

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE OTTAVA CIVILE**

Il Giudice, Dott. Daniela Gaetano, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nel procedimento civile promosso a norma dell'art. 702 bis c.p.c. e iscritto al n. omissis del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2015, e vertente

TRA

**BANCA**

- ricorrente -

E

**SOCIETA' CONDUTTRICE**

- resistente -

**FATTO E DIRITTO**

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. introduttivo del procedimento iscritto il 28.10.2015 al n. omissis, Banca, quale mandataria di Banca, chiedeva al Tribunale adito: "Piaccia all'Ecc.mo Tribunale di Roma, ogni contraria istanza ed eccezione disattesa:

1) in via principale, accertata e dichiarata la intervenuta risoluzione di diritto ex art. 1456. c.c., del contratto n. omissis, come comminata dalla Banca nei confronti della società conduttrice in data 10.07.2015;

2) in via subordinata, previo accertamento e declaratoria degli inadempimenti da parte della società conduttrice agli obblighi di pagamento dei canoni di locazione finanziaria come derivanti dal Contratto di leasing n. omissis del 23.02.2011, tali da consentire comunque il pronunciamento della risoluzione contrattuale anche ai sensi dell'art. 1453 c.c., per tutti i motivi descritti in narrativa;

3) condannare la società conduttrice alla riconsegna immediata dell'immobile già descritto in narrativa in favore della legittima proprietaria Banca..." libero da persone e cose, in buono stato di conservazione e manutenzione con il ripristino allo stato contrattuale ove applicabile e con gli impianti compresi nel presente contratto perfettamente funzionanti (salvo il normale deterioramento dovuto all'uso)" e del quale si rifornisce la descrizione: unita' immobiliare sita nel comune di omissis in via omissis a destinazione commerciale, censita al catasto fabbricati del suddetto comune al foglio omissis, mappale omissis, subalterno omissis, categoria omissis;

4) con la condanna ed infine della società conduttrice al pagamento delle spese e compensi di lite." A sostegno della domanda, la parte ricorrente esponeva che il 23.2.2011 Banca e società conduttrice avevano stipulato il contratto di locazione finanziaria n. omissis (documento n. 1), avente a oggetto il bene così ivi descritto: a "Unità immobiliare sita nel Comune di omissis in via Roma a destinazione Commerciale, censita al Catasto Fabbricati del suddetto Comune al Foglio omissis Mappale omissis Subalterno omissis categoria omissis", per il complessivo corrispettivo di euro 676.168,00 oltre I.V.A.,

che, con il testo del 4.6.2012 (documento n. 3), le parti avevano modificato, indicando il complessivo importo di euro 813.732,96 oltre I.V.A., suddiviso in n. 227 canoni:

il primo canone dell'importo di euro 81.140,16 oltre I.V.A., da corrispondere il primo giorno di decorrenza contrattuale i successivi undici canoni mensili consecutivi dell'importo di euro 3.302,40 oltre I.V.A., il primo da corrispondere il primo giorno del mese successivo al collaudo (documento n. 2) gli ulteriori duecentotré canoni mensili consecutivi, ciascuno dell'importo di euro 3.302,40 oltre I.V.A., il primo dei quali da corrispondere il 1.3.2013; che la parte concedente il leasing aveva adempiuto alle obbligazioni pattuite con società conduttrice, la quale non aveva corrisposto i canoni, incorrendo nell'inadempimento al pagamento a tale titolo del complessivo importo di euro 114.062,41, risultante in base all'estratto conto (documento n. 4); che, con lettera raccomandata del 10.7.2015 (documento n. 5), Banca si era avvalsa della clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 21 delle condizioni generali di locazione finanziaria, e aveva dichiarato la risoluzione di diritto del rapporto di locazione finanziaria, intimando il rilascio del bene immobile e il pagamento di quanto dovuto in base al contratto.

Reso il decreto ex art. 702 bis, comma III, c.p.c. e instaurato il contraddittorio, con ordinanza resa alla prima udienza del 11.5.2016 era dichiarata la contumacia di società conduttrice, pronuncia revocata il 12.10.2016, in esito alla sua costituzione in giudizio, effettuata il precedente giorno 11.

La società resistente contestava la fondatezza della domanda avversaria, di cui chiedeva il rigetto.

