaria, abbia avuto piena ed integrale esecuzione tra le parti, attraverso l'effettiva consegna dell'immobile che ne forma l'oggetto all'utilizzatore (dapprima SOCIETA' ALFA e, in seguito alla cessione del contratto, l'odierna attrice; cfr. il verbale di consegna e collaudo allegato 6 al fascicolo di parte convenuta).

Ne discende che, nel caso in esame, non può dubitarsi della sussistenza del consenso della BANCA rispetto alla conclusione del contratto di leasing per cui è causa, cosicché deve essere esclusa tanto la lamentata nullità del contratto stesso per difetto di forma (in adesione all'orientamento giurisprudenziale innanzi citato), quanto quella per difetto di accordo.

Dalla validità del suddetto contratto di leasing deriva altresì il rigetto della domanda di nullità del contratto di compravendita dell'immobile concesso in locazione finanziaria, concluso con atto per Notaio Dr. OMISSIS.

Ed invero, tale domanda si fonda sulla asserita nullità del contratto di locazione finanziaria (rispetto al quale, nella prospettazione attorea, il contratto di compravendita si porrebbe in "rapporto di dipendenza e funzionalità"), onde il rigetto della relativa domanda conduce, con valutazione assorbente (anche rispetto alla questione relativa alla astratta possibilità di estensione della lamentata, ma tuttavia insussistente, nullità del contratto di leasing al contratto di compravendita), al rigetto della domanda di declaratoria di nullità del suddetto contratto di compravendita.

Deduce inoltre la società attrice che *"come si evince dall'analisi complessiva di tutti i contratti di locazione finanziaria e connessi atti di compravendita, aventi ad oggetto il capannone di cui trattasi, l'operazione di leasing in parola è il frutto di un macchinoso congegno negoziale finalizzato solo a mascherare una vendita a scopo di garanzia, nulla per contrasto al divieto del patto commissorio (art. 2744 c.c.). Basti osservare che l'immobile oggetto dell'operazione veniva originariamente venduto da altra società alla BANCA e da quest'ultima concesso in locazione finanziaria all'attrice SOCIETA' che a sua volta lo acquistava per poi rivenderlo nuovamente alla BANCA affinché quest'ultima potesse concederlo nuovamente in locazione finanziaria alla SOCIETA' ALFA, con la quale guarda caso la BANCA stipulava un ulteriore e distinto contratto di locazione finanziaria, contratto quest'ultimo in cui subentra nuovamente la società attrice SOCIETA' quale cessionaria del contratto stesso. Siamo in presenza di una vera e propria girandola di negozi giuridici, tutti aventi ad oggetto il medesimo capannone industriale, originariamente concesso in utilizzo all'odierna concludente SOCIETA' e mai passato di mano, nonostante tutti i successivi contratti di locazione finanziaria e di compravendita che lo hanno interessato e che hanno visto coinvolti diversi soggetti ma, guarda caso, lo stesso istituto di leasing. Non vi è dubbio che tali passaggi celano esclusivamente operazioni di liquidità in cui l'immobile funge solo da garanzia per la restituzione dell'importo erogato dalla società di leasing, in palese contrasto con il suddetto divieto del patto commissorio"*.

La prospettazione (così sintetizzata dalla società attrice nella comparsa conclusionale) non appare condivisibile.

In primo luogo, infatti, il collegamento, operato dall'attrice, tra il contratto di leasing del 3.5.2007, oggetto della domanda avanzata con l'atto introduttivo (OMISSIS), originariamente stipulato tra la terza chiamata SOCIETA' ALFA e la BANCA, e quello OMISSIS, precedentemente concluso (apparentemente in data 16.7.1998) tra la BANCA e la società attrice, avente ad oggetto il medesimo capannone per cui è causa, appare insussistente.

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

Ed invero, come peraltro dedotto dalla stessa SOCIETA', il precedente rapporto di locazione finanziaria si è concluso in data 27.6.2006, attraverso la vendita all'attrice del capannone commerciale per cui è causa da parte della BANCA, a seguito dell'esercizio, da parte della società utilizzatrice, dell'opzione di acquisto contrattualmente prevista.

Solo in data 3.5.2007, e pertanto oltre dieci mesi dopo, la SOCIETA' ha nuovamente venduto il capannone industriale alla BANCA, la quale l'ha concesso in locazione finanziaria ad una terza società (l'odierna chiamata in causa SOCIETA' ALFA), che ha poi ceduto il contratto di locazione finanziaria alla SOCIETA'.

La SOCIETA' non ha svolto alcuna doglianza in riferimento al precedente rapporto contrattuale (intercorso tra il 1998 ed il 2006), limitandosi ad affermare che la mera conclusione di due successivi contratti aventi ad oggetto il medesimo immobile, con la stessa società concedente (e tuttavia con diverso utilizzatore), dovrebbe essere qualificata come operazione nell'ambito della quale l'immobile compravenduto e concesso in locazione finanziaria avrebbe avuto esclusivamente funzione di garanzia, integrando pertanto una violazione del divieto di patto commissorio.

