

N. R.G. /2018



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di ROMA
OTTAVA SEZIONE CIVILE

Il Giudice unico del Tribunale di Roma dott. Renato Castaldo
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause civili di I Grado riunite sub. r.g. /2018 e vertenti tra:

BANCA , con il patrocinio dell'avv.
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico
presso il difensore avv.

, con il patrocinio dell'avv.
e dell'avv.
; , elettivamente
domiciliato in presso il
difensore avv.

, con il patrocinio
dell'avv. e dell'avv.
Via ; , elettivamente
domiciliato in presso il
difensore avv. ;

RICORRENTE/OPPONENTI

E

, con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. ,
elettivamente domiciliato in
presso il difensore avv.

RESISTENTE/OPPONENTE

, con il patrocinio dell'avv.
e dell'avv. , elettivamente domiciliato in
presso il difensore avv.

SPV SRL E PER ESSA LA MANDATARIA SPA (C.F.),
con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. , elettivamente domiciliato in
presso il difensore avv.

;

SRL (C.F.), con il patrocinio dell'avv. e
dell'avv. , elettivamente domiciliato in
presso il difensore ;

INTERVENUTO

OGGETTO: contratto di leasing

CONCLUSIONI: come da note di trattazione scritta per l'udienza cartolare del
17/7/24

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702 bis cpc, BANCA , e per essa la mandataria
SERVICER S.p.A, ha esposto di avere concesso in locazione finanziaria alla società
S.N.C un immobile.

Ha esposto che la resistente si era resa morosa nel pagamento dei canoni di locazione,
ragione per la quale la ricorrente aveva risolto il contratto richiamando la clausola
risolutiva espressa.

Ha esposto che alla data della comminata risoluzione contrattuale, la società _____ S.N.C. aveva maturato nei confronti di BANCA _____ un debito per canoni scaduti ed insoluti di complessivi Euro 237.624,76.

Ha dedotto che la resistente era altresì debitrice della somma di Euro 195.404,54, pari alla esposizione finanziaria residua calcolata sul bene, attualizzata alla data della risoluzione contrattuale, in relazione al quale ancora la ricorrente si riservava di agire, all'esito delle attività di riallocazione e/o rivendita del bene.

Ha sostenuto che la resistente non aveva ancora restituito il bene.

Ha concluso chiedendo:

in via principale, accertare e dichiarare la intervenuta risoluzione di diritto, *ex art.* 1456 c.c., del contratto n. _____, come comminata in data 30.07.2018 da BANCA _____, e per essa da _____ s.p.a.;

in via subordinata, previo accertamento dell'inadempimento della società _____ C. S.N.C. rispetto all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione finanziaria derivante dal contratto n. _____ del 30.07.2009, dichiarare la risoluzione di esso contratto, *ex art.* 1453 c.c.;

in ogni caso, condannare la società

S.N.C. all'immediato rilascio, libero da persone e cose, nella disponibilità della legittima proprietaria, BANCA _____, dell'immobile rispondente alla seguente descrizione:

-- capannone con annessa area cortiliva sito nel comune di REGGIO NELL' EMILIA in via _____ n. _____ a destinazione produttiva, censita nel catasto fabbricati del suddetto comune al Foglio _____ Mappale _____ subalterno categoria _____;

La _____ S.N.C ha contestato la domanda.

Ha esposto che il contratto in questione era sottoposto alla disciplina mutuabile per analogia dall'art. 1526 c.c.; in applicazione di tale disciplina, in caso di risoluzione, l'utilizzatore doveva restituire il bene ma aveva diritto alla restituzione, a sua volta, dei canoni pagati in adempimento del contratto, salvo il diritto ad un equo compenso.

Ha esposto, pertanto, di avere diritto alla restituzione dei canoni pagati.

