Ex Parte Creditoris
Rivista di Informazione Giuridica

Sentenza, Tribunale di Macerata, Dott. Corrado Ascoli, n. 540 del 25 maggio 2017

www.expartecreditoris.it

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MACERATA

in composizione monocratica, nella persona del Giudice Corrado Ascoli, richiamato il contenuto narrativo degli atti di causa, visti i documenti e le conclusioni rassegnate dalle parti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. OMISSIS del Ruolo Generale degli Affari Civili dell'anno 2012 proposta da

FALLIMENTO CIVITA INVESTIMENTI

- attore -

Contro

BANCA

- convenuta -

Oggetto: leasing - addizioni.

Conclusioni delle parti:

per l'attrice: come da atto di citazione;

per la convenuta: come da comparsa di costituzione e risposta.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La Curatela del Fallimento OMISSIS (società dichiarata fallita in data 06.10.2008) conveniva in giudizio BANCA chiedendo la condanna di quest'ultima al pagamento, in favore dell'odierna attrice, del corrispettivo relativo alla maggiore superficie di mq. 538,40 che sarebbe stata realizzata dalla fallita sul bene oggetto del contratto di leasing n. OMISSIS intercorso tra la BANCA e la SOCIETA', per il complessivo ammontare di € 619.000,00.

Infatti, in data 30.01.2005, la SOCIETA' OMISSIS sottoscriveva con la BANCA un contratto di leasing immobiliare (OMISSIS), avente ad oggetto il bene immobile sito in Civitanova Marche (MC) in Località OMISSIS alla Via OMISSIS, per un costo complessivo di € 3.800.000,00.

In data 19.03.2008, la BANCA risolveva il contratto di leasing con la SOCIETA' OMISSIS, a causa della morosità di questa nel pagamento dei canoni.

L'attrice asserisce che l'immobile di proprietà della BANCA concesso in locazione finanziaria alla SOCIETA' OMISSIS, a seguito dell'ampliamento di superficie realizzato dall'Utilizzatrice, avrebbe conseguito un valore superiore rispetto a quello del bene concesso in leasing, ed in ragione del quale fu pattuito il prezzo del contratto.

Ex Parte Creditoris

Di conseguenza, si sarebbe verificato un ingiusto ed ingiustificato arricchimento della BANCA ed un sostanziale nocumento per la Curatela, che sarebbe stata impossibilitata a recuperare e redistribuire nell'ambito del concorso, a beneficio del ceto creditorio, il maggior valore in termini di costi sostenuti in sede di edificazione.

In via subordinata, la Curatela insta per la condanna della BANCA al versamento in favore dell'attrice del prezzo delle ulteriori opere asseritamente realizzate sulla maggior superficie di mq. 538,40 rispetto alla più ampia e complessiva estensione dell'immobile, per l'importo pari ad € 379.016,40.

Resisteva in giudizio la BANCA eccependo, in via preliminare, l'incompetenza per territorio del Tribunale di Macerata e contestando, nel merito, che la maggior superficie ricavata sarebbe frutto di opere abusive eseguite dalla fallita all'interno dell'immobile, di cui la concedente non sarebbe stata neppure a conoscenza.

La convenuta afferma altresì di non aver ottenuto alcun vantaggio dalle opere edilizie poste in essere, in considerazione degli esborsi e degli oneri sopportati dalla medesima per ricondurre l'immobile alla piena conformità rispetto alla sua consistenza al momento della consegna (agosto 2006) e così rispetto alle indicazioni contenute nel progetto autorizzato dal Comune.

La convenuta conclude, quindi, per il rigetto delle domande *ex adverso* spiegate.

Preliminarmente, l'eccezione di incompetenza territoriale del Tribunale di Macerata sollevata dalla convenuta appare infondata.

La previsione di cui all'art. 26 del contratto di locazione ("*In espressa deroga alle norme di cui agli articoli 18 e seguenti del Codice di Procedura Civile, resta inteso che per ogni controversia che dovesse sorgere in dipendenza del presente contratto sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Milano, fermo che qualora l'azione dovesse essere promossa dal Concedente, questi avrà l'insindacabile facoltà di adire anche i Fori previsti dalle sopra citate norme di legge ovvero quelli di Bologna, Roma, Torino e Verona*") non può trovare applicazione nel caso di specie, stante della *vis attractiva* di cui all'art. 24 L.F. ("*Il Tribunale che ha dichiarato il fallimento è competente a conoscere di tutte le azioni che ne derivano qualunque ne sia il valore*").

Invero sono devolute alla competenza del foro fallimentare le azioni destinate *lato sensu* ad incidere sulle sorti della procedura concorsuale ed idonee a spiegare effetti sull'entità dell'attivo fallimentare e, quindi, sugli interessi della massa che da tele attivo potrà trovare maggiore o minore soddisfazione.

La competenza funzionale prevista all'art. 24 rimane ferma a prescindere dalla circostanza che i rapporti oggetto della competenza siano preesistenti o successivi alla dichiarazione di fallimento (Cass. civ., 13.09.2007, n. 19165).

Deve altresì escludersi la competenza del Tribunale di Bologna, evocata da parte convenuta.