La prospettazione è destituita di fondamento, non essendo stato fornito alcun elemento tale da ritenere che il precedente rapporto, regolarmente eseguito da entrambe le parti, esaurito nell'anno 2006, ed in ordine alla cui validità non sono state sollevate contestazioni, si ponga in illecito collegamento rispetto al contratto di locazione finanziaria per cui è causa.

Peraltro, le parti di quest'ultimo (BANCA e SOCIETA' ALFA) erano inizialmente diverse rispetto a quelle del precedente contratto di leasing (BANCA e SOCIETA'), e la società attrice non allega in alcun modo l'esistenza di collegamenti o rapporti tra la stessa e la terza chiamata in causa, né la sussistenza di eventuali simulazioni sul piano soggettivo nella conclusione del contratto OMISSIS, per cui è causa, tali da consentire di ipotizzare la sussistenza di illeciti collegamenti contrattuali, solo genericamente prospettata.

La verifica della validità del contratto di locazione finanziaria per cui è causa (OMISSIS), da effettuarsi tenuto conto della lamentata violazione del divieto di patto commissorio previsto dall'art. 2744 c.c., deve pertanto essere svolta esclusivamente attraverso la disamina delle relative clausole.

Giova premettere che, come correttamente dedotto dalla società attrice, *"Il divieto del patto commissorio di cui all'art. 2744 cod. civ. si estende a qualunque negozio attraverso il quale le parti intendono realizzare il fine vietato dal legislatore ed opera, quindi, anche nell'ipotesi di patto commissorio occulto avente ad oggetto immobili di proprietà di terzi, i quali assumono la figura di venditori a garanzia del debito altrui"* (Cass. 05.03.2010 n. 5426 e, in precedenza, Cass. n. 8624 del 29/08/1998).

Ne discende che la mera circostanza che il soggetto dal quale la BANCA ha acquistato l'immobile concesso in leasing (SOCIETA') fosse diverso dall'utilizzatore (SOCIETA' ALFA) non è in sé di ostacolo rispetto alla possibile ricorrenza di un collegamento contrattuale, nell'ambito del quale il trasferimento dell'immobile, oggetto tanto della compravendita quanto della locazione finanziaria, svolga funzione di garanzia dell'adempimento dell'utilizzatore rispetto alle obbligazioni dallo stesso assunte con il contratto di leasing.

Tuttavia, nel caso in esame non sussistono elementi per ritenere che la compravendita del bene e la conclusione del contratto di locazione finanziaria siano state poste in essere in violazione del divieto del patto commissorio.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

Deve infatti rilevarsi che l'acquisto di un bene da parte del concedente, su indicazione dell'utilizzatore, e la successiva concessione del medesimo in godimento al medesimo utilizzatore costituisce lo schema del rapporto di leasing.

Tale contratto, ancorché all'epoca non tipizzato da parte del legislatore, è dotato di una causa lecita e senz'altro meritevole di interesse (ex art. 1322 c.c.), rispondendo all'interesse del venditore di ottenere un corrispettivo immediato dalla vendita del bene; dell'utilizzatore di ottenerne la materiale disponibilità e la possibilità di utilizzo e godimento, nonché, in caso di leasing traslativo, di acquistarlo al termine del periodo contrattualmente stabilito; del concedente di ottenere una remunerazione per la concessione a terzi del godimento del bene, come peraltro mai posto in dubbio dalla giurisprudenza (cfr. ad esempio Cass. n. 9417 del 30/04/2014: *"L'operazione di leasing finanziario postula un collegamento funzionale tra il contratto di vendita stipulato tra il fornitore ed il concedente e quello di leasing tra quest'ultimo e l'utilizzatore, e si realizza mediante clausole di interconnessione, inserite nel primo contratto, con cui si conviene che il bene è acquistato per essere ceduto e consegnato all'utilizzatore; in tale contesto, non assumendo il fornitore alcun impegno diretto nei confronti o a favore di quest'ultimo, l'acquisto del bene, strumentale alla sua concessione in godimento, logicamente precede l'attribuzione all'utilizzatore della detenzione autonoma qualificata della cosa, che deve necessariamente provenire dal concedente-proprietario perché si perfezioni il contratto di leasing, mentre la successiva consegna al primo è, da un lato, adempimento dell'obbligazione del fornitore, e, dall'altro, esecuzione, da parte dello stesso, di un incarico conferitogli dal concedente nell'interesse dell'utilizzatore, creditore del concedente in base al leasing e, quindi, "adiectus solutionis causa" rispetto alla vendita"*).

