

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta Civile, in persona del Giudice Unico doti. Cesare Massetti, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. *omissis* del Ruolo Generale promossa con atto di citazione ritualmente notificato e posta in decisione all'udienza del 19 settembre 2017 da

FALLIMENTO SOCIETA' SRL

ATTORE

CONTRO

SOCIETA' DI LEASING

CONVENUTA

CONCLUSIONI

Dell'attore

Come in foglio inviato per via telematica.

Della convenuta

Come in foglio inviato per via telematica.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il FALLIMENTO SOCIETA' SRL conveniva in giudizio avanti l'intestato Tribunale la SOCIETA' DI LEASING.

Esponeva l'attore:

- che le parti avevano stipulato un contratto di leasing immobiliare;
- che l'utilizzatore aveva pagato tutte le rate, ma non il prezzo dell'opzione per il riscatto del bene;
- che la concedente aveva chiesto e ottenuto la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore nonché la condanna alla restituzione del bene;
- che l'utilizzatore era stato dichiarato fallito;
- che la concedente aveva chiesto e ottenuto la rivendica del bene;
- che la pretesa della concedente, di trattenere tutti i canoni riscossi e, in più, di ottenere la restituzione del bene, era illegittima, dando luogo a un indebito arricchimento, sia volendo ritenersi applicabile alla fattispecie concreta l'art. 1526 c.c. (considerando non pendente il contratto alla data del fallimento), sia volendo ritenersi applicabile l'art. 72 quater 1. fall. (considerando, invece, pendente il contratto alla data del fallimento).

Chiedeva, pertanto, nel primo caso (art. 1526 c.c.), la restituzione dei canoni pagati, detratto l'equo indennizzo per l'uso del bene e, nel secondo caso (art. 72 quater 1. fall.), la differenza tra il credito residuo in linea capitale e il corrispettivo della vendita del bene a condizioni di mercato.

Costituendosi in giudizio la SOCIETA' DI LEASING contestava in toto gli assunti avversari.

Osservava la convenuta:

- che nelle more l'immobile era stato preso in consegna, ma non ancora rivenduto;

Sentenza, Tribunale di Bergamo, Giudice Cesare Massetti, n. 3169 del 19 dicembre 2017

- che l'art. 1526 c.c. era inapplicabile alla fattispecie concreta, fintanto che il bene non fosse rivenduto, dato che il contratto conteneva la clausola di accredito, in forza della quale all'utilizzatore andava riconosciuto il ricavato della vendita;
- che, anche a voler ritenere applicabile l'art. 1526 c.c., occorreva considerare l'equo compenso e il risarcimento del danno spettanti alla concedente;
- che l'equo compenso era pari ai canoni percepiti in costanza di contratto;
- che il risarcimento del danno consisteva nella penale per la prosecuzione dell'occupazione dell'immobile dopo la scadenza del contratto e nelle spese condominiali impagate;
- che l'art. 72 quater 1. fall. era inapplicabile alla fattispecie concreta, posto che alla data del fallimento il contratto si era già sciolto.

Si opponeva, pertanto, all'accoglimento delle domande attrici. In subordine, nella denegata ipotesi di applicazione dell'art. 1526 c.c., eccpiva la compensazione con l'equo compenso e il risarcimento del danno.

La causa non veniva istruita.

Precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, all'udienza del 19 settembre 2017 passava in decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è improponibile.

Va premesso che, essendosi già sciolto il contratto alla data del fallimento, non vi è motivo per discutere dell'art. 72 quater 1. fall., pacificamente inapplicabile alla fattispecie concreta. Il discorso, pertanto, si restringe all'art. 1526 c.c..

Tale norma, applicata analogicamente al leasing traslativo, risponde a una finalità di riequilibrio delle posizioni delle parti nel momento della risoluzione del contratto, e mira ad evitare un ingiusto arricchimento a favore della concedente, la quale, attraverso la restituzione del bene e il pagamento di tutti i canoni, potrebbe ottenere più di quanto avrebbe ottenuto se il contratto avesse avuto regolare esecuzione.

Ma, nella fattispecie concreta, detta finalità è già assicurata dalla clausola penale di cui all'art. 16 delle condizioni generali di contratto, imperniata sulla formula "scaduto + scadere — bene".

Infatti, detta clausola, prevedendo che dall'ammontare dei canoni dovuti venga detratto un importo pari al ricavato della vendita, assolve la medesima funzione di riequilibrio delle posizioni delle parti, scongiurando l'ipotesi di un indebito arricchimento della concedente.

Clausole simili hanno passato il vaglio della giurisprudenza, che ne ha affermato la piena legittimità (Cass. n. 888/2014: *"In tema di "leasing" immobiliare, al fine di accertare se sia manifestamente eccessiva, agli effetti dell'art. 1384 cod. civ., la clausola penale che attribuisca al concedente, nel caso di inadempimento dell'utilizzatore, l'intero importo del finanziamento ed in più la proprietà del bene, occorre considerare se detta pattuizione attribuisca allo stesso concedente vantaggi maggiori di quelli conseguibili dalla regolare esecuzione del contratto, tenuto conto che, anche alla stregua della Convenzione di Ottava sul leasing internazionale 28 maggio 1988, recepita con legge 14 luglio 1993, n. 259, il risarcimento del danno spettante al concedente deve essere tale da porlo nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato se l'utilizzatore avesse esattamente adempiuto"*; Cass. n. 19272/2014: *"In materia di leasing traslativo, le parti possono convenire, ai sensi dell'art. 1526 cod. civ., applicabile in via analogica, l'irripetibilità dei canoni versati al concedente in esito alla risoluzione del contratto, la cui natura di clausola penale ne preclude, nel giudizio successivamente instaurato, la rilevabilità d'ufficio e la deducibilità dopo il decorso dei*

