

IL COLLEGIO DI ROMA

composto dai Signori:

Dott. Giuseppe Marziale

Presidente

Prof. Avv. Pietro Sirena

Membro designato dalla Banca d'Italia
[Estensore]

Avv. Alessandro Leproux

Membro designato dalla Banca d'Italia

Prof. Avv. Gustavo Olivieri

Membro designato dal Conciliatore
Bancario Finanziario

Prof. Avv. Claudio Colombo

Membro designato dal Confindustria,
Confcommercio, Confagricoltura,
Confartigianato

nella seduta del 26/07/2013 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata;
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione;
- la relazione istruttoria della Segreteria tecnica,

FATTO

Il ricorrente ha affermato che:

-il 26 gennaio 2007, avrebbe stipulato con la banca resistente un contratto di locazione finanziaria (*leasing*) avente a oggetto un bene immobile; -l'8 marzo 2011, la banca resistente gli avrebbe comunicato la volontà di risolvere immediatamente tale contratto, allegando l'estratto conto alla medesima data; -il ricorrente avrebbe replicato di essere titolare di un credito di € 7.165,30 a titolo di conguaglio nei confronti della banca resistente; -a seguito di un'ulteriore comunicazione da parte di quest'ultima, il ricorrente avrebbe contestato di essere debitore nei suoi confronti di € 15.533,29, affermando che essa non avrebbe tenuto conto del pagamento di tre fatture; - mediante la lettera del 21 gennaio 2011, il ricorrente avrebbe tentato di addivenire a una composizione bonaria della controversia; -restituito l'immobile alla banca resistente, il ricorrente le avrebbe segnalato di essersi

trovato nell'impossibilità di usufruire di parte dei locali, non avendo mai ricevuto le chiavi di accesso alle scale condominiali; -avrebbe pertanto chiesto di essere rimborsato di un importo pari alla metà dei canoni pagati.

Ciò premesso, la ricorrente ha chiesto che:

-sia accertato che il credito della banca resistente si è estinto per compensazione fino alla concorrenza di € 7.165,30; -la banca resistente sia condannata a titolo di restituzione a pagare la metà dei canoni di locazione finanziaria che ha ricevuto in pagamento; -la banca resistente sia condannata al risarcimento del danno cagionato al ricorrente.

La banca ha resistito al ricorso, affermando che:

-il ricorrente non avrebbe provveduto a pagare i canoni di locazione finanziaria scaduti dal 1° marzo 2010 al 1° febbraio 2011 e aventi un importo complessivo di € 15.553,29; -alla data della risoluzione del contratto, l'immobile che era stato condotto in locazione finanziaria dal ricorrente non sarebbe stato venduto, cosicché non si era verificata alcuna compensazione tra il debito complessivo del ricorrente (pari a € 124.057,73) e il prezzo di una sua eventuale vendita; -la copia del verbale di consegna dell'immobile attesterebbe che non sarebbe sussista alcuna impossibilità del ricorrente di usufruire dell'immobile concessogli in locazione finanziaria, avendo egli dichiarato di non avere alcuna riserva o eccezione relativa al medesimo bene; -le condizioni generali di contratto prevederebbero altresì che la banca resistente sia esonerata da qualsiasi responsabilità relativa alla qualità del fabbricato o alla sua eventuale inutilizzabilità; -i rischi inerenti alla sorte del bene resterebbero in capo all'utilizzatore, il quale, avendo trattato con il fornitore, prometterebbe al concedente il suo adempimento, ai sensi dell'art. 1381 c.c.; - il fornitore del bene sarebbe scelto dall'utilizzatore, il quale negozierebbe le condizioni della fornitura, le caratteristiche del bene e le modalità e i tempi della sua consegna.

Ciò posto, la banca resistente ha chiesto che il ricorso sia rigettato, perché infondato in fatto e in diritto.

DIRITTO

Si deve anzitutto premettere che la clausola 12) del contratto di locazione finanziaria stipulato tra le parti (e allegato come documento 5 alle controdeduzioni, p. 6) prevede che: *«in caso di mancato o ritardato adempimento, anche parziale, di uno o più degli obblighi assunti dall'Utilizzatore, [...] è in facoltà della Concedente di risolvere anticipatamente il presente contratto senza necessità di preventiva costituzione in mora».*

Nella risposta del 5 giugno 2012 al reclamo del ricorrente (allegata alle controdeduzioni come doc. 2), la banca resistente ha affermato di essersi avvalsa di tale clausola risolutiva perché egli non avrebbe provveduto al pagamento dei canoni di locazione finanziaria scaduti dal 1° marzo 2010 al 1° febbraio 2011 e aventi l'importo complessivo di € 15.553,29.