Ha sostenuto la nullità degli art. 20 e 21 del contratto, che prevedevano una clausola penale contenente il c.d. patto di deduzione e cioè il diritto per il concedente di soddisfarsi direttamente sul ricavato dalla vendita del bene o della sua ricollocazione, tanto per i canoni scaduti che per quelli ancora da scadere, in quanto previsione contrattuale tendente ad escludere (ovviamente fuori dall'ipotesi di fallimento dell'utilizzatore) la disciplina legislativa contenuta nell'art. 1526 c.c.

Ha esposto che in ogni caso la clausola penale era eccessivamente onerosa.

Ha esposto di essersi resa disponibile, tramite il proprio legale rappresentante, a restituire il bene immobile oggetto del contratto subito dopo la intervenuta risoluzione e che né BANCA _____, né la sua mandataria _____ avevano proceduto in alcun modo alla materiale presa in consegna del bene

Ha concluso chiedendo:

nel merito: accertato e dichiarato che

s.n.c. in liquidazione si è resa disponibile sin dal novembre 2015 alla restituzione dell'immobile per cui è causa a favore di BANCA _____, accertata e dichiarata la perdurante volontà di provvedere spontaneamente alla riconsegna del bene immobile, respingere la domanda attorea.

In via riconvenzionale: accertata e dichiarata la nullità delle pattuizioni contrattuali di cui agli artt. 21 e 23 delle condizioni di contratto, accertare e dichiarare il diritto di _____ s.n.c. in liquidazione, in persona del liquidatore e legale rappresentante pro tempore, alla restituzione delle somme versate a BANCA _____ in forza del contratto di locazione finanziaria n.

_____ concluso in data 30 luglio 2009 e sue successive modifiche, per le ragioni tutte esposte nella parte espositiva del presente atto, e conseguentemente condannare BANCA _____, al pagamento in favore di _____

_____ s.n.c. in liquidazione, _____, della somma di Euro 136.601,64, o quella minore o maggiore che dovesse risultare in corso di causa, il tutto oltre interessi dal giorno del dovuto al saldo effettivo.

In via subordinata: accertato e dichiarato che la penale contrattuale prevista all'art. 20 e 21 delle condizioni generali di contratto che regolano il contratto di locazione finanziaria n. _____ concluso in data 30 luglio 2009 e sue successive modifiche, concluso tra BANCA _____, e _____ s.n.c. in liquidazione, C.F. e P.I.V.A. _____, è eccessivamente onerosa ai sensi dell'art. 1384 c.c., ridurla ad equità con ogni conseguenza di legge, condannando BANCA _____ a restituire a _____ s.n.c. in liquidazione la somma risultante a suo credito in considerazione dell'ammontare dei canoni versati.

Il rito sommario è stato mutato in rito di cognizione ordinaria.

Con distinto atto di citazione in opposizione a decreto ingiuntivo la _____ s.n.c. in liquidazione si è opposta al decreto ingiuntivo con il quale era stata condannata in forza del medesimo contratto al pagamento in favore di _____, quale procuratrice di _____ SPV S.r.l., della somma di €. 67.748,14 di cui euro 53.750,79 per canoni scaduti ed insoluti alla data del 30.11.2020, oltre interessi di mora successivi, ed euro 13.997,35 per interessi di mora sui canoni scaduti ed insoluti calcolati alla data dell'estratto conto aggiornato al 30.11.2020.

Ha eccepito in via preliminare di rito la inesistenza e/o nullità e/o inefficacia del DI in quanto pronunciato dal Giudice a favore di soggetto che non riveste il ruolo di ricorrente.

Nel merito alla luce di argomentazioni analoghe a quelle sostenute nel giudizio per il rilascio del bene ha eccepito la nullità della clausola "di confisca" (o clausola penale) contenuta negli artt. 21 e 23 delle condizioni generali del Contratto e chiesto la restituzione dei canoni pagati da _____.