La norma di cui all'art. 26 del contratto di leasing è pacifica nell'attribuire al solo concedente, e quindi alla sola BANCA la facoltà di adire anche i Fori di Bologna, Torino e Verona (tra l'altro soltanto nell'ipotesi in cui sia il concedente a promuovere l'azione giudiziale), circostanza che non ricorre nella vicenda in esame, nella quale è stato il Fallimento della SOCIETA' OMISSIS a promuovere l'azione.

Nel merito, l'art. 13 del contratto di locazione finanziaria stipulato dalla fallita e la BANCA precludeva espressamente all'Utilizzatrice la facoltà di apportare modifiche, addizioni o

Ex Parte Creditoris

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

migliorie all'immobile, a sue singole parti o pertinenze in assenza del preventivo consenso scritto prestato dalla Concedente.

La medesima clausola prescriveva altresì che tutti i relativi oneri e spese funzionalmente collegati alle predette eventuali opere aggiuntive sarebbero rimasti ad esclusivo carico dell'Utilizzatore.

Stando al regolamento negoziale pattuito, in caso di risoluzione del contratto, veniva sancito l'obbligo in capo all'Utilizzatore di effettuare la messa in pristino dell'immobile, ove fosse stata formulata una richiesta in tal senso da parte della società di leasing.

Veniva infine stabilito che, anche qualora non fosse stata formulata una specifica istanza volta al ripristino dello stato quo ante in cui l'immobile versava, le eventuali modifiche, addizioni o migliorie sarebbero rimaste acquisite al Concedente medesimo, senza indennizzo o compenso a favore dell'Utilizzatore.

Inconferenti risultano le eccezioni sollevate dalla Curatela circa le osservazioni contenute nel provvedimento del 15.05.2009 del G.D. che danno meramente atto della mutata consistenza materiale dell'immobile rispetto alla sua condizione primigenia e di un maggior valore venale conseguente acquisito dal suddetto cespite.

La difesa di parte convenuta richiama a fondamento del credito asseritamente vantato la sentenza n. 1056 del 22.09.2016 con la quale l'adito Tribunale di Macerata, all'esito di altro giudizio inter partes (in particolare un'opposizione ex art. 404 c.p.c avverso il decreto che accoglieva l'azione di rivendica dell'immobile oggetto del contratto di leasing esperita dalla convenuta) rilevava come non fosse ravvisabile alcuna incompatibilità tra l'accertato diritto della BANCA alla restituzione del bene e la presunta pretesa creditoria vantata dalla fallita relativa al maggior valore che l'immobile oggetto del contratto di leasing avrebbe acquisito al momento della restituzione, ben potendo la SOCIETA' OMISSIS, far valere tale suo diritto nell'ambito di un' autonoma azione (veniva pertanto decretata l'inammissibilità della domanda proposta).

Peraltro, in base all'elaborato tecnico allegato dall'odierna attrice, si legge che il fabbricato de quo, pur conforme ai progetti assentiti per quanto atteneva alla volumetria realizzata, appariva non in linea ai progetti assentiti per quanto concerneva invece alla superficie utile ed autorizzata, essendo stata edificata una porzione eccedente pari a mq 538,40 (dalla relazione si ricava inoltre che le opere difformi sono state poste in essere in data successiva alla richiesta di agibilità, presentata nel luglio 2016, ed alla chiusura dei lavori; è la stessa SOCIETA' OMISSIS a riconoscere la natura irregolare delle opere predette).

Il contratto di locazione intercorso tra le parti, nel prendere in esame eventuali interventi modificativi ad opera dell'utilizzatrice, escludeva espressamente modifiche o migliorie che potessero alterare la struttura portante dell'immobile, imponendo altresì che le medesime fossero comunque eseguite a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto della normativa vigente (art. 13).

In ragione delle motivazioni anzidette, la Curatela fallimentare non ha nulla a che pretendere con riferimento all'ampliamento di superficie di cui all'immobile oggetto di locazione finanziaria.

Manca, infine, la prova del preventivo consenso scritto della concedente in ordine alle addizioni per cui verte controversia.

La domanda attorea non è, dunque, suscettibile d'accoglimento.

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

Ex Parte Creditoris

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate entro la forbice valoriale di cui alla tabella allegata al DM 55/2014, conformemente all'insegnamento delle Sezioni Unite della Cassazione Civile (17405/2012), che ha superato il vaglio di costituzionalità (cfr. Corte Costituzionale n..261/2013).

Si applicherà lo scaglione nel valore minimo per la fase di trattazione/istruttoria, compendiatasi nel solo deposito delle memorie ex art. 183 c.p.c.

P.Q.M.

il Tribunale di Macerata definitivamente pronunciando nella causa di cui in premessa, ogni altra diversa domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

1) rigetta la domanda;

2) condanna l'attore alla rifusione in favore della convenuta delle spese di lite, che liquida in complessivi € 18.781,00, oltre a rimborso forfetario per spese generali nella misura del 15%, CPA e IVA, se dovuta, come per legge.

Così deciso in Macerata il 25 maggio 2017.

Il Giudice
Corrado Ascoli

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

Ex Parte Creditoris

LEASING: ampliamento immobile non consente a utilizzatore pretese su addizioni comportanti maggior valore del bene

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