

Il Giudice designato,
sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede ;
letti gli atti e i documenti prodotti ;

O S S E R V A

Banca _____ S.p.A. (P. Iva : _____) ha proposto ricorso ex art. 702-bis c.p.c. per sentir dichiarare la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del contratto di locazione finanziaria del 23.6.2011 tra la ricorrente e la resistente _____ S.r.l. ovvero, in subordine, dichiarare la risoluzione per grave inadempimento dell'utilizzatore _____ S.r.l. del contratto suindicato ; conseguentemente condannare la società _____ S.r.l. alla riconsegna e rilascio dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria ed in particolare della unità immobiliare a uso ufficio posta in Camaiore, Via Aurelia 9 ; condannare altresì la società resistente al pagamento della somma di euro 31.209,81 per canoni scaduti al 6.2.2017, interessi maturati su canoni scaduti pari ad euro 583,96 oltre interessi semplici dal 7.2.2017 come da contratto e comunque entro i limiti di cui alla legge 108/96, nonché degli ulteriori importi / canoni per l'uso della cosa maturati fino al rilascio, oltre interessi semplici come da contratto e comunque entro i limiti di cui alla legge 108/96, e in ipotesi del compenso per l'uso della cosa nella misura determinata ai sensi di legge, ritenuta di giustizia o secondo equità.

A sostegno della domanda Banca _____ S.p.A. esponeva che in data 23.6.2011, quale concedente, aveva concluso contratto di leasing finanziario n.CF 107011 con la società _____ S.r.l. quale utilizzatore, relativamente all'immobile costituito da unità immobiliare ad uso ufficio posta in _____ (LU), Via _____ 9, al piano primo lato mare ed esattamente quella adiacente il vano scale, individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Comune di _____ ;

_____ ; che l'immobile oggetto di locazione finanziaria era stato acquistato da Banca _____ S.p.A. con atto Notaio De Luca in Borgo a Mozzano, Rep. n. 39.082, Racc. n. 11.470 ; che la durata della locazione finanziaria era stata stabilita in 216 mesi decorrenti dalla data di consegna del bene e il corrispettivo della locazione finanziaria era stato stabilito in euro 34.320,00 alla stipula e in un canone periodico pari a euro 1.796,54 per n.215 canoni mensili posticipati scadenti rispettivamente l'ultimo giorno o il giorno 15 di ogni mese a seconda che l'attivazione del contratto avvenisse nella prima o seconda quindicina del mese ; che, su richiesta della parte utilizzatrice, Banca _____ aveva autorizzato la sublocazione dell'unità immobiliare, come da corrispondenza che si allegava ; che la società locataria era risultata inadempiente alle obbligazioni assunte e la Banca ricorrente aveva inviato comunicazioni ultimative alla società, comunicando anche la risoluzione del contratto ; che la Banca ricorrente risultava creditrice alla data del 6.2.2017 della somma di euro 283.016,72 di cui euro 251.222,95 per residuo capitale, euro 31.209,81 per canoni scaduti, interessi maturati su canoni scaduti pari ad euro 583,96 oltre interessi semplici dal 7.2.2017 come da contratto e comunque entro i limiti di cui alla legge 108/96 (il tasso attualmente



applicato era pari al 4,782%); che a seguito delle comunicazioni inviate il contratto di locazione finanziaria doveva ritenersi risolto di diritto in forza di clausola risolutiva espressa di cui all'art.15 del contratto medesimo, con diritto della Banca ricorrente ad ottenere la condanna alla riconsegna dell'immobile, ai sensi anche dell'art.12 del contratto; che, in ogni modo, l'inadempimento dell'utilizzatore al pagamento dei canoni previsti legittimava la risoluzione contrattuale ai sensi dell'art.1453 c.c. per grave inadempimento, di cui in via di ipotesi si chiedeva la pronuncia; che, pertanto, nella presente sede la Banca _____ S.p.A. intendeva sentir condannare la società _____ S.r.l. alla riconsegna e rilascio dell'immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria concluso tra le parti, previa declaratoria di risoluzione contrattuale anticipata in forza della clausola risolutiva espressa ex art.1456 c.c. e comunque, in via subordinata, previa pronuncia di risoluzione per grave inadempimento dell'utilizzatore alle obbligazioni derivanti dal contratto ed in particolare al pagamento dei canoni dovuti; che la Banca ricorrente intendeva altresì sentir condannare la società utilizzatrice al pagamento dei canoni scaduti a norma di contratto e di legge e delle somme dovute quale compenso per l'utilizzazione dell'immobile, con espressa riserva di agire in separata sede per gli ulteriori importi dovuti a titolo di residui canoni attualizzati, spese di riscatto, danni subiti e risarcimento per il ritardato rilascio.

