

IL TRIBUNALE CIVILE DI ROMA
OTTAVA SEZIONE

in composizione monocratica in persona del giudice dr. Eugenio Curatola ha emesso la seguente

ORDINANZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. omissis dell'anno 2015, trattenuta in decisione ai sensi del l'art.702 ter c.p.c. all'udienza dell'1.7.2015 vertente

TRA

SOCIETÀ LEASING

RICORRENTE -

E

UTILIZZATORE

CONVENUTO -

1 – Con ricorso proposto ai sensi del l'art.702 bis c.p.c., la “società di leasing” deduceva che:

a) con contratto del 2 ottobre 2007 (n. omissis) aveva concesso in locazione finanziaria al locatario il seguente immobile, composto da un salone doppio, tre vani, due bagni e una cucina, con annessa pertinenziale area per parcheggio autoveicoli ubicata al piano seminterrato del fabbricato A/2 di mq. 26, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio CHI/18, (l'appartamento, divani 9,5, categoria catastale A/2);

b) l'acquisto del l'immobile era stato perfezionato con atto Notaio di Napoli del 3.10.2007 (Rep. n. omissis, Racc. n. omissis) , al prezzo convenuto di € 2.750.000,00= ;

c) il corrispettivo della locazione finanziaria era stato pattuito in € 3.572.325,96= oltre IVA, suddiviso in 179 canoni mensili;

d) a fronte del persistente e reiterato inadempimento nel pagamento dei canoni di locazione (l'ultimo versato era quello scaduto l'1.12.2012 mentre erano rimasti insoluti i successivi 22) la leasing. aveva intimato all'utilizzatrice la risoluzione del contratto e il rilascio dell'immobile, in forza dell' apposita clausola contrattuale.

Tutto ciò premesso, la leasing conveniva in giudizio il locatario affinché, accertata l'intervenuta risoluzione del contratto, venisse emessa condanna di rilascio del bene immobile oggetto della locazione finanziaria.

Costituitasi in giudizio, la parte convenuta deduceva:

a) l'usurarietà del contratto di leasing e la conseguente inoperatività della risoluzione, non sussistendo un inadempimento dell'utilizzatrice;

b) l'indeterminatezza del tasso per l'applicazione dell'ammortamento alla francese”.

2 – La domanda formulata dalla parte attrice deve essere accolta avendo trovato precisi riscontri nella documentazione prodotta in giudizio (contratto di locazione finanziaria, atto di compravendita, lettera di risoluzione del 23.10.2014) .

Incombeva alla parte convenuta l'onere di provare di avere adempiuto alla propria obbligazione di pagare tempestivamente i canoni di locazione, ed invece, a fronte della specifica allegazione e documentazione di parte attrice, il locatario non ha opposto validi elementi contrari.

Nell'art.21 concluso tra le parti, queste hanno espressamente convenuto che l'inadempimento da parte dell'utilizzatore di alcune delle clausole espressamente indicate, prima tra tutte quella relativa al pagamento del corrispettivo, avrebbe potuto dar luogo, in considerazione del valore essenziale alle stesse attribuito, alla risoluzione di diritto del contratto stesso.

Si tratta di una clausola che riproduce il dettato dell'art.1456 cc e come tale non può in alcun modo essere considerata vessatoria (v. Cass. Sez. 3^a n.369/00, Cass. Sez. 3^a n.15365/10).
Con la lettera del 23.10.2014 e, comunque, con la notifica dell'atto introduttivo del presente giudizio, la società ricorrente ha manifestato la volontà di avvalersi della citata clausola risolutiva espressa.

3 – In considerazione di quanto sopra, deve essere necessariamente dichiarata la risoluzione del contratto oggetto della presente vertenza con conseguente condanna della parte convenuta alla riconsegna del bene immobile oggetto della locazione finanziaria.

Né a diversa conclusione potrebbe addivenirsi in considerazione delle eccezioni sollevate dalla parte convenuta.

Al riguardo, devono essere svolte le seguenti considerazioni.

3.1. In primo luogo, la convenuta ha sostenuto che, nel caso in esame, sarebbero stati applicati interessi usurari.

La circostanza è palesemente smentita dalle oggettive risultanze contrattuali in quanto:

- a) il tasso corrispettivo risulta ampiamente al di sotto del tasso soglia;
- b) non potendosi applicare un cumulo tra tasso corrispettivo e tasso moratorio, l'eventuale usurarietà di quest'ultimo deve essere valutata di per sé.