A fortiori, tale giudizio di meritevolezza dell'interesse proprio della causa del contratto di leasing deve essere affermato, a seguito della tipizzazione, ad opera del comma 136 dell'art. 1 della legge n. 124 del 2017, del contratto di locazione finanziaria, definito dal legislatore come *"il contratto con il quale la banca o l'intermediario finanziario iscritto nell'albo di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, si obbliga ad acquistare o a far costruire un bene su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore, che ne assume tutti i rischi, anche di perimento, e lo fa mettere a disposizione per un dato tempo verso un determinato corrispettivo che tiene conto del prezzo di acquisto o di costruzione e della durata del contratto. Alla scadenza del contratto l'utilizzatore ha diritto di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito ovvero, in caso di mancato esercizio del diritto, l'obbligo di restituirlo"*.

Ed invero, la tipizzazione legislativa del contratto costituisce di per sé espressione del giudizio di meritevolezza della relativa causa, da parte del legislatore; tale giudizio di meritevolezza si estende evidentemente anche ai contratti conclusi precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017, dovendosi escludere che il legislatore abbia tipizzato uno schema contrattuale in precedenza non ritenuto meritevole di tutela.

Ne discende che la realizzazione dello schema (attualmente tipico) del contratto di locazione finanziaria, attraverso l'acquisto dell'immobile da parte della BANCA e la messa a disposizione dello stesso in favore dell'utilizzatore dietro pagamento di un canone, con previsione della facoltà di acquisto finale, deve ritenersi meritevole di interesse e pertanto lecito, dovendosi escludere che l'acquisto dell'immobile da parte del concedente, in vista della concessione dello stesso in godimento, realizzi in sé un'ipotesi di violazione del divieto di patto commissorio.

Deduce l'attrice che tale violazione dovrebbe ritenersi sussistente in virtù della asserita sproporzione tra le prestazioni poste a carico delle parti nel contratto di locazione finanziaria.

Anche tale prospettazione è tuttavia destituita di fondamento.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

Ed invero, la società attrice non ha fornito alcun elemento atto a ritenere la sussistenza della lamentata sproporzione, nulla allegando in ordine alle caratteristiche e all'eventuale differenza tra il valore di mercato dell'immobile ed il prezzo di acquisto dello stesso da parte della società concedente, e limitandosi a richiedere una consulenza di ufficio che sarebbe risultata del tutto esplorativa, in assenza di qualsivoglia specifica allegazione in ordine ad elementi idonei a configurare la lamentata sproporzione.

Al contrario, emerge *per tabulas* che il capannone commerciale è stato acquistato dalla BANCA al prezzo di 500.000,00 (cfr. il contratto di compravendita del 3.5.2007, allegato 4 all'atto di citazione); che il prezzo complessivo della locazione finanziaria è stato pari ad 510.168,00 (posto che al valore del bene si sono aggiunti € 10.000,00 di *transfer tax*, nella misura del 2%, oltre ad € 168,00 di imposta fissa; cfr. allegato 1 al contratto); che l'importo complessivo da restituire, in quindici anni, quale corrispettivo della locazione finanziaria è stato determinato in € 693.626,80 (€ 51.016,80 quale canone alla firma del contratto, oltre a 179 canoni mensili invariabili di € 3.590,00, per un totale di € 642.610,00), ad un tasso del 5,533%; che è stato contrattualmente pattuito un prezzo per l'eventuale acquisto finale, nella misura di € 51.016,80.

La dedotta violazione della legge n. 108 del 1996 è stata prospettata dalla società attrice in termini del tutto generici, e senza alcuno specifico riferimento alle clausole contrattuali e al tasso soglia applicabile al rapporto, cosicché deve ritenersi che la differenza tra il prezzo dell'immobile e l'ammontare da corrispondersi da parte della società utilizzatrice per il godimento del bene costituisca la remunerazione, per il concedente, della concessione in locazione finanziaria dell'immobile dallo stesso precedentemente acquistato (al tasso del 5,533%, sulla cui validità nulla è stato dedotto) e dell'opzione di acquisto contrattualmente pattuita a favore dell'utilizzatore.

Ne discende che, tenuto conto della complessiva regolamentazione contrattuale, che non si discosta dallo schema (successivamente) tipizzato dal legislatore, ed in sé meritevole di interesse per quanto innanzi rilevato, non sussistono elementi per ritenere che la complessiva operazione, costituita dall'acquisto e dalla successiva concessione in leasing dell'immobile, si ponga in contrasto con il disposto dell'art. 2744 c.c.

Deduce inoltre l'attrice che la violazione della disposizione in esame dovrebbe essere ravvisata in ragione delle clausole contenute agli artt. 20 e seguenti delle condizioni generali di contratto, che prevedono, in caso di risoluzione del contratto di leasing, oltre all'immediata restituzione dell'immobile e all'acquisizione al concedente dei canoni pagati e di quelli scaduti e non pagati, nonché ad ogni altra somma in precedenza corrisposta, anche la facoltà del concedente stesso di richiedere all'utilizzatore il pagamento dell'indennizzo, pari a tutti i canoni non ancora scaduti alla data dell'eventuale risoluzione del contratto e al prezzo dell'eventuale acquisto finale (art. 23 delle condizioni generali).