Si è costituita in giudizio la società _____ S.r.l. (C.f./ P. Iva : 01252860468), deducendo, in via preliminare di rito, che le domande proposte dalla ricorrente erano improcedibili per mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria, posto che l'art. 5 D.Lgs. 28 / 2010 statuiva per alcune materie, tra cui i contratti bancari e finanziari, il preventivo esperimento del tentativo di mediazione come condizione necessaria a pena di improcedibilità della domanda per poter instaurare successivamente un giudizio in via ordinaria e nel caso in esame non si poteva dubitare circa la natura finanziaria del contratto sottoscritto dalle parti, dato che Banca _____ certamente non era il produttore del bene oggetto del contratto, ma era una società che svolgeva funzione bancaria e finanziaria e che nel caso concreto aveva acquistato il bene per poi cederlo all'odierna resistente in godimento; che, inoltre, la circostanza che si trattasse di un contratto rientrante a pieno titolo in quelli finanziari si desumeva non solo dal *nomen* attribuito allo stesso (locazione finanziaria), ma anche dalle specifiche pattuizioni contenute, in particolare dalle clausole dettate per la determinazione ^{del} canone periodico e previste nell'appendice al contratto, le quali prevedevano un sistema di indicizzazione assimilabile ad un vero strumento finanziario; che, del resto, i contratti finanziari di cui all'art. 5 cit. erano quelli mediante i quali si realizzava un investimento di natura finanziaria e, nel caso di specie, era palese la connotazione finanziaria dell'operazione realizzata dalla ricorrente; che la predetta lettura risultava conforme alla Direttiva europea in tema di mediazione (2008/52/CE), la quale attribuiva un *favor* alla risoluzione dei conflitti attraverso tale modalità, avendo l'obiettivo di facilitare l'accesso alla risoluzione alternativa delle controversie e di promuovere la composizione amichevole delle medesime, incoraggiando il ricorso alla mediazione e garantendo un'equilibrata relazione tra mediazione e procedimento giudiziario; che secondo la più recente giurisprudenza di merito ed elaborazione dottrinale il leasing finanziario era così denominato perché rappresentava in realtà un'operazione di finanziamento; che, nella eventualità in cui non si fosse ritenuto obbligatorio il previo tentativo di mediazione,



Banca _____ : avrebbe comunque dovuto attivare, prima di adire l'Autorità Giudiziaria, la procedura di negoziazione assistita prevista dal D.L.132/2014, che costituiva condizione di procedibilità qualora si intendesse proporre una domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti euro 50.000,00 (nella specie la ricorrente aveva chiesto la condanna della resistente al pagamento dell'importo di euro 31.209,81 oltre interessi); che, nel merito, si evidenziava che parte ricorrente non aveva dato alcuna prova dell'asserito inadempimento della resistente, limitandosi ad offrire in comunicazione solo un resoconto dalla medesima prodotto, che come tale aveva una valenza limitata in giudizio; che, in particolare, dai conteggi di controparte - che da subito si disconoscevano - sarebbe risultato un debito di Marina S.r.l. per canoni scaduti, alla data del 6.2.2017, di euro 31.209,81 ed un credito complessivo di Banca _____ sempre a tale data, di euro 283.016,72, comprensivi dell'importo suindicato; che in base al contratto sottoscritto dalle parti il corrispettivo totale della locazione finanziaria era stato pattuito in euro 420.576,10 e la società resistente avrebbe dovuto far fronte al relativo pagamento quanto ad euro 34.320,00 alla sottoscrizione del contratto, quindi in data 23.6.2011, quanto ad euro 386.256,10 in n.215 rate dell'importo di euro 1.796,54 ciascuna dal momento dell'attivazione del contratto, quindi a partire dal 23.6.2011; che, anche a voler prendere per buoni i conteggi effettuati da parte ricorrente ed allegati al ricorso introduttivo, ciò avrebbe voluto dire che a partire dal 23.7.2011 e fino al 6.2.2017 (n.66 mesi) Marina S.r.l. aveva effettuato l'esborso della considerevole somma di euro 137.559,38 (pari ad euro 420.576,10 - 283.016,72) e quindi, decurtando l'importo di euro 34.320,00, il cui pagamento era avvenuto alla sottoscrizione del contratto, la resistente aveva effettuato il pagamento dell'importo di euro 103.239,38, pari ad euro 1.564,23 mensili, per cui non era dato comprendere dove fosse la "gravità" dell'inadempimento; che, inoltre, dai conteggi sopra effettuati sarebbe risultata alla data del 6 febbraio 2017 una morosità inferiore (ed anche di molto) rispetto a quella di euro 31.209,81 evidenziata da parte ricorrente, in particolare sarebbe risultato un minor credito di euro 15.332,26, pari sostanzialmente alla differenza - sempre calcolata nell'arco di n.66 mesi - tra quanto Marina S.r.l. avrebbe dovuto pagare (euro 1796,54 x 66 = 118.571,64) e quanto dalla stessa effettivamente pagato, pari ad euro 103.239,38; che si rilevava altresì che l'immobile oggetto del contratto, previa autorizzazione di Banca _____ era stato concesso in sub-locazione alla Ius Versilia S.r.l., la quale in più occasioni aveva richiesto una diminuzione del canone originariamente pattuito, proprio per fronteggiare la grave crisi del momento, pena la risoluzione anticipata del contratto di locazione; che, sulla scorta di quanto esposto, risultava evidente che non ricorresse alcuno degli elementi che potessero giustificare la richiesta di risoluzione del contratto ex art.1453 c.c., dato che anzitutto l'asserito inadempimento, a tutto concedere, non avrebbe integrato affatto il grado di gravità richiesto dall'art.1455 c.c. ai fini della risoluzione del contratto, né sotto il profilo oggettivo né sotto quello soggettivo; che secondo costante giurisprudenza il primo atteneva al sinallagma contrattuale, avuto riguardo all'interesse del creditore all'adempimento della prestazione attraverso la verifica che l'inadempimento avesse inciso in misura apprezzabile nell'economia complessiva del rapporto, sì da dar luogo ad uno squilibrio sensibile del sinallagma contrattuale, mentre il secondo andava valutato in relazione ad eventuali elementi di carattere soggettivo, consistenti nel comportamento di entrambe le parti, che potessero, in relazione alla particolarità