E' ovvio, infatti, che gli interessi corrispettivi si applicano soltanto sul capitale a scadere, essendo il corrispettivo del diritto del mutuatario a godere della somma capitale in conformità al piano di rimborso graduale, mentre gli interessi di mora si applicano soltanto sul debito scaduto.

Il tasso di mora, dunque, sostituisce il tasso corrispettivo e pertanto i due tassi non possono sic et simpliciter sommarsi tra loro (la nota sentenza della Suprema Corte n.350/13, pur se a volte diversamente interpretata, in effetti non ha mai espresso come principio la sommatoria dei tassi di interessi, nella misura in cui il tasso corrispettivo e quello di mora hanno funzione e natura e applicazione del tutto diversi);

c) se è vero che, nella fattispecie, il tasso di mora è stata pattuito in misura pari al tasso Euribor maggiorato di 9 punti, va altresì sottolineato che nel contratto è stata anche inserita una apposita "clausola di salvaguardia", da applicare in caso di superamento del tasso soglia [v. art. 11 del contratto: "...Qualora alla data di stipulazione del presente contratto il risultato di tale calcolo (Euribor 3 mesi, divisore 365, più nove punti) risultasse maggiore del cosiddetto tasso soglia vigente con riferimento alla classe di importo alla quale è riconducibile il presente contratto di locazione finanziaria, il tasso per il calcolo degli interessi convenzionali di mora resterà definitivamente determinato per tutta la durata della locazione finanziaria nell'Euribor 3 mesi, divisore 365, quale pubblicato da Il Sole 24 Ore con arrotondamento al punto percentuale inferiore..."].

La previsione contrattuale della predetta clausola porta necessariamente ad escludere in radice la pattuizione di interessi usurari (in tal senso si è pronunciata la giurisprudenza di merito prevalente: v., tra le altre, Tribunale Roma 16 settembre 2014, Tribunale Napoli 27 maggio 2014).

3.2. – Altrettanto infondata è l'eccezione formulata dalla convenuta in relazione all'applicazione del c.d. "ammortamento alla francese".

In effetti, il metodo di ammortamento alla francese, di per sé, non comporta alcuna forma di anatocismo: le rate, comprensive di capitale e interessi, sono costanti e, quindi, la restituzione del capitale è prevista secondo quote crescenti; la rata ingloba interessi, semplici (non composti), sempre calcolati al tasso nominale, sul residuo capitale da restituire;

In sostanza, nel metodo di ammortamento alla francese gli interessi vengono comunque calcolati sulla quota di capitale via via decrescente (capitale oggetto del la rata scaduta) e per il periodo corrispondente a quello di ciascuna rata, e non anche sugli interessi pregressi.

Tale conclusione è stata, del resto, condivisa dalla più accreditata dottrina e giurisprudenza (v., tra le altre, Tribunale Verona 24.3.15 n.758, Tribunale Siena 17.7.2014, Tribunale Milano 5.5.2014 n.5733, Tribunale Modena 11.11.2014 n.2040, Tribunale Roma n.17593/14).

4 - Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P. Q. M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dalla leasing nei confronti del "locatario", ogni altra istanza, difesa ed eccezione disattese, così provvede:

- 1) dichiara risolto per inadempimento dell'utilizzatore il contratto di locazione finanziaria immobiliare n. omissis stipulato il 2.10.2007;
- 2) condanna il locatario." all'immediato rilascio, in favore della leasing del seguente bene immobile, libero da persone e cose: precisamente, appartamento interno 4/5 al secondo piano della scala unica del fabbricato B/1, composto da un salone doppio, tre vani, tre bagni e una cucina, con annessa pertinenziale area per parcheggio autoveicoli ubicata al piano seminterrato del fabbricato A/2 di mq. 26, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Napoli al foglio CHI/18, subalterni (l'appartamento, di vani 9,5, categoria catastale A/2)
- 3) condanna il locatario alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla banca.", spese che si liquidano in complessive € 3.818,00=, di cui € 518,00= per esborsi e € 3.300,00= per compensi, oltre spese generali, I.V.A. e contributi come per legge.

Roma, 21 settembre 2015.

IL GIUDICE
(Eugenio Curatola)

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