La prospettazione è infondata.

L'attrice non deduce (né potrebbe desumersi dalla regolamentazione contrattuale) come la disciplina prevista nelle condizioni generali di contratto per il caso di inadempimento e di risoluzione di diritto del contratto stesso, che attribuisce al concedente utilità ulteriori rispetto all'obbligo di restituzione dell'immobile (*ab origine* di sua proprietà, secondo lo schema del contratto di leasing, attualmente tipizzato dal legislatore) e di pagamento dei canoni scaduti, si tradurrebbe in una funzione di garanzia dell'immobile stesso, in violazione del divieto di patto commissorio.

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

Al contrario, la regolamentazione prevista nelle clausole generali in esame, applicabile al caso di inadempimento, non coinvolge in alcun modo il ruolo dell'immobile oggetto del contratto di leasing (prevedendo, in favore del concedente, utilità esterne ed ulteriori rispetto alla proprietà del bene).

Ne discende che tale regolamentazione non assurge ad elemento atto a porsi in violazione del divieto del patto commissorio.

La domanda di nullità del contratto di leasing e del collegato contratto di compravendita, per dedotta violazione dell'art. 2744 c.c., è pertanto infondata e deve essere rigettata.

Né – va aggiunto, anticipando quanto meglio sviluppato infra, nel successivo punto III – la nullità, sotto altro profilo, della disciplina prevista per il caso di risoluzione contrattuale importa quella dell'intero contratto, tenuto conto del disposto dell'art. 1419 comma II c.c.

Ed invero, alla disciplina nulla si sostituisce quella, imperativa, prevista dall'art. 1, commi 138 e 139, della legge n. 124 del 2017 (cfr. ancora infra, punto III).

In via subordinata, la società attrice ha chiesto accertarsi e dichiararsi la nullità della clausola contenuta nell'art. 20 delle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria, per contrarietà alla norma imperativa contenuta nell'art. 1526 c.c., in tema di vendita con riserva della proprietà, con conseguente condanna della convenuta alla restituzione, in favore della attrice, di tutti i canoni di locazione finanziaria dalla stessa corrisposti.

Deve premettersi che, pur se la SOCIETA' ha esplicitamente menzionato la sola clausola n. 20 delle condizioni generali di contratto, la domanda è evidentemente riferita alla complessiva regolamentazione contenuta, oltre che all'art. 20, anche all'art. 21 e all'art. 23 delle medesime condizioni generali.

Ciò in quanto la società attrice lamenta la nullità della clausola con la quale alla società finanziaria è attribuito il diritto di trattenere i canoni di locazione già corrisposti e di pretendere altresì i canoni successivi attualizzati; la suddetta clausola risulta dal combinato disposto degli artt. 20, 21 e 23 delle condizioni generali.

In via preliminare, deve rilevarsi che, ove si ritenga che alla fattispecie per cui è causa si applichi la distinzione tra leasing finanziario e leasing traslativo, fatta propria dalla giurisprudenza, antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 24 del 2017, il contratto in questione dovrebbe indubbiamente essere qualificato come leasing traslativo.

Ed invero, ai fini della qualificazione come leasing traslativo di un contratto avente ad oggetto l'utilizzazione di beni atti a conservare alla scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo, ciò che rileva, indipendentemente dalla circostanza che concedente sia il produttore del bene ovvero un imprenditore che l'acquista per porlo a disposizione dell'utilizzatore, è se il godimento temporaneo da parte dell'utilizzatore esaurisca la funzione economica del bene ovvero la durata del contratto sia predeterminata solo in funzione dell'ulteriore differito trasferimento del bene e della rateizzazione del prezzo d'acquisto (Cass. n. 13418 del 23/05/2008).

Nel caso in esame, infatti, appare di tutta evidenza che il prezzo dell'opzione di acquisto, pari ad € 51.016,80, è di gran lunga inferiore rispetto al valore di mercato dell'immobile alla scadenza contrattuale.

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

Ed invero, il bene oggetto del contratto di leasing ha natura di capannone commerciale, il cui prezzo è stato contrattualmente pattuito in € 500.000,00 nell'atto di compravendita, ed in € 510.168,00 nel contratto di leasing (corrispondente a quello concordato nel contratto di compravendita, maggiorato degli oneri tributari). Il corrispettivo dell'acquisto, alla scadenza della locazione finanziaria, è stato fissato in un decimo del valore dell'immobile, il quale, tuttavia appare insuscettibile di deprezzarsi nella misura dei nove decimi nell'arco di 15 anni.