del caso, attenuarne l'intensità; che nella fattispecie in esame l'eventuale inferiore canone pagato dalla resistente nel corso dei mesi non aveva inciso sull'operatività del contratto e, dunque, non ricorreva quella gravità richiesta dall'art.1455 c.c. per ottenerne la risoluzione; che, inoltre, non erano state inviate "comunicazioni", ma solo un telegramma, a cui avevano fatto seguito vari colloqui telefonici intercorsi con Banca _____ la quale aveva dato rassicurazioni in ordine alla continuazione del contratto, né Banca _____ aveva inviato alcun sollecito e/o diffida prima della notifica del ricorso, ciò in spregio dei principi di buona fede e correttezza nell'esecuzione del contratto; che quanto appena detto si rifletteva necessariamente anche sulla richiesta di risoluzione ex art.1456 c.c., dato che la Suprema Corte aveva subordinato l'operatività della clausola risolutiva espressa alla valutazione del comportamento del debitore secondo buona fede, per cui in caso contrario sarebbe stata integrata un'ipotesi di abuso del diritto; che nel caso di specie Banca _____ non aveva mai invitato Marina S.r.l. ad adempiere regolarmente alla propria obbligazione, ma al contrario aveva tollerato il *modus operandi* della resistente, la quale aveva effettuato il pagamento del canone, magari per un importo leggermente inferiore, con la conseguenza che la tolleranza del locatore nel ricevere il canone oltre il termine stabilito rendeva inoperante la clausola risolutiva espressa; che si evidenziava, ancora, la nullità dell'art.15 del contratto, stante la sua formulazione generica, poiché il richiamo all'inadempimento di quasi tutte le clausole contrattuali ne rendeva assolutamente indeterminato l'oggetto, laddove la giurisprudenza richiedeva che le parti con la clausola risolutiva espressa avessero previsto la risoluzione di diritto del contratto per effetto dell'inadempimento di una o più obbligazioni specificamente determinate; che, pertanto, doveva escludersi, da un lato, la gravità degli asseriti inadempimenti contestati da Banca _____ e, dall'altro, l'operatività della clausola risolutiva espressa, con la conseguenza che il contratto sottoscritto doveva considerarsi valido ed efficace; che tuttavia, nell'ipotesi in cui il Giudice avesse dichiarato la risoluzione del contratto, la società resistente intendeva in questa sede proporre una domanda riconvenzionale diretta ad ottenere la restituzione delle rate rimosse da parte ricorrente, in virtù dell'obbligo di riconsegna che diventava attuale al momento dello scioglimento anticipato del contratto; che, infatti, l'immobile concesso in *leasing* era destinato a conservare alla scadenza del contratto un residuo valore particolarmente apprezzabile per l'utilizzatore e, conseguentemente, il contratto oggetto della presente controversia doveva essere qualificato come traslativo, per cui in caso di risoluzione la società di *leasing* era tenuta alla restituzione dei ratei pagati e la stessa aveva diritto solamente all'equo compenso ed all'eventuale risarcimento del danno, mentre era ovvio che la risoluzione del contratto comportasse in capo all'utilizzatrice l'obbligo di restituzione del bene, di cui non aveva acquisito la proprietà che era rimasta in capo alla concedente; che la fondatezza della domanda riconvenzionale non implicava la previa restituzione del bene, posto che la determinazione dell'equo compenso doveva essere fatta con riguardo al periodo di godimento del bene stesso da parte dell'utilizzatore; che in giurisprudenza era pacifico che al *leasing* traslativo si applicasse la disciplina della vendita con riserva della proprietà, sicché in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore quest'ultimo aveva diritto alla restituzione delle rate rimosse solo dopo la restituzione della cosa, mentre il concedente aveva diritto, oltre al risarcimento del danno, a un equo compenso per



