

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

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI ROMA  
SEZIONE OTTAVA CIVILE**

in persona del giudice, Dott. Luigi D'Alessandro

sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 22 giugno 2017, ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

nel procedimento di primo grado iscritto al n. OMISSIS del Ruolo Generale per gli Affari Contenziosi Civili dell'anno 2016 vertente

TRA

**SOCIETA' DI LEASING**

- *ricorrente* -

E

**SOCIETA' UTILIZZATRICE**

- *convenuta* -

Con ricorso ex art. 702-bis c.p.c. depositato il 17 ottobre 2016, la SOCIETA' DI LEASING esponeva che, con contratto n. OMISSIS sottoscritto il 18 luglio 2011, aveva concesso in locazione finanziaria alla SOCIETA' UTILIZZATRICE i seguenti beni immobili: a) unità immobiliare sita nel Comune di Scafati, alla via OMISSIS, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS, classe OMISSIS, consistenza catastale 76 mq., OMISSIS; b) unità immobiliare sita nel Comune di Scalati, alla via OMISSIS Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS, cat. OMISSIS, classe OMISSIS, consistenza catastale OMISSIS, r.c. € OMISSIS; che nel corso del rapporto negoziale l'utilizzatrice si era resa inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni periodici sicché, con lettera del 6 maggio 2015, essa ricorrente, avvalendosi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 21 del contratto di locazione finanziaria, aveva risolto di diritto il negozio; che la SOCIETA' UTILIZZATRICE non aveva corrisposto quanto dovuto né aveva restituito i beni oggetto della locazione finanziaria.

Tanto premesso, la società ricorrente chiedeva, previa accertamento dell'inadempimento della controparte all'obbligo di pagamento dei canoni convenuti e della risoluzione di diritto del negozio, condannarsi la società convenuta alla riconsegna degli immobili oggetto del contratto, liberi da persone e cose.

La SOCIETA' UTILIZZATRICE, costituitasi in giudizio, sollevava eccezioni processuali e, nel merito, evidenziava l'infondatezza della domanda avversarla alla luce, in particolare, delle gravi irregolarità urbanistico-catastali dell'immobile locale in via riconvenzionale, chiedeva inoltre condannarsi la ricorrente, ai sensi dell'art. 1526 c.c., a restituire quanto sino ad allora riscosso, salvo il diritto al solo equo compenso per l'uso della cosa nonché a risarcire il danno da essa subito.

Deve innanzitutto disattendersi la richiesta della convenuta di disporre la riunione del presente giudizio al distinto procedimento di opposizione a decreto ingiuntivo pendente dinanzi a questo stesso Ufficio ed iscritto al Ruolo Generale con il n. OMISSIS.

Ed invero, la rimessione degli atti al Presidente per le determinazioni di cui all'art. 274 c.p.c. è nella specie preclusa in quanto: a) dall'esame degli atti risulta che i due procedimenti hanno oggetti ben distinti, riferendosi l'uno alla sola restituzione degli immobili locati e l'altro al pagamento dei cartoni scaduti; b) considerata la diversità dei riti cui sono assoggettate le due cause, la loro eventuale riunione frustrerebbe le finalità di celere definizione che sono alla base del giudizio sommario di cognizione di cui all'art. 702-bis e ss. c.p.c., giudizio che è stato prescelto dalla società di leasing per ottenere rapidamente un provvedimento giudiziale di condanna al rilascio del bene di sua proprietà; e) osta alla riunione lo stato delle due cause, la presente già definibile in questa sede a scioglimento della riserva assunta alla prima udienza, l'altra appena instaurata e per la quale deve essere ancora celebrata la prima udienza, invero fissata per il 2 novembre 2017.

Va pure respinta l'eccezione di incompetenza territoriale del giudice adito giacché l'art. 27 delle condizioni generali del contratto di locazione finanziaria — clausola che risulta essere stata oggetto di specifica approvazione per iscritto e, contrariamente a quanto dedotto dalla convenuta, redatta in caratteri minuti ma leggibili — stabilisce la competenza territoriale (anche) del foro di Roma nelle cause promosse dalla società concedente. Diversamente da quanto affermato dalla resistente il foro di Roma è stato espressamente previsto in aggiunta al foro di Milano e a quelli previsti dalle disposizioni di legge 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 quello di Bologna, Roma, Torino e Verona).

È infatti sin troppo evidente che il termine "ovvero" sia stato in questo caso impiegato nel significato di "oppure" e non nel senso di "ossia".

Venendo al merito, la domanda attorea è fondata e pertanto deve essere accolta.

La ricorrente invoca in primo luogo l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria del 18.07.2011, per avere la convenuta — con la sua morosità relativa a plurimi canoni di locazione — posto in essere uno di quegli inadempimenti (mancato pagamento del corrispettivo secondo i termini e le modalità concordati) previsti dall'art. 21 delle condizioni generali come causa di risoluzione ipso iure dell'atto negoziale per cui è causa.