Deve pertanto ritenersi che la misura dei canoni da corrispondere da parte dell'utilizzatore comprenda anche una quota del prezzo di acquisto del medesimo da parte dell'utilizzatore stesso, integrando pertanto la fattispecie del leasing traslativo.

Ove si ritenga che al suddetto rapporto trovi applicazione, in via analogica, la norma contenuta art. 1526 c.c., avente carattere imperativo, come ritenuto dalla giurisprudenza antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017 (cfr. Cass. n. 19732 del 27/09/2011: *“Al leasing traslativo si applica la disciplina di carattere inderogabile di cui all'art. 1526 cod. civ. in tema di vendita con riserva della proprietà, la quale comporta, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, la restituzione dei canoni già corrisposti e il riconoscimento di un equo compenso in ragione dell'utilizzo dei beni, tale da remunerare il solo godimento e non ricomprendere anche la quota destinata al trasferimento finale di essi; ne consegue che il concedente, mantenendo la proprietà del bene ed acquisendo i canoni maturati fino al momento della risoluzione, non può conseguire un indebito vantaggio derivante dal cumulo della somma dei canoni e del residuo valore del bene”*), dovrebbe essere dichiarata la nullità, per contrarietà all'ordine pubblico economico della clausola risultante dal combinato disposto degli artt. 20, 21 e 23 delle condizioni generali di contratto, in base alle quali al concedente, in caso di inadempimento dell'utilizzatore e di conseguente risoluzione di diritto del contratto, è attribuita la facoltà di trattenere i canoni di locazione già corrisposti e di pretendere altresì i canoni successivi attualizzati, oltre al prezzo di acquisto finale (cfr. Cass. n. 21476 del 15/09/2017).

Né rileva la previsione del diritto dell'utilizzatore, una volta adempite a tutte le proprie obbligazioni di pagamento, di ricevere dal concedente il corrispettivo della vendita dell'immobile (art. 21 delle condizioni generali), atteso che non è contrattualmente previsto alcun obbligo, per il concedente, di procedere alla vendita a terzi del bene, cosicché quest'ultimo potrebbe trattenerlo, in tal modo fruendo delle relative utilità e della possibilità di concederlo nuovamente in godimento a terzi dietro corrispettivo, pur percependo tutto il corrispettivo contrattualmente pattuito per la locazione finanziaria, ivi compreso il prezzo dell'acquisto, oltre alla restituzione dell'immobile.

Ne discende che, in assenza di previsione di un'obbligazione, per il concedente, di procedere alla vendita del bene, la possibilità che l'indennizzo a carico dell'utilizzatore sia diminuito del corrispettivo della vendita appare una mera eventualità, rimessa alla volontà del concedente stesso, cosicché la clausola in esame risulta del tutto inidonea a ristabilire l'equilibrio contrattuale e a rendere meritevole di interesse la regolamentazione delle conseguenze dell'inadempimento.

Deve peraltro rilevarsi come la Suprema Corte abbia ritenuto nulla una regolamentazione contrattuale degli effetti della risoluzione, del tutto analoga a quella per cui è causa, anche nel caso in cui sia previsto il cosiddetto “patto di deduzione” (come nella specie): *“In tema di leasing traslativo, risoltosi anteriormente alla dichiarazione di fallimento, il patto c.d. di deduzione – per mezzo del quale deve essere riconosciuto al concedente l'importo complessivo dovuto dall'utilizzatore, a titolo di ratei scaduti e a scadere nonché quale prezzo del riscatto del bene, maggiorato degli interessi moratori convenzionali, anche se decurtato del prezzo di riallocazione del bene oggetto del contratto – è nullo per contrarietà all'ordine pubblico economico ed, in particolare, alla previsione di cui all'art. 1526 c.c., applicabile in*

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

via analogica a tutti i casi di risoluzione anticipata del contratto, anteriormente alla dichiarazione di fallimento dell'utilizzatore" (Cass. n. 21476 del 15/09/2017).

Ad analoghi risultati deve prevenirsi ove si ritenga possibile l'applicazione, alla fattispecie per cui è causa, della normativa sopravvenuta, dettata dai commi 136 – 140 dell'art. 1 della legge n. 124 del 2017.

Tale soluzione, invero, appare preferibile (rispetto a quella innanzi prospettata, conseguente all'applicazione analogica dell'art. 1526 c.c.), alla luce dell'orientamento fatto proprio dalla Suprema Corte nella sentenza n. 18543 del 2019, le cui argomentazioni appare opportuno riportare – per la parte di interesse – in questa sede.