l'uso dei beni oggetto del contratto ; che, pertanto, la resistente chiedeva in via riconvenzionale la condanna di Banca al pagamento in proprio favore dell'importo di euro 71.559,38 - o di quello maggiore o minore che sarebbe risultato a seguito dell'istruttoria - pari alla differenza tra la somma di euro 137.559,38, corrispondente all'ammontare dei canoni versati alla data del 6.2.2017, e quella di euro 66.000,00 che veniva indicata come "equo compenso", oltre interessi e rivalutazione monetaria ; che in ordine all'equo compenso la resistente aveva ritenuto opportuno quantificarlo sulla scorta del canone pattuito nel contratto di sub-locazione sottoscritto con Ius Versilia S.r.l., il quale prevedeva un canone di euro 12.000,00 annui, ma si chiedeva fin da ora che fosse disposta CTU per l'esatta quantificazione dell'equo compenso ; che, infine, era evidente che le difese svolte dalla resistente fossero tali da richiedere un attento vaglio istruttorio, con necessità di espletare un'attività processuale non sommaria, come in particolare una consulenza tecnica d'ufficio volta all'esatta determinazione dell'equo compenso, alla valutazione dell'immobile e all'esatta quantificazione del credito asseritamente vantato da Banca con conseguente necessità di mutamento del rito ex art. 702-ter co.3 c.p.c. e fissazione dell'udienza di cui all'art.183 c.p.c..

La resistente ha concluso : in via preliminare in rito, per la declaratoria di improcedibilità delle domande per mancato esperimento della mediazione obbligatoria e/o della procedura di negoziazione assistita ; sempre in via preliminare, per il mutamento del rito ex art. 702-ter co. 3 c.p.c. e la fissazione dell'udienza ai sensi dell'art.183 c.p.c. ; nel merito, in via principale, per la reiezione di tutte le domande proposte da Banca S.p.A. perché infondate in fatto e in diritto ; in via riconvenzionale, in caso di accoglimento totale o parziale delle domande avanzate dalla ricorrente e quindi in caso di risoluzione del contratto di *leasing* stipulato tra le parti, per la condanna di Banca al pagamento in favore della resistente dell'importo di euro 71.559,38 o della somma maggiore o minore che sarebbe stata accertata in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione.

Precisate le conclusioni come sopra riportate, la causa è stata posta in decisione all'udienza del 4.10.2019.

* * *

Le domande proposte da Banca S.p.A. meritano accoglimento, nei termini che seguono.

Anzitutto, va disattesa l'eccezione di improcedibilità delle domande per mancato esperimento della mediazione obbligatoria formulata in via preliminare da parte resistente, poiché in realtà il contratto di locazione finanziaria o *leasing* finanziario non è soggetto alla c.d. mediazione obbligatoria di cui all'art. 5 D.Lgs. 28 / 2010, secondo il prevalente orientamento a cui aderisce questo giudicante. Si sostiene, infatti, che il contratto di *leasing*, dotato di tipicità sociale e normativa (ex art. 72-*quater* l. fall.), non è espressamente ricompreso nell'ambito dei contratti le cui controversie sono da sottoporre a mediazione c.d. obbligatoria, né appare riducibile a un contratto di finanziamento, non venendo semplicemente in rilievo la dazione di un capitale e un conseguente obbligo di rimborso (Trib. Milano ord. 3.11.2016). In termini analoghi la Suprema Corte ha recentemente statuito che ai contratti di *leasing* immobiliare non si applica la disciplina del tentativo obbligatorio di