Sentenza, Tribunale di Bergamo, Giudice Cesare Massetti, n. 3169 del 19 dicembre 2017

termini di cui all'art. 183 cod. proc. civ., trattandosi di eccezione in senso stretto In materia di leasing traslativo, le parti possono convenire, ai sensi dell'art. 1526 cod. civ., applicabile in via analogica, l'irripetibilità dei canoni versati al concedente in esito alla risoluzione del contratto, la cui natura di clausola penale ne preclude, nel giudizio successivamente instaurato, la rilevanza d'ufficio e la deducibilità dopo il decorso dei termini di cui all'art. 183 cod. proc. civ., trattandosi di eccezione in senso stretto").

Se così è, e diversamente non può essere, allora - per riequilibrare le posizioni delle parti, nel senso anzidetto - non vi è bisogno di fare ricorso all'applicazione analogica dell'art. 1526 c.c., dato che la disciplina pattizia di cui alla clausola penale, valutata alla stregua dell'art. 1322 c.c., prevale sulla disciplina legale di cui all'art. 1526 c.c. (si v.; in tal senso, Tribunale Milano 12 giugno 2015).

Oltretutto, fintanto che il bene non venga rivenduto, l'applicazione analogica dell'art. 1526 c.c. pare assai problematica, posto che, senza conoscere l'ammontare del ricavato, non è possibile procedere alla compensazione delle reciproche partite, e quindi verificare se la concedente abbia effettivamente realizzato quell'indebito vantaggio che solo può giustificare la sostituzione della disciplina legale a quella pattizia (si v., in tal senso, Tribunale Milano 3 dicembre 2014).

A tale soluzione era già approdata la giurisprudenza, in una prospettiva *de iure condendo*.

Ma lo stesso legislatore, con il recente art. 138 L. 4 agosto 2017 n. 124, ha in ugual modo stabilito che *"In caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento dell'utilizzatore ai sensi dell'art. 137, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita"*.

A dir il vero la questione dell'applicabilità della nuova legge ai contratti conclusi anteriormente alla sua entrata in vigore è controversa, non rinvenendosi in essa delle disposizioni transitorie.

Tuttavia, in dottrina si è fatta strada la condivisibile opinione secondo cui la nuova legge è applicabile anche a quei rapporti risolti prima della sua entrata in vigore (28 agosto 2017), ma i cui effetti della risoluzione (vendita o ricollocazione del bene) non si sono ancora realizzati, come è appunto quello di cui ci si occupa.

Per rispondere all'interrogativo posto dall'attore (*"Non esiste nessuna norma o principio di legge da cui discende una regola del genere"*: n.d.r. l'improponibilità della domanda fintanto che il bene non venga rivenduto), è sufficiente replicare che detta regola si rinviene nella nuova legge, e comunque nel contratto, che tra le parti ha ugualmente forza di legge.

La peculiarità del caso concreto si rinviene piuttosto nel fatto che il bene non è ancora stato rivenduto, malgrado la concedente ne abbia ottenuto la restituzione da quasi due anni.

L'utilizzatore solleva dubbi e perplessità sulla possibilità di un "arbitrio" da parte della concedente, la quale sarebbe libera di decidere "se", "quando", "come" e "a chi" rivendere il bene.

Sul punto il contratto non dice nulla.

Sentenza, Tribunale di Bergamo, Giudice Cesare Massetti, n. 3169 del 19 dicembre 2017

Mentre la nuova legge sul leasing (art. 139) introduce una forma di vendita "partecipata", nel senso che in essa viene coinvolto l'utilizzatore, senza tuttavia prevedere alcun termine (sia esso perentorio o anche solo ordinatorio), limitandosi a stabilire che *"nella procedura di vendita o ricollocazione il concedente si attiene a criteri di celerità, trasparenza e pubblicità, adottando modalità tali da consentire l'individuazione del miglior offerente possibile, con obbligo di informazione dell'utilizzatore"*.

Come dianzi accennato, alla fattispecie concreta è possibile applicare la nuova legge.

A voler diversamente opinare, è comunque possibile giungere ad identiche conclusioni alla luce del principio di buona fede che deve permeare l'esecuzione del contratto.

Senonché, nel caso in scrutinio, non è possibile - allo stato — formulare un rimprovero in merito alla condotta tenuta dalla concedente.

Infatti, se è vero che sono passati due anni da quando la SOCIETA' DI LEASING ha ottenuto la restituzione del bene, è altrettanto vero che il mercato immobiliare versa in una notoria situazione di crisi, e che il compendio oggetto di leasing non è di agevole ricollocazione, se non altro in relazione al prezzo per cui venne acquistato.

Dunque, al momento non si può ancora affermare che la concedente sta violando la buona fede, trascurando gli interessi dell'utilizzatore: fermo restando che l'eventuale condotta di *mala gestio* potrà eventualmente essere sanzionata in un diverso giudizio.

Di qui la declaratoria di improponibilità della domanda. Restano così assorbite le altre questioni.

Le spese di lite, tenuto conto dell'assoluta novità delle questioni relative all'applicabilità della nuova legge sul leasing e, soprattutto, alla vendita nonché alle modalità e ai termini della vendita, possono essere interamente compensate.

P.Q.M.

Il Tribunale, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:

- dichiara improponibile la domanda;
- spese di lite compensate.

Così deciso in Bergamo il 19 dicembre 2017.

IL GIUDICE
Dott. Cesare Massetti

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