

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE
TERZA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Anna Primavera ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. ---/2013 promossa da:

BANCA , con il patrocinio dell'avv. (OMISSIS) e dell'avv. (OMISSIS) VIA (OMISSIS) C/O AVV. (OMISSIS); elettivamente domiciliato in VIA (OMISSIS) FIRENZE presso il difensore avv. (OMISSIS)

- parte attrice -

CONTRO

SOCIETA', con il patrocinio dell'avv. (OMISSIS) e dell'avv. (OMISSIS) VIA (OMISSIS) FIRENZE; elettivamente domiciliato in VIA (OMISSIS) ROMA presso il difensore avv. (OMISSIS)

- parte convenuta -

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. la **BANCA** adiva questo tribunale al fine di ottenere una pronuncia di condanna della **SOCIETA'** al rilascio immediato dell'immobile posto in Comune di Roma, Via (OMISSIS) n. 15, locale commerciale riportato al NCEU al fg. (OMISSIS), part.lla (OMISSIS) graffiata con la part.lla (OMISSIS) sub (OMISSIS), P.T, mq. 328, cat. C/1, cl. 6, r.c.e. 18.515,19, previo accertamento della intervenuta risoluzione del contratto di leasing n. (OMISSIS) concluso tra la **LEASING S.P.A.** incorporata per fusione dalla ricorrente e la convenuta in data 10.06.2008.

Costituitasi in giudizio la **SOCIETA'** contestava gli assunti della ricorrente concludendo in via pregiudiziale per la incompetenza territoriale di questo Tribunale in favore del Tribunale di Roma, in ipotesi per il mutamento del rito e per la riunione della presente causa a quella iscritta al n. ---/2013 R.G.C. e nel merito, per la reiezione delle domande nonché in via riconvenzionale per la condanna della **BANCA** al pagamento in proprio favore della somma di Euro 403.936,10, pari alla differenza tra l'importo di Euro 523.936,10, corrispondente all'ammontare dei canoni versati e quello di Euro 120.000 indicato quale equo compenso, oltre interessi e rivalutazione monetaria dalle singole scadenze al saldo effettivo.

Alla prima udienza la **BANCA** eccepiva, in tesi, la inammissibilità della domanda riconvenzionale fondata sull'art. 1526 c.c. in mancanza di rilascio dell'immobile ed in ipotesi, eccepiva la compensazione dei canoni chiesti in restituzione dalla convenuta con l'equo compenso e con l'importo dovutole a titolo di risarcimento del danno, proponendo al riguardo apposta recoventio-reconventionis volta ad ottenere, per l'appunto, la condanna della convenuta al pagamento dell'equo compenso ed al risarcimento del danno.

Disposto il mutamento del rito e concessi i termini per memorie ex art. 183 co. 6 c.p.c., veniva disposta CTU per la determinazione dell'equo compenso, salvo poi fissare udienza per la precisazione e discussione ex art. 281 sexies c.p.c..

IN VIA PREGIUDIZIALE

Va disattesa l'eccezione di incompetenza per territorio in quanto infondata.

Avendo le parti indicato all'art. 25 delle condizioni generali di contratto quale foro esclusivo per ogni controversia relativa all'esecuzione del contratto di *leasing de quo* nonché connessa a qualsivoglia titolo col contratto stesso, quello di Firenze ed essendo stata tale clausola separatamente sottoscritta dalla utilizzatrice, ex artt. 1341 e 1342 c.c., la competenza per territorio determinabile ai sensi degli artt. 19 e 20 c.p.c. in relazione all'azione personale proposta, deve intendersi derogata ai sensi dell'art. 29 c.p.c. a favore di questo Tribunale.

NEL MERITO

Le domande proposte dalle parti sono connesse per il titolo trovando tutte fondamento nel contratto di *leasing* per cui è lite.

Non può ritenersi che la domanda riconvenzionale sia ex sé improponibile, in difetto di restituzione del bene oggetto di contratto di *leasing*, in difetto di espressa previsione di tale sanzione al riguardo.

D'altro canto, la valutazione della fondatezza o meno della domanda riconvenzionale non implica la previa restituzione del bene, **posto che la determinazione dell'equo compenso deve essere fatta con riguardo al periodo di godimento del bene stesso da parte dell'utilizzatore.**

E' la *reconventio reconventionis* che implica l'avvenuta restituzione del bene, di cui, quindi dovrà essere accertato il valore, al fine di detrarlo dall'importo dovuto alla concedente a titolo di risarcimento del danno.