mediazione previsto a pena di improcedibilità per le controversie in materia di operazioni bancarie e finanziarie, in quanto il riferimento della norma (art. 5 D.Lgs. 28 / 2010) ai contratti "bancari e finanziari" contiene un chiaro richiamo, non altrimenti alterabile, alla disciplina dei contratti bancari contenuta nel codice civile e nel TUB (D. Lgs. 385 / 1993), nonché alla contrattualistica involgente gli strumenti finanziari di cui al TUF (D. Lgs. 58 / 1998), sicché non è estensibile alla diversa ipotesi del leasing immobiliare, anche se, nelle varie forme, allo stesso sono coesenziali finalità di finanziamento, specificamente funzionali, però, all'acquisto ovvero alla utilizzazione dello specifico bene coinvolto (Cass. ord. 30520 / 2019). Neppure è fondata l'ulteriore eccezione di improcedibilità delle domande per mancato esperimento della procedura di negoziazione assistita di cui al D.L.132 / 2014 : al riguardo si rileva che l'esperimento del procedimento di negoziazione assistita come condizione di procedibilità della domanda giudiziale è riservato all'ipotesi che si intenda proporre in giudizio "una domanda di pagamento a qualsiasi titolo di somme non eccedenti cinquantamila euro" (art. 3 comma 1 D.L. cit., convertito con modificazioni dalla L.162/ 2014), laddove nel caso di specie la Banca ricorrente non ha quantificato l'importo complessivo di cui chiede il pagamento a carico della società resistente, importo che non è predeterminato e quindi non può ritenersi non eccedente la somma di euro 50.000,00 (v. conclusioni del ricorso introduttivo, in cui si chiede la condanna di MA.RI.NA. S.r.l. al pagamento dei canoni scaduti al 6.2.2017 pari ad euro 31.209,81, oltre interessi maturati su tali canoni pari ad euro 583,96, interessi semplici dal 7.2.2017 come da contratto e comunque entro i limiti di cui alla l. 108 / 96, nonché degli "ulteriori importi / canoni per l'uso della cosa maturati fino al rilascio oltre interessi semplici..."). Sembra evidente, quindi, che non ci si trovi di fronte ad una domanda di condanna al pagamento di somme non eccedenti euro 50.000,00 e che, conseguentemente, non operi la condizione di procedibilità stabilita dall'art. 3 D.L.132 / 2014.

Così disattese le eccezioni preliminari in rito sollevate dalla società resistente, non si può nemmeno concordare con la resistente sulla necessità di mutamento del rito da sommario ad ordinario ai sensi dell'art. 702-ter comma 3 c.p.c., giacché nel caso di specie non vi sono esigenze istruttorie non compatibili con il rito sommario e sono sufficienti per la decisione le risultanze documentali, come si vedrà meglio nel prosieguo.

Passando al merito, parte ricorrente sostiene che l'utilizzatrice S.r.l. si sia resa inadempiente al contratto di locazione finanziaria n.CF 107011 stipulato tra le parti in data 23.6.2011 e, quindi, il contratto medesimo si sia risolto di diritto ex art.1456 c.c. in virtù della clausola risolutiva espressa contenuta nell'art.15 del contratto, a seguito di comunicazione espressamente inviata dalla Banca concedente ; in ogni caso va pronunciata la risoluzione del contratto in questione ex art 1453 c.c. per il "grave inadempimento" della società resistente. Orbene, dagli atti e dai documenti prodotti si ricava la sussistenza dei presupposti per dichiarare la risoluzione di diritto del contratto *de quo*, come richiesto in tesi dalla Banca ricorrente. Infatti, l'art.15 del contratto (con rubrica "Risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore ") prevede appunto una clausola risolutiva espressa, correlata all'inadempimento da parte dell'utilizzatore di specifiche obbligazioni nascenti dal contratto di leasing, senza alcuna genericità di formulazione (come impropriamente eccepito da parte resistente), risoluzione che diverrà operativa a



seguito di comunicazione della concedente all'utilizzatore (in piena sintonia con il disposto dell'art.1456, 2° comma, c.c. : "*In questo caso, la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra che intende valersi della clausola risolutiva*"). In effetti, Banca _____ S.p.A. ha comunicato a _____ S.r.l. l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria con telegramma in data 6.2.2017, in cui precisava che ciò avveniva per l'inadempimento dell'utilizzatore nel pagamento dei canoni di locazione pattuiti, risultando a quella data un importo dovuto per canoni scaduti pari ad euro 31.209,81 (v. doc. 4 di parte ricorrente) : e non rileva che si sia trattato di una sola comunicazione, non seguita da altre comunicazioni, poiché in base al contratto era sufficiente una comunicazione della concedente all'utilizzatore di avvalersi della clausola risolutiva espressa ; né può ritenersi che il mancato invio da parte della ricorrente di successive comunicazioni o diffide ad adempiere integri una violazione degli obblighi di buona fede e correttezza in sede di esecuzione del contratto da parte di Banca _____ dato che il tenore della comunicazione effettuata in data 6.2.2017 era chiaro ed univoco e non risulta che vi sia stata tolleranza della Banca rispetto al mancato o inesatto pagamento dei canoni da parte della società utilizzatrice (come asserito ma non dimostrato da parte resistente). Ne discende che il contratto di locazione finanziaria *de quo* deve intendersi risolto di diritto in base alla clausola risolutiva espressa contenuta nell'art.15 del medesimo contratto, a seguito della comunicazione di Banca _____ in data 6.2.2017, per l'accertato - e sostanzialmente non contestato - inadempimento di MA.RI,NA. S.r.l. nel pagamento dei canoni di locazione, inadempimento che peraltro, ai fini della risoluzione ex art.1456 c.c., non deve rivestire anche il requisito della gravità o importanza di cui all'art.1455 c.c. (cfr., in tal senso, Cass. 20854 / 2014 : la clausola risolutiva espressa attribuisce al contraente il diritto potestativo di ottenere la risoluzione del contratto per l'inadempimento di controparte senza doverne provare l'importanza).

