

Rilascio di immobile concesso in leasing e provvedimenti anticipatori

Tribunale di Udine, 26 settembre 2016. Giudice Massarelli.

Locazione finanziaria – Azione di rilascio e causa di opposizione a decreto ingiuntivo – Cause riunite. Efficacia regolamentare del giudicato – Conseguenze – Impossibilità di contestare le clausole che determinano il corrispettivo – Necessità di indicazione del TAEG/ISC – Non sussiste – Indicazione del tasso leasing – Sufficienza – Separazione delle cause – Ordinanza di rilascio ex art. 186 quater – Ammissibilità

L'irrevocabilità di un decreto ingiuntivo avente ad oggetto la condanna al pagamento di un debito maturato in un primo periodo del rapporto di leasing immobiliare impedisce di esaminare le difese della parte convenuta per il rilascio del bene ed aventi ad oggetto le clausole che determinano il corrispettivo pattuito.

La persistente riunione della causa di rilascio e di quella di opposizione a decreto ingiuntivo potrebbe ostacolare la rapida definizione della domanda di rilascio e, pertanto, deve essere disposta la separazione ed accolta l'istanza di parte attrice intesa alla definizione immediata della domanda di rilascio con ordinanza ex art. 186 quater c.p.c.

(Massime a cura di Marco Quagliaro – Riproduzione riservata)

Tribunale Ordinario di Udine
Sezione seconda civile

Nella causa civile iscritta al n. r.g. xx promossa da:
XX, con il patrocinio dell'avv. Quagliaro Marco.

ATTORE

contro

YY, con il patrocinio dell'avv. Romanato Marco
ZZ, con il patrocinio dell'avv. Romanato Marco

CONVENUTI

Il Giudice dott. Lorenzo Massarelli,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

vista l'istanza di parte attrice, intesa alla definizione immediata della

domanda di rilascio del bene, oggetto del contratto, con ordinanza ex art. 186 quater c.p.c.;

rilevato che tale domanda era l'unica avanzata da parte attrice nella causa n. xx RG;

rilevato che sulla stessa non occorre ulteriore istruzione, come emergerà nel prosieguo;

rilevato che XX e la convenuta YY hanno stipulato due contratti di leasing aventi ad oggetto un immobile sito in AA;

che nelle condizioni generali richiamate dai contratti in esame era pattuita una clausola risolutiva espressa, invocabile dalla concedente in caso di mancato pagamento anche di un solo canone di locazione finanziaria (rispettivamente artt. 8 e 7 delle condizioni generali);

che la convenuta YY è inadempiente rispetto a tale obbligazione fin dalla rata di dicembre 2011;

che il mancato pagamento è incontestato;

che la ricorrente si è avvalsa della clausola risolutiva espressa con comunicazione inviata a controparte nel dicembre del 2015 (doc. 7 attrice);

che nelle condizioni generali di contratto applicabili è stabilito che la restituzione dell'immobile, in caso di risoluzione, avvenga nei modi e nei termini fissati dalla concedente;

che la richiesta di restituzione immediata risale parimenti al dicembre del 2015;

che le difese della convenuta, incentrate sulla nullità delle clausole che determinano il corrispettivo pattuito col primo contratto, non possono essere oggetto d'esame, in quanto ogni questione è coperta dall'irrevocabilità del d.i. n. xx, emesso fra le stesse parti, avente ad oggetto crediti di XX nascenti dal medesimo contratto (che implicitamente ha escluso qualsiasi invalidità delle relative pattuizioni);

che le difese della convenuta attinenti al secondo contratto appaiono infondate, perché:

- in materia di leasing non è prescritta l'indicazione del TAEG/ISC, ma solo del tasso leasing (la Banca d'Italia, nel provvedimento 25.7.2003, Titolo X, Cap. 1, Sez. II, Par. 9, ha stabilito che nel contratto e nel documento di sintesi deve essere inserito un Indicatore Sintetico di Costo solo quando si tratta di mutui, anticipazioni bancarie e "altri finanziamenti" - quali prestiti personali o finalizzati; non anche in caso di leasing, come nella fattispecie; inoltre ha stabilito la definizione precisa di tasso leasing);
- nulla è detto sulla scorrettezza del tasso leasing indicato in contratto;
- nulla è dedotto con precisione quanto al profilo dell'usurarietà degli interessi;
- l'eventuale scorrettezza dei criteri di calcolo degli interessi di mora non esclude l'oggettiva mancanza di pagamento dei canoni mensili, che sono stabiliti in misura precisa;
- la clausola risolutiva espressa non è nulla laddove obbliga l'utilizzatore alla restituzione del bene, perché alla risoluzione del contratto di godimento non può non conseguire la restituzione del bene alla concedente (che ne è proprietaria), salva l'applicazione delle regole inderogabili di cui all'art. 1526 c.c. sulla determinazione delle conseguenze economiche della risoluzione;

rilevato che la riunione delle cause potrebbe ostacolare la rapida definizione delle domande versate nella causa riunente;

rilevato che il sistema di cui all'art. 186 quater c.p.c. non prevede la fissazione di ulteriore udienza dopo la pronuncia dell'ordinanza, spettando a parte intimata l'eventuale richiesta di definizione con sentenza nel termine perentorio di legge;
ordina la separazione della causa n. xx RG da quella n. xx RG;
definisce come segue ex art. 186 quater c.p.c. la controversia di cui alla causa n. xx RG:
condanna la convenuta YY a rilasciare immediatamente all'attrice, libero da persone o cose, anche interposte, l'immobile sito in xx, così descritto xx;
condanna parte convenuta YY a rifondere le spese del procedimento a controparte, che liquida in xx;

rilevato che, per le domande di cui alla separata causa n. xx RG, occorre stabilire:

- se il patto che forfettizza l'equo compenso è valido;
 - se sono sufficienti gli elementi adottati dalle convenute per giungere ad una sua riduzione;
 - se è valida la clausola penale azionata da XX;
 - se vi sono elementi per procedere ad una sua riduzione causa eccessività;
 - in che termini organizzare una CTU sull'immobile (se solo in funzione di stima per deduzione dal complessivo dovuto, se contestato l'esito dell'attività svolta da XX, o se anche per stabilire la riduzione dell'equo compenso o della penale);
- fissa l'udienza del xx per la precisazione delle conclusioni.

Udine, 26/09/2016.

Il Giudice
dott. Lorenzo Massarelli