Nella lettera del 27 dicembre 2011 alla banca resistente (allegata al ricorso), il ricorrente aveva già contestato di non aver adempiuto tali obbligazioni, affermando che la banca resistente non avrebbe tenuto in considerazione il pagamento di tre fatture. Nel procedimento innanzi a questo Arbitro, egli non ha tuttavia dato alcuna prova di tale pagamento, com'era invece suo onere ai sensi dell'art. 2697, 2° comma, c.c.

In mancanza di tale prova, non può essere pertanto accolta la domanda del ricorrente di accertamento della estinzione per compensazione delle obbligazioni della banca resistente nei suoi confronti fino all'importo di € 7.165,30.

Quanto agli effetti della risoluzione anticipata del contratto stipulato tra le parti, la clausola 14) di quest'ultimo (allegato alle controdeduzioni come doc. 5, p. 6) prevede quanto segue: *«Gli effetti della risoluzione non si estenderanno alle prestazioni già eseguite e pertanto a seguito dell'anticipata risoluzione del contratto, tutti gli importi corrisposti dall'Utilizzatore o che comunque risultino già maturati a suo carico sino alla data di restituzione dell'immobile per canone di locazione finanziaria, interessi di mora o per qualsiasi titolo restano acquisiti alla Concedente. A titolo di penale predeterminata tra le parti, l'Utilizzatore è tenuto ad immediatamente corrispondere alla Concedente, in unica soluzione, anche un importo pari al restante corrispettivo contrattuale complessivamente pattuito a carico dell'Utilizzatore per tutta la durata del contratto, maggiorato del prezzo previsto per l'opzione, attualizzato a un tasso pari all'indice di riferimento di cui*

alla clausola n. 4 delle Condizioni Particolari del presente contratto diminuito di 1 punto percentuale, e detratto quanto sarà ricavato dalla Concedente con il realizzo dell'immobile, ovvero per indennizzi assicurativi o di terzi al netto di spese, imposte, tasse e tributi, ivi comprese tutte le spese per il ripristino dell'immobile ed il suo realizzo».

Questo Arbitro rileva tuttavia d'ufficio che tale clausola è nulla perché contraria alla norma imperativa dettata dall'art. 1526 c.c.

Nella giurisprudenza di legittimità si è infatti affermato il principio di diritto secondo cui *«al leasing traslativo si applica la disciplina di carattere inderogabile di cui all'art. 1526 c.c. in tema di vendita con riserva della proprietà, la quale comporta, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, la restituzione dei canoni già corrisposti e il riconoscimento di un equo compenso in ragione dell'utilizzo dei beni, tale da remunerare il solo godimento e non ricomprendere anche la quota destinata al trasferimento finale di essi»* (ex plurimis Cass. civ., sez. III, 27 settembre 2011, n. 19732; Cass. civ., sez. III, 10 settembre 2010, n. 19287; Cass. civ., sez. III, 8 gennaio 2010, n. 73).

Ove il concedente cumulasse il residuo valore del bene con l'importo dei canoni già corrisposti, egli conseguirebbe infatti un arricchimento senza causa, il quale è generalmente vietato dall'ordinamento giuridico (Cass. civ., sez. III, 27 settembre 2011, n. 19732).

Ne consegue che fino all'importo massimo che è stato domandato nel presente giudizio è fondata la domanda di restituzione dei canoni di locazione finanziaria che sono stati pagati dal ricorrente, detratto un equo compenso per l'uso della cosa.

Venendo infine alla domanda di risarcimento del danno che è stata proposta dal ricorrente, si deve rilevare che la banca resistente ha allegato alle controdeduzioni come doc. 4 il verbale di consegna dell'immobile datato 26 gennaio 2007, nel quale il ricorrente ha dichiarato quanto segue: *«1) di aver ricevuto in consegna i beni del Fornitore e di averne la piena disponibilità; 2) che i beni sono conformi alle proprie esigenze ed adatti all'uso per i quali essi sono stati concessi in leasing; 3) di non aver alcuna riserva od eccezione da fare con riferimento ai beni, e pertanto di accettarli».*

In ogni caso, il ricorrente non ha dato la prova di alcun danno risarcibile.



In parziale accoglimento del ricorso, questo Arbitro condanna pertanto la banca resistente a versare al ricorrente nei limiti delle domande proposte nel presente giudizio una somma pari all'importo dei canoni di locazione, detratto un equo compenso per l'uso nel immobile. L'ammontare di tale equo compenso sarà determinato dalla banca resistente in base ai criteri stabiliti dalle sentenze della Suprema Corte di Cassazione sopra menzionate, ossia la remunerazione del godimento del bene e il deprezzamento conseguente alla sua eventuale incommerciabilità come nuovo.

Le restanti domande del ricorrente sono rigettate, perché infondate.

P.Q.M.

Il Collegio accoglie parzialmente il ricorso nei sensi di cui in motivazione. Dispone inoltre che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e al ricorrente di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da
GIUSEPPE MARZIALE