Dichiarata la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c., ne scaturisce l'obbligo dell'utilizzatore di riconsegnare immediatamente alla concedente l'immobile oggetto della locazione finanziaria, come previsto espressamente dagli artt.12 e 15 del contratto in esame e come richiesto dall'odierna ricorrente con la menzionata comunicazione del 6.2.2017 : va così accolta anche la seconda domanda proposta da Banca _____ volta alla condanna della società resistente alla riconsegna e rilascio dell'immobile oggetto del contratto di leasing.

Restano da esaminare, a questo punto, la domanda di parte ricorrente relativa al pagamento di somme per canoni scaduti, interessi maturati su canoni scaduti etc. e la domanda riconvenzionale proposta dalla resistente, nell'ipotesi di accoglimento della domanda avversaria di risoluzione contrattuale, diretta al pagamento in suo favore di somme a titolo di restituzione delle rate riscosse da Banca _____

Nel ricorso introduttivo la Banca ricorrente precisa che "*...intende altresì sentire condannare la società utilizzatrice al pagamento dei canoni scaduti a norma di contratto e di legge e delle somme dovute quale compenso per l'utilizzazione dell'immobile con espressa riserva di agire in separata sede per gli ulteriori importi dovuti a titolo di residui canoni dovuti attualizzati, spese di riscatto, danni subiti e risarcimento per il ritardato rilascio*" (pag. 2 del ricorso). Nell'art.15 del contratto per cui è causa, già sopra richiamato, si prevede altresì che in caso di anticipata risoluzione del contratto la concedente avrà facoltà di richiedere il versamento



immediato di una somma complessiva comprensiva di un ammontare corrispondente alla somma degli eventuali canoni scaduti non pagati e degli eventuali interessi di mora, di un ammontare corrispondente alla somma dei canoni a scadere, attualizzata al tasso di attualizzazione indicato, di un ulteriore ammontare corrispondente al prezzo di riscatto, come successivamente indicato, nonché ogni altro onere sostenuto dalla concedente a seguito degli eventi sopra indicati.

Tuttavia, nel ricorso Banca si è espressamente riservata di agire in separata sede per gli ulteriori importi dovuti a titolo di residui canoni attualizzati, di spese di riscatto, di danni subiti e di risarcimento per il ritardato rilascio, come sopra riportato, per cui l'odierna domanda deve intendersi limitata al pagamento dei canoni scaduti alla data del 6.2.2017, degli interessi maturati su detti canoni scaduti e delle "somme dovute quale compenso per l'utilizzazione dell'immobile", come precisato espressamente da parte ricorrente nell'atto introduttivo del giudizio. Passando alla quantificazione di tali importi, la quantificazione compiuta dalla ricorrente dei canoni scaduti al 6.2.2017 e degli interessi moratori maturati sugli stessi a tale data è suffragata dai documenti contabili prodotti (v. doc. 7 e doc. 8), né la generica contestazione operata dalla resistente è idonea a sminuire il valore probatorio dei conteggi di parte ricorrente: dunque, va recepito l'importo di euro 31.209,81 per canoni scaduti e quello di euro 583,96 per interessi moratori, per un totale di euro 31.793,77, oltre interessi convenzionali al tasso del 4,782% dal 7.2.2017 al saldo. Per la quantificazione delle somme dovute quale compenso per l'utilizzazione dell'immobile, dal 7.2.2017 alla data dell'odierna pronuncia, si ritiene di adottare quale parametro il canone pattuito per la sub-locazione dell'immobile in oggetto tra la locatrice S.r.l. e la conduttrice Soc. IUS Versilia S.r.l., pari ad euro 12.000,00 annui (v. doc. 4 di parte resistente), cosicché l'importo complessivo dovuto a questo titolo dalla resistente ammonta ad euro 53.000,00 (euro 12.000 x 4 anni + 5 mesi), oltre interessi legali dal dì della domanda al saldo.

Quanto alla domanda riconvenzionale proposta dalla resistente, essa si fonda sulla ritenuta applicabilità al caso di specie della disciplina della vendita con riserva della proprietà e, specificamente, dell'art.1526 c.c. in materia di risoluzione del contratto, del seguente tenore: "*Se la risoluzione del contratto ha luogo per l'inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno*" (comma 1).