In tale pronuncia, la Suprema Corte ha rilevato come occorra *“innanzitutto interrogarsi circa l'applicabilità, al caso di specie [contratto di locazione finanziaria concluso antecedentemente all'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017], dello ius superveniens costituito dalla disciplina del contratto di leasing contenuta dall'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017, e ciò sotto due profili: a) l'applicabilità diretta della nuova disciplina, che regola in modo specifico la risoluzione negoziale per inadempimento dell'utilizzatore, al contratto per cui è causa, seppure concluso e risolto in data anteriore all'entrata in vigore della novella, in quanto non sarebbero del tutto esauriti gli effetti derivanti dal fatto generatore (risoluzione del contratto); b) l'applicabilità in via analogica della novella e dei suoi principi ispiratori alla fattispecie in esame, in assenza di una disciplina legislativa che regoli i contratti di leasing pregressi.*

5.3. Ritiene il Collegio, in piena adesione a quanto già recentemente sancito da Cass. n. 8980 del 2019, che vada senz'altro preferita tale seconda opzione, fondata sulla generale portata della novella ai fini dell'interpretazione sistematica, pure in assenza di una diretta applicabilità della stessa.

5.3.1. Già questa Sezione, con la recente pronuncia n. 8503 del 2018, aveva segnalato una possibile interferenza, nel dibattito sulla portata dell'art. 72-quater I.fall. e sulla natura del leasing finanziario, della legge n. 124 del 2017 (...).

5.3.2. La legge predetta, come è noto, ha introdotto nel nostro ordinamento una definizione unitaria del contratto di leasing finanziario, senza recepire la tradizionale distinzione, di matrice giurisprudenziale, tra leasing "di godimento" e leasing "traslativo", disciplinando, altresì, presupposti ed effetti della risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore. Prima di tale tipizzazione, invero, non esistevano una definizione ed una disciplina di portata generale del contratto di leasing finanziario: non si pone, dunque, in relazione a tale fattispecie negoziale, un problema di successione, in senso stretto, di leggi nel tempo. Si tratta, piuttosto, di stabilire se, ed in che misura, il paradigma normativo ed i principi recati dalla novella legislativa possano trovare ingresso, pur in assenza di una loro diretta applicabilità, nel presente giudizio (...).

5.3.3.4. Occorre verificare, in assenza di giudicato interno sul punto, se la statuizione del provvedimento impugnato che ha affermato l'applicabilità dell'art. 1526 cod. civ. sia conforme all'ordinamento giuridico anche alla luce delle disposizioni emanate successivamente alla pubblicazione del provvedimento impugnato e dei principi da esse introdotti.

5.4. Conviene premettere che il contratto in esame deve senz'altro qualificarsi come leasing finanziario (o locazione finanziaria) (...).

5.4.1. Occorre partire dalla considerazione che, come già evidenziato, fino all'emanazione dell'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017, non esisteva nel nostro ordinamento una disciplina organica del contratto di leasing o locazione finanziaria, benché esso fosse oggetto di numerose disposizioni legislative settoriali, a partire dall'art. 17 della legge n. 183 del 1976 (relativa all'intervento straordinario nel Mezzogiorno per il quinquennio 1976-1980). Da ciò la conclusione che, fino alla recente novella, il leasing dovesse qualificarsi come contratto atipico o innominato.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

5.4.2. *In assenza di una disciplina organica del leasing, come è noto, a partire dalle sentenze della Cassazione n. 5570, 5572 e 5573 del 13 dicembre 1989, confermate con quella delle Sezioni Unite n. 65 del 1993, si è affermato in giurisprudenza un orientamento fondato sulla distinzione tra "leasing di godimento" e "leasing traslativo", quest'ultimo relativo a beni atti a conservare alla scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione, ed i cui canoni scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto (rispetto a cui la concessione in godimento assume funzione strumentale).*

5.4.2.1. *Si è, inoltre, consolidato l'indirizzo interpretativo secondo cui, nel leasing traslativo, la disciplina dettata dall'art. 1526 cod. civ., in materia di risoluzione del contratto, ha carattere inderogabile, trattandosi di norma imperativa con valore di principio generale di tutela di interessi omogenei e strumento di controllo dell'autonomia negoziale delle parti (cfr. Cass. 19732 del 2011).*

5.5. *Pure a seguito dell'introduzione nell'ordinamento (tramite l'art. 59 del d.lgs. n. 5/2006) dell'art. 72-quater l.fall., che ha dettato un'unica disciplina per la locazione finanziaria, valevole sia per il leasing di godimento che per quello traslativo (cfr. Cass. n. 4862 del 2010), questa Corte ha ritenuto che non potesse ritenersi superata la tradizionale distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo e le differenti conseguenze che da essa derivano nell'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore (cfr. Cass. n. 8687 del 2015; Cass. n. 2538 del 2016), affermando che la disposizione dell'art. 72-quater si applicava ad una situazione particolare (scelta del curatore di sciogliersi dal contratto pendente alla data di fallimento) e la sua disciplina non aveva incidenza al di fuori della materia fallimentare e dei rapporti giuridici pendenti.*