In particolare, segnalava la mancata indicazione delle date di stipulazione del contratto di leasing e consegna del bene immobile e la mancata indicazione del luogo di stipulazione del medesimo contratto;

esponendo che, con la lettera del 19.04.2012 (documento n. 4), aveva richiesto alla parte concedente il leasing, in ragione delle Nuove Misure per il Credito alle PMI la "sospensione della quota capitale di n. 12 (dodici) canoni mensili" (documento n. 3) e la domanda era stata esaminata il 04.05.2012, quando erano scaduti canoni per euro 13.316,00 e le parti avevano modificato le pattuizioni del contratto di locazione finanziaria, con la scrittura privata del 04.06.2012, nei termini di cui al ricorso;

che, nel novembre 2012, città omissis era stata colpita da un'alluvione, nel corso della quale società omissis aveva subito danni presso la propria sede, compresa la perdita di gran parte della documentazione contabile e, con lettera raccomandata ricevuta da Banca il 05.02.2014 n. 4), aveva chiesto di poter sospendere il pagamento dei canoni mensili per un anno e non aveva ricevuto riscontro dalla destinataria, neanche dopo il sollecito formulato con e-mail in data 07.11.2014 (documento n. 10);

che era in corso, presso il medesimo Tribunale, la causa civile iscritta al n. omissis R.G., assegnata ad altro Giudice, promossa da società omissis con opposizione al decreto ingiuntivo n. omissis, con cui ad istanza di Banca, le era stato intimato di pagarle la somma di euro 105.444,19 per canoni scaduti al 05.10.2015, oltre interessi e spese processuali, e con l'opposizione aveva proposto domanda riconvenzionale per conseguire la pronuncia di nullità o annullamento del contratto di leasing, nonché della relativa clausola "scaduto+scadere+bene", con la restituzione della somma di euro 197.852,23 corrisposta a titolo di canoni di locazione finanziaria;

che, in tale causa, aveva dedotto "la presenza di costi occulti con incidenza sul TAEG e il superamento del tasso soglia in conseguenza dell'applicazione di interessi moratori e costi accessori"; aveva eccepito il carattere usurario del "tasso di mora contrattuale" ed esposto che "le somme richieste dall'Istituto all'utilizzatore a titolo di interessi di mora ammonta[vano] sino al 16.09.2015 ad euro 8.618,22 (oltre a quelli maturandi)" e richiesto la refusione della somma di "euro 93.157,00 (oltre a tutti gli interessi di mora applicati)" che assumeva di aver corrisposto "a seguito dell'applicazione degli interessi oltre soglia" e aveva eccepito, inoltre, l'indeterminatezza del tasso di interesse applicato e indicato il valore di stima del bene immobile locato in euro 724.320,00.

*Sentenza, Tribunale di Roma, Dott.ssa Daniela Gaetano, 17 febbraio 2017*

La società resistente negava di aver ricevuto la lettera con cui la parte concedente si era avvalsa della clausola risolutiva espressa; eccepiva la “nullità del contratto di leasing finanziario e della determinazione degli interessi, stante la pattuizione di un tasso eccedente la soglia dell’usura” nell’inosservanza degli art. 1815, c. 2, c.c. e 2 della legge n. 108 del 1996, richiamando la sentenza civile n. 350/2013 della Corte di Cassazione; eccepiva l’indebita capitalizzazione periodica degli interessi e l’inosservanza del principio di buona fede, richiamando gli art. 1175, 1337, 1366 e 1375 c.c., in base alle risultanze della relazione contabile elaborata dal tecnico di fiducia (documento n. 12); assumeva l’applicabilità e l’inderogabilità dell’art. 1526 c.c., comportante, nella fattispecie risoluzione del rapporto di leasing per inadempimento dell’utilizzatore, la restituzione dei canoni corrisposti e il riconoscimento alla parte concedente di un equo compenso, in ragione dell’utilizzo dei beni locati, in misura tale da remunerare il godimento, non la componente riferita al trasferimento della proprietà;

eccepiva la natura vessatoria e l’inefficacia della clausola di cui all’art. 21, paragrafo IV, delle condizioni generali del contratto di leasing n. omissis, generica e non approvata specificamente, in base a cui: “Una volta che fossero state soddisfatte tutte le ragioni di credito del Concedente, nessuna esclusa e quindi ivi compreso l’indennizzo di cui sopra, l’Utilizzatore avrà diritto a ricevere dal Concedente medesimo il pagamento di una somma, a titolo di risarcimento, pari al corrispettivo imponibile che questi avrà ricavato dalla vendita dell’immobile; resta comunque esclusa la facoltà per l’Utilizzatore di eccepire la compensazione fra tale risarcimento e le ragioni di credito del Concedente”.