Tuttavia, si deve dubitare dell'applicabilità alla fattispecie in esame della disposizione di cui all'art.1526 c.c., poiché dalla lettura del contratto di locazione finanziaria per cui è causa non si evince che lo stesso sia assimilabile alla vendita con riserva della proprietà ex art.1523 e ss. c.c.. Al riguardo, la più recente giurisprudenza di legittimità ha affermato che la legge n.124 del 2017 (art. 1, commi 136-140) non ha effetti retroattivi e trova, quindi, applicazione per i contratti di leasing finanziario in cui i presupposti della risoluzione per l'inadempimento dell'utilizzatore (previsti dal comma 137) non si siano ancora verificati al momento della sua entrata in vigore; sicché, per i contratti risolti in precedenza e rispetto ai quali sia intervenuto il fallimento dell'utilizzatore soltanto successivamente alla risoluzione contrattuale, rimane valida la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo, dovendo per quest'ultimo social-tipo negoziale applicarsi, in via analogica, la disciplina di cui all'art.1526 c.c. e non quella dettata dall'art. 72-quater l.fall., rispetto alla quale non possono ravvisarsi, nella specie, le condizioni per il ricorso all'analogia *legis*, né



essendo altrimenti consentito giungere in via interpretativa ad una applicazione retroattiva della legge n.124 del 2017 (così Cass. sez. un. 2061 / 2021).

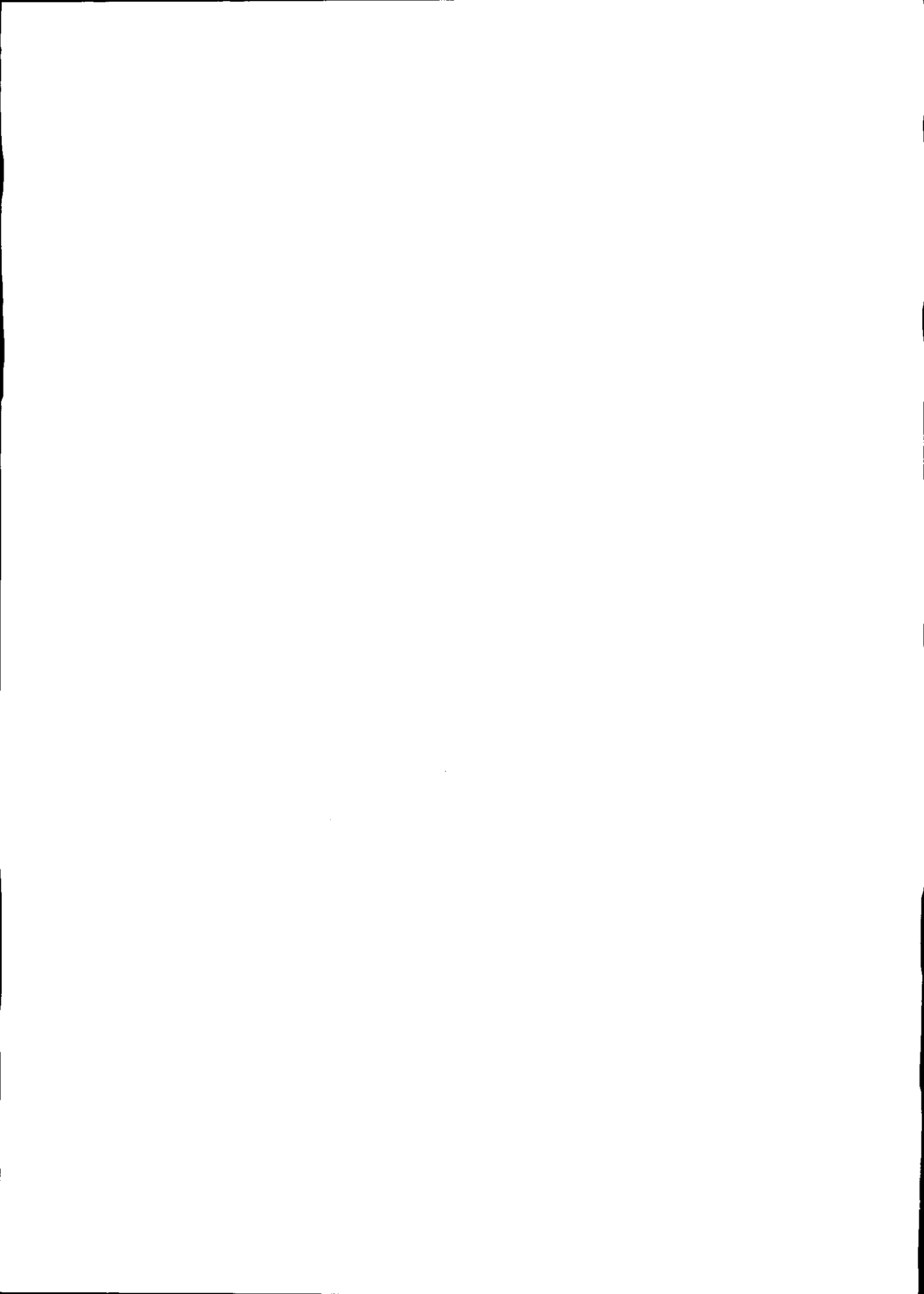
Dunque, nel caso in esame, in cui i presupposti della risoluzione sono precedenti all'entrata in vigore della legge 124/2017, rimane valida la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo : distinzione secondo cui *“ Nel leasing di godimento, la risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite, secondo quanto disposto dall'art.1458 primo comma, secondo periodo, c.c., in tema di contratti ad esecuzione continuata e periodica, riscontrandosi piena sinallagmaticità tra le reciproche prestazioni ...”*, mentre *“ Nel leasing traslativo, la risoluzione resta soggetta all'applicazione in via analogica delle disposizioni di cui all'art.1526 c.c., con riguardo alla vendita con riserva della proprietà, per cui l'utilizzatore è obbligato alla restituzione del bene e il concedente alla restituzione delle rate riscosse, avendo, però, diritto ad un equo compenso per la concessione in godimento del bene e il suo deprezzamento d'uso, oltre al risarcimento del danno “* (Cass. sez. un. cit.).

