



TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA
SEZIONE SECONDA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. **18289/2016**, il Giudice dott. Giuseppe Magnoli, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 23 giugno 2016, ha pronunciato la seguente

ORDINANZA EX ART.702 TER CPC

La ricorrente HYPO ALPE-ADRIA-BANK spa, concedente, offrendo in comunicazione, oltre alla procura generale alle liti in data 12 marzo 2015, i seguenti documenti: 1) contratto di leasing n.317033/01 in data 26.02.2007; 2) atto di compravendita in data 26.02.2007 (+ fattura d'acquisto in data 26.02.2007 + RID); 3) fideiussione Giovanni e Ivan Sarmenti in data 26.02.2007; 4) dossier copia fatture insolute; 5) estratto conto contratto di leasing 317033/01; 6) raccomandata AR Hypo Bank spa in data 10.06.2015; 7) visura srl; 8) visura Hypo Alpe-Adria-Bank spa; 9) citazione srl in data 21.03.2013; 10) relazione CTU dott. Alfredo Riva, ha chiesto accertarsi l'intervenuta risoluzione del rapporto di locazione finanziaria n. 317033/01 stipulato con la società snc di Giovanni & C, poi trasformata in srl¹, avente ad oggetto unità immobiliari in Comune di Cazzano Sant'Andrea (BG) via alle Cave n.14², acquistate con contratto di compravendita in data 26.02.2007³, assumendo essersi determinato l'effetto risolutivo ex art.1456 cpc a seguito dell'invio in data 10.06.2015 di lettera raccomandata⁴ con cui veniva resa nota alla controparte la sua volontà di avvalersi degli effetti della clausola risolutiva espressa pattuita in contratto (n.7 delle condizioni generali)⁵; a tal fine ha allegato che, pattuito originariamente un corrispettivo per il godimento del compendio immobiliare nella complessiva somma di €.1.382.114,60 oltre iva, da corrispondersi in 179 canoni mensili indicizzati di €.7.392,40 + iva ciascuno, oltre al canone iniziale, e di essersi determinata alla risoluzione contrattuale in quanto l'utilizzatrice aveva ommesso il pagamento del canone così da aver accumulato al momento dell'invio della raccomandata una morosità di €.227.080,07, come da estratto conto⁶. La ricorrente ha rassegnato quindi le seguenti conclusioni: <<ommissis, in via principale: accertata l'intervenuta risoluzione di diritto del contratto di locazione finanziaria n.317033/01, in data 26.2.2007, condannare la srl omissis in persona dell'amministratore unico pro tempore omissis al rilascio immediato a favore della Hypo Alpe-Adria-Bank, libero da persone e/o cose, dell'immobile sito in Cazzano Sant'Andrea (BG), via Alle Cave n.14, consistente in un fabbricato artigianale, composto da laboratorio, ufficio, officina, spogliatoi, servizi, locale caldaia e cabina elettrica a

¹ Con atto 1.12.2011 a rogito Notaio dott. Andra Letizia (38138 rep.), registrato in data 6.12.2011 ed iscritto in data 12.12.2011: doc.7 visura

² Consistenti in un fabbricato artigianale, composto da laboratorio, ufficio, officina, spogliatoi, servizi, locale caldaia e cabina elettrica a piano seminterrato, nonché da laboratorio, ripostiglio, spogliatoi e servizi a piano rialzato, con cortile di pertinenza esclusiva di circa 1200 mq, il tutto rispettivamente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cazzano S,Andrea come segue: foglio 2, via alle Cave, mappale 13, subalterno 2 p.R. e subalterno 3 p.Sem. (con un bene comune non censibile, composto da cortile, locale caldaia e cabina elettrica), e nel Catasto Terreni, al foglio 2, mappale 13, seminativo, 2, are 9.30, e mappale 14, prato, 1, are 15.20

³ doc. 2 di parte attrice

⁴ Doc. 6

⁵ Doc. 1

⁶ Doc. 7



piano seminterrato, nonché da laboratorio, ripostiglio, spogliatoi e servizi a piano rialzato, con cortile di pertinenza esclusiva di circa 1200 mq, identificato nel Catasto Fabbricati di detto comune al foglio 2, via alle Cave, mappale 13, subalterno 2 p.R. e subalterno 3 p.Sem. (con un bene comune non censibile, composto da cortile, locale caldaia e cabina elettrica), e nel Catasto Terreni, al foglio 2, mappale 13, seminativo, 2, are 9.30, e mappale 14, prato, 1, are 15.20 omissis. In ogni caso: con rifusione del compenso professionale del presente giudizio maggiorato di contributo previdenziale e IVA come per legge, oltre alle spese processuali.>>