Ha concluso chiedendo:

in via preliminare di rito, accertare e dichiarare la insussistenza dei presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo n. _____ /2022 e, per l'effetto, revocarlo, per le ragioni illustrate nel presente atto;

nel merito, accertato e dichiarato che il contratto di locazione finanziaria immobiliare con servizi n. _____ stipulato in data 30 luglio 2009 (e sue successive modifiche), per cui è causa, è stato risolto da BANCA _____ in data 26 gennaio 2015, accertata e dichiarata la nullità delle pattuizioni contrattuali di cui agli artt. 21 e 23 delle condizioni di contratto di locazione finanziaria immobiliare con servizi n. _____ stipulato in data 30 luglio 2009 (e sue successive modifiche) rigettare ogni e qualunque domanda formulata da _____, quale mandataria di SPV S.r.l., nei confronti di _____ s.n.c.;

nel merito, in via riconvenzionale (principale), accertata e dichiarata la nullità delle pattuizioni contrattuali di cui agli artt. 21 e 23 delle condizioni di contratto di locazione finanziaria immobiliare con servizi n. _____ stipulato in data 30 luglio 2009 (e sue successive modifiche), accertare e dichiarare il diritto di _____ s.n.c. (in liquidazione), alla restituzione delle somme versate a BANCA _____ in forza dell'anzidetto contratto, conseguentemente condannare S.P.V. _____ in persona del legale rappresentante *pro tempore*, e, previa sua chiamata in causa, S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento in favore di _____ s.n.c. (in liquidazione), della somma di euro 136.601,64 o quella diversa (maggiore o minore) somma che dovesse risultare in corso di causa, il tutto oltre interessi dal giorno del dovuto al saldo effettivo, per le ragioni illustrate nel presente atto;

nel merito, in via riconvenzionale (subordinata): accertato e dichiarato che la penale contrattuale prevista negli artt. 21 e 23 delle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria immobiliare con servizi n. _____ stipulato in data 30 luglio 2009 (e sue successive modifiche), è eccessivamente onerosa ai sensi del combinato disposto dell'art. 1526, secondo comma, c.c. e dell'art. 1384 c.c., per i motivi già esposti nel presente atto, ridurla ad equità, con ogni conseguenza di legge, condannando S.P.V. _____, in persona del suo legale rappresentante *pro*

tempore, e, previa sua chiamata in causa, _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, a restituire a

s.n.c. (in liquidazione), in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore* Sig. _____, la somma risultante a suo credito ex art. 1526, secondo comma c.c., in considerazione dell'ammontare dei canoni versati e del valore di mercato dell'immobile già oggetto del contratto di *leasing*, per le ragioni illustrate nel presente atto.

Si è costituita la _____, società a responsabilità limitata con socio unico - cessionaria del portafoglio crediti di BANCA _____ - e per essa la mandataria S.p.A., che ha contestato l'opposizione chiedendone il rigetto.

Con altro atto di citazione i signori fideiussori di _____ si sono opposti al medesimo decreto ingiuntivo (n. _____/2022) con il quale erano stati condannati a pagare gli importi nella qualità.

Hanno sostenuto argomentazioni analoghe a quelle della società in punto di contratto di *leasing*.

Con riferimento alle fideiussioni prestate hanno eccepito la nullità (totale o parziale) di queste per violazione della normativa antitrust (L. 287/1990.) e comunque il superamento dei termini ex art. 1957 c.c.

Hanno concluso chiedendo:

in via preliminare di rito, accertare e dichiarare la inesistenza e/o la nullità e/o la inefficacia del decreto ingiuntivo n. _____/2022 pronunciato dal Tribunale di Roma,

in via preliminare di rito, accertare e dichiarare la insussistenza dei presupposti per l'emissione del decreto ingiuntivo n. _____/2022 pronunciato dal Tribunale di Roma, e, per l'effetto, revocarlo, per le ragioni illustrate nel presente atto;

nel merito, accertata e dichiarata la nullità (totale o parziale) della garanzia fideiussoria rilasciata dai Signori _____ e _____ a favore di BANCA _____ in data 30 luglio 2009, rigettare ogni e qualunque domanda formulata da _____, quale mandataria di SPV S.r.l., nei

confronti dei Signori _____ in proprio quali garanti, per le ragioni illustrate nel presente atto;

nel merito, accertato e dichiarato che il contratto di locazione finanziaria immobiliare con servizi n. _____ stipulato in data 30 luglio 2009 (e successive modifiche) è stato risolto da BANCA _____ in data 26 gennaio 2015, accertata e dichiarata la nullità delle pattuizioni contrattuali di cui agli artt. 21 e 23 delle condizioni di contratto di locazione finanziaria immobiliare con servizi n.