La parte resistente chiedeva:

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, accogliere le seguenti conclusioni:

- accertare e dichiarare la nullità del contratto di leasing finanziario e della determinazione degli interessi, stante la pattuizione di un tasso eccedente la soglia dell’usura;
- accertare e dichiarare la violazione del principio di buona fede contrattuale da parte della società Banca;
- accertare e dichiarare la nullità e/ o illegittimità e/o inapplicabilità della clausola di indennizzo e, per l’effetto, accertare e dichiarare l’applicazione del disposto di cui all’art. 1526 c.c. e/o
- accertare e dichiarare che la clausola di indennizzo è manifestamente eccessiva e, conseguentemente, disporre la riduzione secondo equità ex art. 1384 c.c.;
- accertare e dichiarare l’illegittimità del tasso d’interesse passivo con capitalizzazione trimestrale applicato dalla società Banca e, per l’effetto, depurare l’importo dovuto dai suddetti interessi illegittimi;
- accertare e dichiarare che la società conduttrice ha già versato la somma di €. 197.852,23;
- accertare e dichiarare il valore dell’immobile oggetto del contratto di leasing.

in ogni caso

- condannare la Banca omissis, in persona del legale rappresentante p.t., e per essa quale mandataria, la società Banca, in persona del legale rappresentante p.t. alla rifusione delle spese e competenze di giudizio.”

Prodotta documentazione, compreso il verbale attestante l’esito negativo del procedimento ex art. 5 D. L.vo 28/2010, la causa, demandata per gli adempimenti ex art. 273 e segg. c.p.c. relativi all’altra iscritta al n. omissis R.G., con decreto reso il 19-25.10.2016 era rimessa dinanzi a questo giudice, con gli atti relativi alla causa appena indicata, e all’udienza del 27.01.2017 era assunta a riserva, con l’assegnazione del termine fino al 13.02.2017, per la produzione di copia cartacea di atti e allegati.

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

La decisione della domanda di rilascio del bene immobile oggetto di locazione finanziaria, per effetto della risoluzione di diritto del rapporto contrattuale, non è condizionata dalla decisione della domanda di accertamento della nullità della clausola relativa agli interessi e le conseguenti restituzioni, in esito all'istruzione con il rito ordinario di cognizione ed istruttoria non sommaria, che è incompatibile con il procedimento previsto dagli art. 702 bis e segg. c.p.c. e, all'art. 702 ter, comma IV, c.p.c. prevede: "Quando la causa relativa alla domanda riconvenzionale richiede un'istruzione non sommaria, il giudice ne dispone la separazione".

Va considerato che qualsiasi causa che faccia venir meno il vincolo contrattuale originariamente esistente (nullità, annullamento, risoluzione, rescissione) comporta effetti restitutori, tra i quali, nella specie, il rilascio del bene immobile de quo e la parte resistente ha assunto le obbligazioni di cui al contratto di locazione finanziaria e si è obbligata, tra l'altro, ad adempiere all'art. 6 delle condizioni generali della locazione finanziaria, rubricato Corrispettivo, che al paragrafo IV prevede: "Il pagamento dei canoni, così come di ogni diversa somma al Concedente dovuta, non potrà essere sospeso o ritardato per motivo alcuno e quindi anche in caso di controversie, mancata utilizzazione o impossibilità di godimento dell'immobile; ogni eventuale pretesa dell'Utilizzatore dovrà pertanto essere fatta valere in separata sede, esclusa in ogni caso la compensazione di qualsiasi sua ragione di credito con quanto da esso, per qualunque titolo, dovuto al Concedente."

Con la pattuizione di questa clausola del contratto di locazione finanziaria la parte utilizzatrice si è obbligata a corrispondere ciascun canone alla relativa scadenza mensile ovvero alla ricezione della relativa fattura, con la preclusione della facoltà di imputare i pagamenti effettuati per un titolo diverso rispetto a quello indicato nel piano di ammortamento e con esclusione della possibilità di eccepire in compensazione eventuali crediti inerenti a pagamenti eseguiti per importi ritenuti non dovuti, essendosi obbligata a far valere "ogni eventuale pretesa [...] "in separata sede".

Questa clausola del contratto di locazione finanziaria, specificamente approvata ai sensi degli art. 1341 e 1342 c.c., comporta la rinuncia dell'utilizzatore a far valere preventivamente l'eccezione di compensazione del credito per la dedotta eccessività di quanto richiesto e corrisposto rispetto alle pattuizioni contrattuali e alle previsioni di legge.

L'entità di canoni di leasing e accessori sono stati pattuiti dalle parti nell'esercizio dell'autonomia contrattuale e non contrasta con alcun principio di ordine pubblico. La clausola risolutiva espressa ha ricondotto la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale all'inadempimento di obbligazioni specificamente determinate, tra le quali quella a carico dell'utilizzatore di eseguire il tempestivo pagamento di ciascun canone di leasing, salva l'azione separata di ripetizione dell'indebito.