Infatti, dato 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, le ragioni che ostano all'accertamento di una indebita *locupletatio* in capo alla utilizzatrice sono fattuali, **non potendo determinarsi il valore del bene finché questo non venga restituito.**

Ciò posto, dal momento che sia la domanda riconvenzionale che la *reconventio reconventionis* necessitano di istruttoria, tramite espletamento della già ammessa CTU, si ritiene di provvedere con sentenza parziale in ordine alla domanda principale, per la quale la causa è matura per la decisione e con separata ordinanza di rimessione della causa sul ruolo per le suddette domande.

DOMANDA PRINCIPALE

Essendo l'immobile concesso in *leasing* destinato a conservare, alla scadenza del contratto, un residuo valore particolarmente apprezzabile per l'utilizzatore, avuto riguardo alla sua natura, all'uso programmato ed alla durata del rapporto, **il contratto per cui è lite va qualificato traslativo.**

In presenza di tale contratto ed in caso di sua risoluzione, **la società di leasing è tenuta alla restituzione dei ratei pagati, avendo diritto, eventualmente, soltanto all'equo compenso ed al risarcimento del danno, entrambi contemplati dall'art. 1526 c.c..**



In applicazione di tale norma, la concedente, in caso di risoluzione del contratto di *leasing* traslativo, per inadempimento dell'utilizzatore, sarebbe tenuta alla restituzione dei ratei pagati, avendo diritto soltanto all'equo compenso per l'uso della cosa comprensivo della remunerazione del godimento del bene, del deprezzamento conseguente alla sua incommerciabilità come nuovo e del logoramento per l'uso ed al risarcimento del danno eventualmente derivante da un deterioramento anormale della cosa.

La risoluzione del contratto comporta altresì, in capo alla utilizzatrice, l'obbligo di restituzione del bene, di cui non ha acquistato la proprietà che è rimasta in capo alla concedente.

Difatti, ai sensi dell'art. 1523 c.c. applicabile alla fattispecie, l'utilizzatore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ovvero col pagamento del prezzo di opzione.

Orbene, BANCA ha comprovato il fatto costitutivo del proprio diritto avendo prodotto sia il contratto di compravendita dell'immobile per cui è lite, concluso in data 10.06.2008 ai rogiti Notaio Dott. (OMISSIS) (Racc. n. ---- - Rep. n. ----), sia il contratto di *leasing* n. (OMISSIS) concluso tra la Leasing S.p.a. incorporata per fusione da essa stessa ricorrente e la convenuta, sempre in data 10.06.2008.

Ha inoltre documentato di essersi avvalsa con raccomandata A.R. del 12.11.2012, della clausola risolutiva espressa di cui alla clausola n. 18.1 del contratto di *leasing* e di aver invitato la SOCIETA' al rilascio dell'immobile entro e non oltre il 12.12.2012.

Nell'agire in giudizio ha eccepito l'inadempimento della convenuta nel pagamento dei canoni di *leasing*, che alla data del 12.11.2012 risultavano insoluti per l'importo di Euro 85.640,41.

La SOCIETA' dal canto proprio, solo nella memoria autorizzata ha lamentato la usurarietà degli interessi moratori contestando il proprio inadempimento ed assumendo di dover essere ritenuta morosa solo nel pagamento del capitale, non essendo dovuti gli interessi ai sensi dell'art. 1812 co. 2 c.c., mentre nel costituirsi in giudizio ha chiesto, in via riconvenzionale, soltanto di ottenere la restituzione dei canoni versati nella parte eccedente l'equo compenso riconosciuto alla BANCA.

Orbene, la domanda volta ad ottenere l'applicazione al contratto di *leasing* del comma 2 dell'art. 1815 c.c. è tardiva e quindi inammissibile.

In ogni caso, la questione della usurarietà degli interessi moratori è, infondata, in quanto generica, non avendo la convenuta neppure indicato in sede di costituzione il tasso soglia che sarebbe stato violato in sede di pattuizione degli interessi di mora, né nel corso di tutto il rapporto ai fini dell'accertamento di una eventuale usura sopravvenuta ed avendo prodotto perizia di parte solo con la III memoria ex art. 183 c.p.c. e i comunicati stampa della Banca d'Italia solo in sede di memoria conclusionale.