_____ stipulato in data 30 luglio 2009 (e successive modifiche), rigettare ogni e qualunque domanda formulata da _____, quale mandataria di

_____, nei confronti dei Signori _____ in proprio quali garanti nonché di _____ s.n.c. (in liquidazione), in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore*, Sig. _____, per le ragioni illustrate nel presente atto;

nel merito, accertato e dichiarato che la penale contrattuale prevista negli artt. 21 e 23 delle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria immobiliare con servizi n. _____ stipulato in data 30 luglio 2009 (e successive modifiche), è eccessivamente onerosa ai sensi del combinato disposto dell'art. 1526, secondo comma, c.c. e dell'art. 1384 c.c., per i motivi illustrati nel presente atto, ridurla ad equità, con ogni conseguenza di legge e rigetto di ogni e qualunque domanda

formulata da _____, quale mandataria di _____ SPV _____, nei confronti dei Signori _____ e _____ in proprio quali garanti nonché di

_____ s.n.c. (in liquidazione), in persona del liquidatore e legale rappresentante *pro tempore*, Sig. _____.

I tre procedimenti sono stati riuniti.

È poi intervenuta _____ S.R.L. nella qualità di assegnataria del bene oggetto del contratto di leasing e del contratto di leasing medesimo e, per essa la mandataria _____ S.p.a., precisando che il proprio intervento era volto esclusivamente alla tutela del bene come oggetto della domanda di riconsegna.

Hanno, altresì, spiegato intervento volontario adesivo dipendente i signori
nel procedimento per il rilascio del bene.

Le domande avanzate dalla concedente e dai suoi successori sono fondate.

La parte concedente (ricorrente/opposta) ha chiesto, sul presupposto della risoluzione per inadempimento del contratto di leasing, la condanna dell'utilizzatore e dei fideiussori al rilascio del bene e, con il decreto oggetto di opposizione, al pagamento della somma di €. 67.748,14.

In merito alla domanda di rilascio, avanzata dalla Unicredit Leasing spa nei confronti della Snc resistente, va premesso che in data 25.6.2019 il bene immobile è stato restituito; la BANCA ha precisato di voler dare seguito alle eccezioni formulate soltanto con riferimento all'ottenimento della dichiarazione di intervenuta risoluzione di diritto, ex art. 1456 c.c., del contratto di Leasing sottoscritto tra le parti, con la condanna, in ogni caso, e nei confronti della

Snc, alla refusione delle spese del giudizio e dei compensi di lite, nei confronti della ricorrente.

In ordine alla disciplina applicabile al contratto, si ricorda che secondo le Sezioni unite, (Sez. U - , Sentenza n. 2061 del 28/01/2021) 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. Nel caso di specie è pacifico che l'inadempimento risalga all'anno 2015, circostanza che emerge dagli atti: atto di diffida (doc. 9 di parte ricorrente allegato al ricorso ex art. 702 bis cpc) ed e-mail del 2015 (allegata dalla società resistente) con cui la società concedente sul presupposto della già dichiarata risoluzione contrattuale chiede la restituzione delle chiavi dell'immobile.

Nel merito si osserva, innanzitutto, che non è stato contestato il mancato pagamento dei canoni che ha condotto alla risoluzione contrattuale; non è revocabile in dubbio che il mancato pagamento costituisca un inadempimento grave e che legittimamente la

parte concedente si è avvalsa della clausola risolutiva espressa. Sussiste, pertanto, in conseguenza della risoluzione il diritto del concedente ad ottenere la restituzione del bene.