In particolare, l'art. 20 delle condizioni generali della locazione finanziaria, intitolato, decadenza dal beneficio del termine, prevede: "Il Concedente avrà la facoltà di dichiarare l'Utilizzatore decaduto dal beneficio del termine e di esigere conseguentemente l'immediato pagamento di tutti i canoni scaduti e non, ferma restando ogni altra obbligazione derivante dal presente contratto, qualora l'Utilizzatore: a) non provvedesse puntualmente al pagamento, ad una qualsiasi scadenza fissata, di quanto dovuto in ottemperanza alle precedenti clausole 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 15:[...]" e l'art. 6 dello stesso testo, intitolato Corrispettivo prevede l'obbligazione dell'utilizzatore di versare alla parte concedente il corrispettivo globale della locazione finanziaria, in via frazionata, mediante il primo canone alla stipulazione del contratto e ciascuno dei successivi canoni alle scadenze previste nelle condizioni particolari.

La parte resistente non ha specificamente contestato i fatti enunciati e documentati dalla ricorrente, riguardo alla data di stipulazione del contratto di locazione finanziaria, l'immissione in possesso del bene immobile e i canoni pagati e non.

La parte ricorrente non ha documentato la controversa consegna alla società utilizzatrice della lettera datata 10.07.2015 (documento n. 5), con cui ha manifestato la volontà di avvalersi della clausola

*Sentenza, Tribunale di Roma, Dott.ssa Daniela Gaetano, 17 febbraio 2017*

risolutiva espressa per il mancato pagamento dei canoni ivi indicati, dichiarando risolto di diritto il rapporto contrattuale. Questa carenza documentale è irrilevante, in considerazione del principio in base a cui: “In tema di clausola risolutiva espressa, la dichiarazione del creditore della prestazione inadempita di volersi avvalere dell’effetto risolutivo di diritto di cui all’art. 1456 c.c. non deve essere necessariamente contenuta in un atto stragiudiziale precedente alla lite, potendo essa per converso manifestarsi, del tutto legittimamente, con lo stesso atto di citazione o con altro atto processuale ad esso equiparato.” (Cass., Sez. 3 civ., sentenza n. 9275 del 4.5.2005, C.E.D. Corte di Cassazione, Rv. 581338; conf. Cass., Sez. 3 civ., sentenza n. 2143 del 23.5.1977; Cass., Sez. 2 civ., sentenza n. 2129 del 5.5.1978; Cass., Sez. 1 civ., sentenza n. 5436 del 17.5.1995; Cass., Sez. 1 civ., sentenza n. 7178 del 16.5.2002).

Si rileva, inoltre, che la parte resistente non ha prodotto documentazione comprovante il pagamento alla controparte di interessi di mora in misura superiore al tasso soglia previsto dalla legge n. 108 del 1996, a sua volta, non cumulabile con alcuna componente dalla rata mensile del corrispettivo del leasing, costituente la suddivisione in canoni dell’intero corrispettivo inizialmente pattuito dalle parti nella complessiva misura indicata nell’espositiva che precede, né il contenuto della perizia di parte resistente dimostra i fatti illustrati (cfr. Cass. sentenze n. 4437/1997, n. 2737/2002, n. 9551/2009).

Va considerato, pertanto, che il contratto di locazione finanziaria de quo contiene le pattuizioni suindicate e la parte resistente non ha allegato o provato di aver corrisposto alla controparte i canoni alle scadenze pattuite, né di aver rilasciato a suo favore il bene immobile oggetto del contratto, il cui rapporto si è risolto di diritto in base alla clausola risolutiva espressa contenuta nell’art. 20 delle condizioni generali di contratto, con cui le parti hanno previsto che l’inadempimento anche di una sola delle clausole ivi indicate avrebbe potuto comportare la risoluzione del rapporto ai sensi dell’art. 1456 c.c. e tra tali clausole è indicato l’art. 6, intitolato Corrispettivo, riguardante l’ammontare e le modalità di corrispettivo del pagamento nei termini suindicati.

Il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità indica che: “In tema di prova dell’inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l’adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell’inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell’onere della prova del fatto estintivo dell’altrui pretesa, costituito dall’avvenuto adempimento, ed eguale criterio di riparto dell’onere della prova deve ritenersi applicabile al caso in cui il debitore convenuto per l’adempimento, la risoluzione o il risarcimento del danno si avvalga dell’eccezione di inadempimento ex art. 1460 cod. civ. (risultando, in tal caso, invertiti i ruoli delle parti in lite, poiché il debitore eccipiente si limiterà ad allegare l’altrui inadempimento, ed il creditore agente dovrà dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non ancora intervenuta scadenza dell’obbligazione).