Il *thema probandum* deve essere conforme a quello *decidendum* come definito a seguito della *emendatio libelli* che avviene, al più tardi, col deposito della II memoria ex art. 183 c.p.c..

Il rilievo da parte del giudice di questione rilevabile d'ufficio deve avvenire in ordine a quanto allegato e provato nel rispetto delle norme processuali che scandiscono tali attività.

Neppure può ritenersi che la questione rientri nel principio *jura novit curia* di cui all'art. 113 c.p.c. posto che i Decreti Ministeriali che determinano i tassi soglia usura hanno natura di atti meramente amministrativi.



Peraltro, la clausola n. 4 CGC risulta valida, a fronte della espressa clausola di salvaguardia in essa prevista, che riconduce gli interessi di mora nei limiti del tasso soglia vigente all'epoca della stipula del contratto de quo.

In ogni caso anche a voler scomputare gli interessi si osserva che l'immobile è stato acquistato al prezzo di Euro 1.420.168 di talchè la concedente avrebbe avuto diritto a recuperare quantomeno il capitale finanziato.

Tornando alla domanda principale, si osserva che l'essersi la **BANCA** avvalsa della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 18.1 CGC, a fronte del mancato versamento da parte della **SOCIETA'**, di svariati canoni della locazione finanziaria, esime dal valutare la gravità dell'inadempimento, ricorrendo l'ipotesi di risoluzione di diritto del contratto, di cui all'art. 1456 c.c.. In ogni caso, l'inadempimento della convenuta non è di scarsa importanza e pertanto ben può legittimare la pronuncia di risoluzione ex artt. 1453 e 1455 c.c., essendo la convenuta risultata morosa nel pagamento dei canoni per un importo di oltre 85 mila Euro.

Va quindi accertata la legittima risoluzione del contratto ex art. 1456 c.c..

Alla risoluzione del contratto conseguono gli effetti di cui all'art. 1526 c.c., di talchè l'attrice ha diritto ad ottenere il rilascio immediato dell'immobile concesso in *leasing* alla società convenuta che va quindi condannata al riguardo, posto la qualificazione del contratto come *leasing* traslativo, con conseguente applicabilità dell'art. 1526 c.c., non è idonea a paralizzare il diritto al rilascio del bene.

Come sopra esposto, la domanda riconvenzionale e la *reconventio reconventionis* necessitano di attività di istruttoria, dovendo espletarsi CTU come da separata ordinanza.

SPESE PROCESSUALI

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo ai sensi del D.M. n. 55 del 2014 in relazione all'effettivo valore della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa principale promossa dalla **BANCA** nei confronti della **SOCIETA'** ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa così provvede:

1. accertata la risoluzione di diritto del contratto di leasing n. (OMISSIS) concluso tra la Leasing S.p.a. incorporata per fusione dalla ricorrente e la convenuta in data 10.06.2008, per inadempimento della convenuta, condanna quest'ultima al rilascio immediato, in favore dell'attrice, libero da persone e cose, dell'immobile ad uso negozio, posto in Comune di Roma, Via (OMISSIS) n. 15, locale commerciale riportato al NCEU al fg. (OMISSIS), particella (OMISSIS) sub (OMISSIS), graffiata con la particella (OMISSIS), cat. C/1, consistenza mq. 328, cl. 6, R.C. Euro 18.515,19, immobile meglio descritto nel contratto di compravendita in data 10.06.2008 ai rogiti Notaio Dott. (OMISSIS) (Racc. n. ---- - Rep. n. ----);
2. condanna la convenuta alla rifusione in favore dell'attrice delle spese di lite liquidate in Euro 9.000 per compenso al difensore ed Euro 733 per spese, oltre rimborso forfettario spese generali Iva e Cap come per legge;

Sentenza resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata in assenza delle parti rinunzianti a presenziare ed allegazione al verbale.

Così deciso in Firenze, il 16 luglio 2014.

Depositata in Cancelleria il 18 luglio 2014.

**La sentenza in commento è stata modificata nell'aspetto grafico con l'eliminazione dei dati personali nel rispetto della privacy*