Le contestazioni e le difese della società utilizzatrice e dei fideiussori si sono concentrate sulla richiesta di applicabilità dell'art. 1526 cc e sulla affermazione della nullità delle clausole contrattuali che regolano le conseguenze dell'inadempimento.

Si tratta di contestazioni infondate.

Le parti hanno contrattualmente disciplinato le conseguenze della risoluzione e la previsione pattizia è valida anche in deroga all'art. 1526 cc.

La derogabilità delle previsioni di cui all'art. 1526 cc, infatti, è stata riconosciuta come lecita dalla Corte di Cassazione (Cassazione civile sez. III, 22/02/2022, n.5754), secondo la quale è lecita ai sensi dell'art. 1526 c.c. la clausola penale inserita in un contratto di leasing traslativo risolto prima della l. n. 124/2017 che prevede, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, che quest'ultimo paghi anche i canoni non ancora maturati ed il prezzo pattuito, dedotto quanto ottenuto dalla vendita del bene sul mercato e salva la facoltà per il giudice di ridurre l'importo della penale (Sez. 3, 22/02/2022, n.5754).

E dunque il concedente ha diritto a riscuotere i canoni scaduti, quelli ancora a scadere (a titolo di risarcimento del danno), dedotto quanto ricavato dalla vendita del bene secondo il valore di mercato.

Così ricostruita la regola di giudizio del caso in esame, deve escludersi che la penale risulti manifestamente eccessiva, posto che la stessa porta il concedente a conseguire importi corrispondenti a quelli che avrebbe ottenuto in caso di regolare andamento del contratto.

Con riferimento invece alla nullità dell'atto di fideiussione per violazione della disciplina antitrust si osserva che secondo la Corte di Cassazione (Sez. 3 - , Ordinanza n. 26957 del 20/09/2023) l'inserimento di clausole in violazione delle norme sulla concorrenza in una fideiussione "a valle" di intese anticoncorrenziali, già

dichiarate nulle dall'Autorità garante della concorrenza e del mercato, non comporta l'invalidità dell'intero contratto, ma al più delle singole clausole, ed eventualmente il risarcimento del danno, qualora tale domanda sia stata proposta e il pregiudizio provato.

I fideiussori non hanno specificato quale sia la clausola incriminata e soprattutto il tipo di pregiudizio sofferto.

Pertanto, il contratto risulta valido e la parte utilizzatrice e i fideiussori sono tenuti a sopportare le conseguenze dell'inadempimento contrattuale.

L'opposizione a decreto ingiuntivo avanzata dalla utilizzatrice e dai fideiussori deve essere respinta e il decreto ingiuntivo acquista efficacia esecutiva ex art. 654 cpc.

Va di conseguenza respinta la domanda riconvenzionale.

Il bene è stato già restituito ragione per la quale sul punto non deve essere effettuata alcuna pronuncia e può essere dichiarata la cessazione della materia del contendere.

Le questioni relative al valore del bene e alla possibile incidenza di questo nei rapporti di dare e avere tra le parti non rilevano in questa sede posto che è stato chiesto solo il pagamento dei canoni già scaduti e ogni ulteriore quantificazione va rimessa all'esito del procedimento di riallocazione.

Resta assorbita ogni altra questione.

Le spese di lite, liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando nella controversia tra le parti in epigrafe, così provvede:

- 1) Accerta l'intervenuta risoluzione del contratto di leasing oggetto di causa, per inadempimento della parte e
S.N.C;
- 2) Dichiarata cessata la materia del contendere in relazione alla domanda avente ad oggetto la restituzione del bene immobile concesso in leasing;
- 3) Respinge l'opposizione al decreto ingiuntivo e dichiara esecutivo il decreto n. 1335/2022;

4) Condanna

S.N.C e

al pagamento in favore di

spa, di

S.R.L, come rappresentata in atti, e di

Spv

S.R.L delle spese di lite che liquida in €. 9.000,00 per compensi ed €. 500,00

per spese oltre Iva e Cpa e rimborso spese generali

Roma 10/12/2024

Il Giudice

Dott. Renato Castaldo