Su come distinguere, a questi fini, leasing di godimento e leasing traslativo la giurisprudenza ha opportunamente precisato che la differenza tra leasing di godimento e leasing traslativo riguarda la causa concreta del contratto, posto che nel leasing di godimento si prevede che la *res* esaurisca la sua utilità economica entro un determinato periodo di tempo, che coincide di regola con la durata del rapporto, e nel leasing traslativo, viceversa, si intende realizzare un preminente e coesenziale effetto traslativo, dato che il bene è destinato a conservare, alla scadenza del rapporto, un valore residuo particolarmente apprezzabile per l'utilizzatore, in quanto notevolmente superiore al prezzo di riscatto, cosicché tale riscatto non costituisce così un'eventualità marginale ed accessoria, ma rientra nella funzione dalle parti assegnata al contratto (Trib. Reggio Emilia 2.11.2017). Orbene, nel caso di specie non risulta che il bene immobile oggetto di leasing sia destinato a conservare, alla scadenza del rapporto (216 mesi), un valore residuo particolarmente apprezzabile e, comunque, la resistente non ha fornito allegazioni e dimostrazioni di tale circostanza, essendo suo onere provare la natura traslativa del leasing (cfr., in tal senso, Trib. Bologna 17.2.2021). Dunque, si deve ritenere che il contratto di locazione finanziaria stipulato dalle parti abbia natura di godimento e non traslativa, con la conseguenza che è inapplicabile l'art.1526 c.c. invocato da parte resistente, il quale si applica in via analogica soltanto al leasing traslativo.

Ne deriva che la domanda riconvenzionale avanzata da MA.RI.NA. S.r.l. deve rigettarsi, essendo venuto meno il presupposto dell'applicabilità della disposizione di cui all'art.1526 c.c..

Le spese del procedimento seguono la soccombenza

La presente ordinanza è provvisoriamente esecutiva, ai sensi dell'art. 702-ter comma 6 c.p.c..



P. Q. M.

Visto l'art. 702-ter c.p.c., così provvede :

- 1) Dichiara la risoluzione di diritto, ai sensi dell'art.1456 c.c., del contratto di locazione finanziaria stipulato tra le parti in data 23.6.2011 per inadempimento della resistente S.r.l. ;
- 2) Condanna la resistente S.r.l. all'immediata riconsegna e rilascio alla ricorrente Banca S.p.A. del bene immobile oggetto del contratto di locazione finanziaria, ossia dell'unità immobiliare ad uso ufficio posta in Comune di Camaiore, frazione Lido di Camaiore, Via Aurelia 9, come più specificatamente descritta nell'art. 25 del contratto ;
- 3) Condanna la resistente S.r.l. al pagamento in favore della ricorrente Banca S.p.A. dell'importo di euro 31.209,81 per canoni scaduti al 6.2.2017 e dell'importo di euro 583,96 per interessi moratori su detti canoni, per un totale di euro 31.793,77, oltre interessi convenzionali al tasso del 4,782% dal 7.2.2017 al saldo, nonché la condanna al pagamento in favore della ricorrente dell'importo complessivo di euro 53.000,00 a titolo di compenso per l'utilizzazione dell'immobile, oltre interessi legali dal di della domanda al saldo ;
- 4) Rigetta la domanda riconvenzionale proposta dalla resistente ;
- 5) Condanna la resistente al rimborso in favore della ricorrente delle spese del procedimento, che liquida in euro 286,00 per spese e in euro 9.785,00 per compenso, oltre rimborso spese forfetarie nella misura del 15% del compenso totale, Iva e Cpa nella misura di legge ;
- 6) Dichiara la presente ordinanza provvisoriamente esecutiva *ex lege*.

Si comunichi.
Lucca, 7.7.2021

IL GIUDICE
Dr. Massimo NIRO

TRIBUNALE DI LUCCA
Deposito in Cancelleria
08/07/2021
IL CANCELLIERE
A. FUSCO
Francesca Lenzi