Come è noto, l'art. 1456 c.c. consente di stipulare un'apposita clausola con la quale si convenga espressamente la risoluzione di un contratto al verificarsi di un inadempimento ritenuto dai contraenti di importanza tale da giustificare l'immediato scioglimento del rapporto contrattuale. In tal caso, l'effetto risolutivo si produce al momento in cui la parte interessata dichiara all'altra la volontà di avvalersi della clausola in questione.

Per la configurabilità della clausola risolutiva espressa, le parti devono aver previsto la risoluzione del contratto come conseguenza dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate, mentre costituisce clausola di stile quella redatta con generico riferimento alla violazione di tutte le obbligazioni contenute nel contratto, nulla aggiungendo tale clausola alle norme generali di cui agli artt. 1453 e 1455 c.c. (Cass., 16 novembre 1983, n. 6827; Cass., 26 luglio 2002, n. 11055).

La funzione principale della clausola risolutiva espressa è quella di esonerare il contraente non inadempiente dal provare la gravità dell'inadempimento dell'altra parte al fine di ottenere la risoluzione contrattuale.

In tal senso si esprime anche la giurisprudenza costante: in tema di risoluzione per inadempimento, la presenza della clausola risolutiva espressa in seno alla convenzione negoziale rende irrilevante ogni indagine intesa a stabilire se l'inadempimento sia sufficientemente grave da giustificare

l'effetto risolutivo (Cass., 17 marzo 2000, n. 3102; cfr. anche Cass., 11 luglio 2003, n. 10935; Cass., 17 ottobre 1995, n. 10815).

Per il verificarsi dell'effetto risolutivo predetto, inoltre, non è sufficiente l'inadempimento dell'obbligazione dedotta nella clausola risolutiva, dovendo invece la parte interessata dichiarare di volersi avvalere della clausola stessa.

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., 4 maggio 2005, n. 9275).

L'esame degli atti di causa consente di ritenere rispettate le condizioni stabilite dall'art. 1456 c.c. per il prodursi dell'effetto risolutivo automatico; da un lato, la clausola di cui all'art. 21 del contratto di cui trattasi, mediante rinvio per relationem alla precedente clausola n. 20, prevede espressamente l'inadempimento delle clausole di cui agli artt. 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 15 (riguardanti tra l'altro le modalità e i termini di pagamento) quale causa della risoluzione di diritto, dall'altro lato, la SOCIETA' DI LEASING, mediante lettera raccomandata del 6.5.2015 regolarmente ricevuta dalla controparte il 22 giugno successivo (cfr. doc. 7 produzione ricorrente), ha dichiarato di volersi avvalere della clausola de qua.

Deve poi verificarsi l'effettiva sussistenza dell'inadempimento dedotto dalla ricorrente.

A tale riguardo, è ormai costante l'orientamento giurisprudenziale che, sulla scia di Cass. SS.UU., 30 ottobre 2001, n. 13533, ritiene che in tema di prova dell'inadempimento di un'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 (cfr. ex multis, Cass., 10 dicembre 2003, n. 18315; Cass., I I ottobre 2003, n. 15249; Cass., 7 marzo 2006, n. 4867).

Applicando i predetti insegnamenti giurisprudenziali al caso che occupa, può affermarsi che la SOCIETA' DI LEASING, avendo prodotto copia del contratto da cui deriva il suo diritto al pagamento dei canoni di locazione finanziaria relativi al godimento dei beni descritti in premessa (cfr. doc. 5 produzione ricorrente) e avendo allegato l'avvenuto inadempimento dell'impresa utilizzatrice — riconducibile all'ipotesi prevista dall'art. 21 del contratto — ha adeguatamente assolto l'onere probatorio e di allegazione su di essa gravante al fine di ottenere la declaratoria giudiziale di risoluzione del contratto.

Di contro, la convenuta non ha fornito la prova ad essa richiesta per evitare la pronuncia dichiarativa della risoluzione.

Da quanto sopra detto deriva che l'inadempimento della convenuta va inquadrato nella previsione dell'art. 21 del contratto in esame e pertanto, a seguito della volontà manifestata dalla società di leasing di volersi avvalere di detta clausola, esso determina la risoluzione di diritto del contratto che in questa sede deve essere dichiarata.

Dalla risoluzione del contratto deriva l'obbligo della convenuta di restituire alla società di leasing i beni che ne formano oggetto, essendo incontrovertibile l'attuale detenzione degli immobili da parte all'utilizzatrice.

*Ordinanza, Tribunale di Roma, Dott. Luigi D'Alessandro del 5 luglio 2017*

Prive di pregio sono le deduzioni svolte dalla convenuta per opporsi alla pretesa creditoria della ricorrente e per sorreggere le proprie domande riconvenzionali.