La società convenuta, costituendosi, ha anzitutto eccepito l'improcedibilità dell'azione, per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di conciliazione-mediazione; nel merito, ne ha contestato la fondatezza in relazione all'insussistenza del credito della concedente in relazione al quale quest'ultima aveva esercitato i poteri conseguenti alla pattuizione della clausola risolutiva espressa, sia per l'indeterminatezza delle clausole relative ai tassi sia per la presenza di un derivato implicito sub specie di currency swap; in via riconvenzionale ha chiesto rideterminarsi il piano di ammortamento riconducendolo al tasso BOT ex art.117 TUB; ha pertanto rassegnato le seguenti conclusioni (di merito): <<Omissis rigettare tutte le domande eccezioni formulate da controparte in quanto infondate per tutti i motivi di cui in narrativa. Previa declaratoria di indeterminatezza della clausola relativa alla determinazione del tasso leasing per difformità tra il TAEG effettivo ed il TAEG non effettivo, applicare al contratto di leasing del 26.02.2007 n.317033/01 l'art.117, c.7 TUB con conseguente rideterminazione del piano di ammortamento al tasso BOT; in via alternativa, previa declaratoria di nullità per violazione di norma imperativa della clausola relativa all'indicizzazione del tasso leasing al franco svizzero, applicare al contratto di leasing del 26.02.2007 n.317033/01 l'art.117, c.7 TUB con conseguente rideterminazione del piano di ammortamento al tasso BOT>>

La questione relativa all'improcedibilità deve ritenersi superata a seguito del tempestivo adempimento dell'ordine del giudice rivolto all'attivazione della procedura di media-conciliazione, la causa.

Il rapporto di locazione finanziaria - la cui disciplina, anche con riferimento alla determinazione del saggio di interesse, appare chiaramente determinata - non presenta carattere aleatorio, anche in caso di previsione di tasso di interesse variabile, perché agganciato ad un dato di riferimento (indicizzazione LIBOR CHF 3 mesi 365 1,800 cambio CHF/EUR 1,6255) soggetto a variazioni nel tempo.

La clausola di determinazione del saggio di interesse non può infatti essere considerata atomisticamente, avulsa cioè dal rapporto contrattuale complessivo cui accede.

E' a quest'ultimo, quindi, e non a tale clausola, che si deve guardare laddove si stabiliscano i requisiti di forma-contenuto richiesti.

Ragion per cui da un lato è da escludersi la necessità del contratto-quadro di cui all'art.23 TUF, dall'altro la sussistenza in capo alla concedente di obbligazioni ulteriori rispetto a quelle ad essa imposte dal contratto e dalla disciplina generale di cui al TUB.

La pattuizione convenzionale in tal senso del tasso di interesse non può ritenersi illegittima, non ponendosi essa in contrasto con norme imperative, con l'ordine pubblico o il buon costume, né essendo prevista al riguardo alcuna specifica nullità testuale.

Non vi è pertanto motivo per accogliere la domanda riconvenzionale di applicazione del tasso sostitutivo di cui all'art.117 TUB (né conseguentemente quella di rideterminazione del piano di ammortamento).

Superata con ciò l'eccezione-domanda riconvenzionale proposta dalla convenuta, è appena il caso di rilevare che si è in presenza del mancato pagamento del canone locatizio per un arco temporale (notevolmente) superiore a quello richiesto dalla clausola risolutiva espressa (di cui all'art.7 delle



condizioni generali di contratto) per giustificare l'esercizio del diritto potestativo - attribuito alla concedente - di determinare unilateralmente ed automaticamente la risoluzione anticipata del contratto. Da ciò consegue l'accertamento dell'intervenuta risoluzione ex art.1456 cpc del rapporto di locazione finanziaria in corso tra le parti, e, conseguentemente, del diritto della locatrice ad ottenere dalla utilizzatrice, entro il termine indicato in dispositivo, il rilascio del compendio immobiliare concesso in leasing, libero da cose e persone.

Le spese di lite seguono la soccombenze e si liquidano, in favore della ricorrente, in complessivi €.4.600,00, più accessori di legge (€.4.000,00 per compenso professionale ed €.600,00 per spese generali), oltre a contributo, marca e spese di notifica.

P.Q.M.

Il tribunale di Brescia, in composizione monocratica, dichiara che il rapporto di locazione finanziaria tra le parti è cessato ex art.1456 cc a seguito della comunicazione da parte della concedente, in data 10.06.2015, di volersi avvalere degli effetti della c.r.e.; ordina, per l'effetto, alla convenuta **srl**, in persona del legale rappresentante pro tempore, il rilascio del compendio immobiliare, identificato nelle conclusioni del ricorso, libero da persone e cose, entro la data del **31 ottobre 2016**; respinge la domanda riconvenzionale così come ogni altra domanda eccezione e deduzione; condanna la parte convenuta altresì a rifondere al ricorrente le spese di lite, liquidate come in parte motiva.

Si comunichi.

Brescia, **18 luglio 2016**

Il Giudice
dott. Giuseppe Magnoli

IL CASO.it