5.5.1. *La disciplina dell'art. 72-quater l.fall., tuttavia, ha una particolare rilevanza sul piano sistematico, in quanto, nonostante sia stata emanata successivamente all'affermarsi dell'indirizzo giurisprudenziale fondato sulla bipartizione del leasing finanziario in due fattispecie negoziali distinte e riferibili a due diversi tipi contrattuali, riconduce ad unità tale contratto. Il leasing viene specificamente distinto dalla vendita con riserva di proprietà (il cui scioglimento è disciplinato dal successivo art. 73, mediante rinvio alla disciplina dell'art. 1526 cod. civ.), valorizzandone la causa di finanziamento, peraltro già desumibile dalla previsione degli artt. 1 e 106 del TUB, i quali riservano alle banche ed agli altri intermediari finanziari la posizione di concedente nelle operazioni di locazione finanziaria.*

(...)

5.7. *Da ultimo, però, come sopra evidenziato, la legge per il mercato e la concorrenza n. 124 del 2017, all'art. 1, ha introdotto una definizione del leasing finanziario ed ha dettato una compiuta disciplina relativa a presupposti, effetti e conseguenze della risoluzione per inadempimento oltre a norme di coordinamento con altre disposizioni che richiamano tale fattispecie contrattuale.*

5.8. *La nuova normativa ha, dunque, tipizzato la locazione finanziaria quale fattispecie negoziale autonoma, distinta dalla vendita con riserva di proprietà, in conformità a tutti i più recenti interventi legislativi in materia ed in particolare alla disciplina prevista dall'art. 72-quater l. fall.. Il legislatore ha optato per la ricostruzione unitaria del contratto di leasing ed ha, pertanto, disatteso il tradizionale indirizzo giurisprudenziale di questa Corte, escludendo la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo e facendo così venir meno una bipartizione che non è fondata su alcuna norma di legge.*

5.9. *In tale prospettiva, la nuova normativa si pone in linea di diretta continuità con la previsione dell'art. 72-quater l.fall. e con la particolare disciplina dello scioglimento del contratto di leasing, che, come già riferito, è ivi delineata secondo un paradigma unitario”.*

Sulla base di tali argomentazioni, che devono essere integralmente condivise, la Suprema Corte ha ritenuto che fosse applicabile alla fattispecie in considerazione in quel giudizio, in via analogica, la disciplina dettata dall'art. 72-quater l.fall. (venendo in considerazione, nel caso deciso dalla Corte di Cassazione, un'opposizione allo stato passivo fallimentare ex art. 98 L.F.), rilevando che “tale norma, pur dettata in relazione all'ipotesi in cui lo scioglimento del contratto di leasing derivi da una scelta del curatore e non dall'inadempimento

Sentenza, Tribunale di Latina, Giudice Paola Romana Lodolini, n. 3113 del 31 dicembre 2019

dell'utilizzatore, è del tutto coerente con la fisionomia di tale tipo negoziale e con la particolare disciplina della risoluzione dettata dalla nuova normativa, dovendo ritenersi definitivamente superato il ricorso in via analogica alla disciplina recata dall'art. 1526 cod. civ. (cfr. ancora Cass. n. 12552 del 2019)".

Ha aggiunto la Corte che *"non si tratta, quindi, di attribuire carattere retroattivo (in assenza di norme di diritto transitorio) alla nuova disciplina portata dalla legge n. 124 del 2017, ma di fare concreta applicazione della cd. interpretazione storico-evolutiva, secondo cui una determinata fattispecie negoziale, per quegli aspetti che non abbiano esaurito i loro effetti, in quanto non siano stati ancora accertati e definiti con statuizione passata in giudicato, non può che essere valutata sulla base dell'ordinamento vigente, posto che l'attività ermeneutica non può dispiegarsi "ora per allora", ma all'attualità. Ciò, a maggior ragione, quando, come nel caso di specie, l'ordinamento abbia organicamente disciplinato, dando così luogo ad un nuovo "tipo" negoziale, un contratto che, pur diffuso nella pratica, non poteva qualificarsi come contratto tipico e la cui disciplina veniva dunque desunta, in via analogica, da altri contratti tipici (nel nostro caso locazione o vendita con riserva di proprietà), in virtù di una scelta ermeneutica la quale, benché riconducibile ad un consolidato indirizzo di questa Corte, non può che operare su un piano meramente interpretativo, quale è quello proprio del formante giurisprudenziale. Tale indirizzo è, allora, destinato a cedere il passo davanti ad una precisa presa di posizione del legislatore, che, in quanto introduce una disciplina che integra una obiettiva (ed evidentemente consapevole) soluzione di continuità rispetto ad esso, non può non riverberarsi sulla valutazione ed interpretazione delle situazioni pregresse non ancora definite"*.