Per quanto concerne la pretesa di restituzione dei canoni di leasing già pagati, avanzata dalla convenuta in applicazione dell'art. 1526 c.c. nel presupposto della natura traslativa della locazione finanziaria de qua, essa è infondata in quanto, anche qualora il contratto di leasing per cui è causa fosse qualificabile come "traslativo" e potesse dunque applicarsi in via analogica la disciplina della vendita con riserva di proprietà, il diritto della società concedente di acquisire integralmente i canoni scaduti fino al momento della risoluzione del contratto discenderebbe dalla clausola di cui all'art. 21 delle condizioni generali della locazione finanziaria in cui si trova a sua volta il suo fondamento normativo proprio nell'art. 1526, comma 2, c.c. che espressamente prevede la possibilità delle parti di convenire che le rate pagate restino acquisite al venditore/concedente.

Le doglianze relative all'asserita irregolarità urbanistico-catastale degli immobili e alla conseguente difformità rispetto a quanto promesso non sono tali da elidere la pretesa creditoria della società di leasing né da fondare una domanda risarcitoria nei suoi riguardi stante il chiaro disposto dell'art. 14, punti III), IV) e V) che esonerano la parte concedente da qualsiasi responsabilità per vizi o irregolarità che possano pregiudicare l'uso dell'immobile locato e impongono alla parte utilizzatrice di corrispondere ugualmente i canoni di leasing, salva la sua possibilità di agire direttamente nei confronti del fornitore/venditore. Tale possibilità è peraltro ribadita dall'art. 3 del contratto di compravendita a mente del quale "la parte venditrice dichiara di accettare espressamente che le azioni di garanzia ed ogni altra azione spettante alla parte acquirente nei confronti di essa medesima, inclusa l'eventuale azione di riduzione del prezzo, possono essere esercitate direttamente ed autonomamente anche dalla parte utilizzatrice in vece della parte acquirente" (v. doc. 6 produzione convenuta).

Da disattendere sono anche le obiezioni relative alla nullità del contratto di locazione finanziaria.

Sul punto sarebbe già sufficiente rilevare che l'eventuale nullità del contratto non potrebbe certo ostare alla condanna della convenuta al rilascio dell'immobile di cui trattasi dal momento che in questo caso essa deterrebbe senza titolo un bene di proprietà della controparte e sarebbe comunque tenuta alla consequenziale restituzione.

Comunque, anche volendo entrare nei merito, si rileva che la dedotta nullità che secondo la prospettazione della convenuta deriverebbe da quella del contratto di compravendita — deve escludersi in quanto: a) l'art. 8 del contratto menziona espressamente gli estremi della concessione edilizia sulla cui base gli immobili sono stati realizzati, ciò in piena conformità al disposto degli art. 17 della legge n. 47/1985 e 46 d.P.R. 380/2001; b) la conformità dello stato di fatto degli immobili con le risultanze del Catasto è stata attestata dalla parte venditrice all'art. 1 del contratto, con ciò rispettando il disposto del comma 1-bis dell'art. 29 della legge n. 52/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14, del decreto legge n. 78/2010; c) il certificato di agibilità risulta indicato nei suoi estremi nell'art. 8 del contratto e comunque la sua eventuale mancanza non sarebbe tale da determinarne la nullità né darebbe luogo ad un'ipotesi di aliud pro alio (cfr. in questo senso Cass, 11.04.2006, n. 8409; Cass. 05.10.2000, n. 13270).

In conclusione, dunque, sulla base di tutte le suesposte considerazioni, accertata la risoluzione di diritto del contratto di locazione finanziaria del 18 luglio 2011, la convenuta OMISSIS, deve essere condannata al rilascio dei beni meglio descritti in premessa, liberi da persone e cose.

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

**P.Q.M.**

*Ordinanza, Tribunale di Roma, Dott. Luigi D'Alessandro del 5 luglio 2017*

- accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria n. OMISSIS stipulato tra le parti il 18 luglio 2011;
- condanna la OMISSIS all'immediato rilascio in favore della SOCIETA' DI LEASING dei beni oggetto del contratto —unità immobiliare sita nel Comune di Scafati, alla via OMISSIS, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS, cat. OMISSIS, classe OMISSIS, consistenza catastale OMISSIS, OMISSIS, nonché unità immobiliare sita nel Comune di Scafati, alla via OMISSIS, censita al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio OMISSIS, particella OMISSIS, subalterno OMISSIS, cat. OMISSIS, classe OMISSIS, consistenza catastale OMISSIS, r.c. OMISSIS — liberi da persone e cose;
- rigetta le domande riconvenzionali proposte dalla SOCIETA' UTILIZZATRICE;
- condanna in SOCIETA' DI LEASING al pagamento, in favore della ricorrente, delle spese del giudizio che liquida in €8,000,00# per compensi professionali ed € 607,00# per esborsi, oltre oneri di legge;
- manda alla Cancelleria di dare comunicazione del provvedimento. Roma, 27 giugno 2017  
Il Giudice

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