Anche nel caso in cui sia dedotto non l’inadempimento dell’obbligazione, ma il suo inesatto adempimento, al creditore istante sarà sufficiente la mera allegazione dell’inesattezza dell’adempimento (per violazione di doveri accessori, come quello di informazione, ovvero per mancata osservanza dell’obbligo di diligenza, o per difformità quantitative o qualitative dei beni), gravando ancora una volta sul debitore l’onere di dimostrare l’avvenuto, esatto adempimento.” (Cass. Sezione 3, sentenza n. 3373 del 12.2.2010, C.E.D. della Corte di Cassazione, Rv. 611587; conf. Cass. sentenze n. 13533/2001; 982/2002; 2647/2003; 2387/2004; 8615/2006; 26953/2008; 15677/2009).

Si rileva, inoltre, che la decisione inerente alla domanda principale di rilascio introdotta con il rito sommario non è condizionata dalla decisione delle domande proposte agli atti della causa civile n. omissis, promossa da società conduttrice, omissis e omissis con l’atto di citazione in opposizione al decreto ingiuntivo n. omissis, contenente l’intimazione del pagamento di euro 114.062,41, oltre interessi e spese processuali, dovuti a Banca, ovvero alla sua mandataria ricorrente, a titolo di canoni scaduti e insoluti nell’ambito del rapporto di locazione finanziaria dedotto nel presente procedimento.

Sentenza, Tribunale di Roma, Dott.ssa Daniela Gaetano, 17 febbraio 2017

Le argomentazioni inerenti alla riduzione della penale pattuita con il contratto di locazione finanziaria sono inammissibili in sede di decisione della domanda di risoluzione di diritto del contratto e rilascio del bene immobile, essendo stato chiarito dalla giurisprudenza di legittimità che: “[...] ciò che per decidere se apportare, o meno, una riduzione, e di quale entità, all’indennità convenzionalmente stabilita dalle parti il giudice dovrà avere riguardo, in relazione all’ammontare complessivo delle rate riscosse, al valore obbiettivo della cosa, al tempo per il quale il compratore ne ha avuto l’uso e il godimento e allo stato in cui viene restituita” (Cass. civ., Sez. 1, sentenza 28.6.1995, n. 7266).

Nella presente fattispecie, non può avere luogo alcuna valutazione inerente alla penale ovvero al risarcimento eventualmente dovuto dalla società utilizzatrice a titolo risarcitorio, non essendo stata proposta questa domanda e poiché non è intervenuto il rilascio del bene immobile locato, all’esito del quale sarà possibile allegare e provare l’ulteriore presupposto pattuito per l’applicazione della penale, rappresentato dalla vendita o riallocazione del bene immobile, prevista dalle delle condizioni generali di contratto.

Circa la determinazione della misura e l’assenza di capitalizzazione degli interessi pattuiti con il contratto di leasing, si richiama *per relationem* provvedimento reso il 30.6.2016 agli atti della causa iscritta al n. omissis (cfr. Cass. S.U. 16.1.2015 n. 642) e si rileva l’inammissibilità della prova per interpello e testimoniale articolata dalla parte resistente “Sui capi da 1 a 22 di cui alla parte espositiva” della comparsa di costituzione e risposta, in difetto dell’indicazione dei fatti, formulati in articoli separati (art.230, comma 1°, c.p.c.; art. 244, comma 1°, c.p.c.).

Per conseguenza, ritenuto che il rapporto contrattuale per cui è causa si è risolto di diritto, la società resistente va condannata all’immediato rilascio del bene immobile.

Le spese processuali seguono la soccombenza e si liquida come in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale accerta l’intervenuta risoluzione ex art. 1456 c.c. del rapporto di locazione finanziaria di cui al contratto n. omissis, concluso il 23.02.2011 da Banca e società conduttrice e condanna quest’ultima all’immediato rilascio, libero da cose e persone anche interposte, a favore della ricorrente Banca, quale mandataria con rappresentanza di Banca, del bene immobile sito nel Comune di omissis, Via omissis, a destinazione commerciale, censito nel Catasto Fabbricati di tale Comune al foglio omissis, mappale omissis, subalterno omissis, categoria omissis;

condanna società conduttrice, in persona del legale rappresentante, a rifondere alla società ricorrente le spese processuali, liquidate in euro 5.000,00, di cui euro 400,00 per anticipazioni, oltre rimborso spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Si comunichi.

Roma, 14.02.2017

**Il Giudice  
Daniela Gaetano**

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