Alla luce delle ampie argomentazioni innanzi riportate, deve ritenersi che nella presente controversia, nella quale (a differenza della fattispecie decisa dalla Suprema Corte nella sentenza citata) non entra in considerazione in disposto dell'art. 72 quater della legge fallimentare, gli effetti della risoluzione del contratto siano disciplinati, in via analogica, dall'art. 1, commi 138 e 139, della legge n. 124 del 2017.

A tale disciplina deve riconoscersi carattere inderogabile, analogamente a quanto ritenuto dalla giurisprudenza con riferimento all'art. 1526 c.c. (Cass. n. 19732 del 27/09/2011).

Ne discende che la disciplina degli effetti della risoluzione del contratto, contenuta nelle clausole generali del contratto di leasing concluso tra le odierne parti in causa, deve ritenersi affetta da nullità, per contrarietà all'ordine pubblico economico, ai sensi del combinato disposto degli artt. 1418 comma II e 1343 c.c., come ritenuto dalla giurisprudenza, con riferimento all'art. 1526 c.c., precedentemente all'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017 (cfr. la già citata Cass. n. 21476 del 15/09/2017).

A tale disciplina si sostituisce, secondo quanto previsto dall'art. 1419 comma II c.c., quella dettata dall'art. 1, commi 138 e 139, della legge n. 124 del 2017.

Come innanzi già rilevato, la suddetta nullità non importa quella dell'intero contratto, tenuto conto della sostituzione della disciplina nulla con quella, imperativa, prevista dall'art. 1, commi 138 e 139, della legge n. 124 del 2017 (art. 1419 comma II c.c.), né, a fortiori, quella del contratto di compravendita concluso tra l'attrice e la BANCA in data 3.5.2007.

Come conseguenza della domanda di declaratoria di nullità della disciplina in esame (contenuta negli artt. 20, 21 e 23 delle condizioni generali di contratto), la società attrice ha chiesto condannarsi la convenuta alla restituzione, in suo favore, di tutti i canoni di locazione finanziaria sino ad ora corrisposti.

Tale domanda non può essere accolta.

Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012

Registro affari amministrativi numero 8231/11

Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano

Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376

Ed invero, la SOCIETA' non svolge alcuna allegazione in ordine a propri inadempimenti al contratto di locazione finanziaria, all'esito dei quali quest'ultimo sia stato risolto di diritto, con conseguente applicazione della disciplina dettata dalle clausole generali n. 20, 21 e 23 e pagamento, da parte sua, degli importi previsti nelle suddette clausole (pagamento al quale sarebbe conseguito, tenuto conto della declaratoria della nullità delle disposizioni in esame, l'obbligo di restituzione, da parte della società convenuta, degli importi indebitamente ricevuti).

Quanto, invece, al pagamento dei canoni previsti dal contratto di locazione finanziaria, a titolo di corrispettivo per il godimento dell'immobile (peraltro neppure specificamente quantificati, né a fortiori documentati), la causa giustificatrice dello stesso non viene meno per effetto della declaratoria di nullità della disciplina prevista per il caso di risoluzione contrattuale, atteso che quest'ultima – come innanzi rilevato - non importa quella dell'intero contratto.

La domanda risarcitoria avanzata dall'attrice deve essere rigettata, per l'assorbente considerazione che la stessa appare sfornita di qualsivoglia specifica allegazione, prima ancora che dimostrazione, in ordine a danni subiti dalla SOCIETA' s.r.l.

Avuto riguardo alla reciproca parziale soccombenza di entrambe le parti, le spese di lite devono essere compensate per i due terzi, mentre il restante terzo, liquidato come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al DM n. 55 del 2014, tenuto conto della natura e del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta (scaglione ricompreso tra € 52.000,00 ed € 260.000,00, trattandosi di causa di valore indeterminabile rilevante, ai valori medi relativi alle fasi di studio, introduttiva e decisoria, non sussistendo ragioni per discostarsene, e minimi con riferimento alla fase istruttoria, di carattere esclusivamente documentale), seguono la prevalente soccombenza della società attrice nei confronti della convenuta costituita.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così decide:
in accoglimento della domanda avanzata in via subordinata dalla società attrice, dichiara la nullità delle clausole contenute agli artt. 20, 21 e 23 delle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria n. OMISSIS, nella parte in cui vi si prevede che al concedente, in caso di inadempimento dell'utilizzatore e di conseguente risoluzione di diritto del contratto, è attribuita la facoltà di trattenere i canoni di locazione già corrisposti e di pretendere altresì i canoni successivi attualizzati, oltre al prezzo di acquisto finale;
rigetta ogni altra domanda proposta dalla società attrice;
condanna la SOCIETA' alla rifusione di un terzo delle spese di lite in favore della convenuta BANCA, quota che liquida in € 3.216,66 per compenso al difensore, oltre spese generali, iva e cpa;
compensa per il resto le spese del giudizio.

Latina, 27/12/2019

Il Giudice
Paola Romana Lodolini

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*