

## TRIBUNALE DI UDINE

### sezione civile

Successivamente oggi 24.1.2014, ore 12.30, davanti al giudice istruttore, dott. Andrea Zuliani, nella causa civile iscritta al n° 1155/10 R.A.C.C., promossa da

- “**(A) S.r.l.**”, con gli avvocati , domiciliati presso l'avvocato,

contro

- “**(B) S.p.A.**”, con l'avvocato ,

e con la chiamata di

- “**(C) S.r.l.**” e **(D)**, contumaci,

avente ad oggetto: **leasing e fideiussione**,

sono comparsi: per parte attrice, l'avvocato , in sostituzione dell'avvocato ; per la parte convenuta, l'avvocato , in sostituzione dell'avvocato ; per i terzi chiamati, contumaci, nessuno compare.

Si dà atto che il giudice redige personalmente il verbale in videoscrittura e provvederà alla sua trasmissione in cancelleria in via telematica mediante *consolle* del magistrato.

I difensori discutono oralmente la causa sulla base delle conclusioni precisate alla scorsa udienza e si rimettono al giudice per l'eventuale liquidazione delle spese. L'avvocato Radici rileva l'opportunità che sia prescelto il rito con trattazione finale scritta e insiste per il richiamo del c.t.u. perché sia incaricato di determinare l'“equo compenso” ai sensi dell'art. 1526 c.c., come era stato previsto dal giudice istruttore al momento della nomina del c.t.u. Il giudice –

ritiratosi in camera di consiglio e poi richiamate le parti – pronuncia la seguente

## SENTENZA



### REPUBBLICA ITALIANA In nome del popolo italiano

“(A) S.r.l.” stipulò con “(B) S.p.A.”, in data 29.5.2008, un contratto di *leasing* avente ad oggetto un capannone commerciale sito in Comune di Rodengo Saiano (Brescia). Il corrispettivo era pattuito in € 834.726,65, al netto dell’IVA. In data 5.5.2009, l’attrice comunicò alla banca l’intenzione di riconsegnare l’immobile e in data 8.9.2009, stante il mancato pagamento di alcuni canoni, la convenuta si avvalse della clausola risolutiva espressa. In data 9.10.2009, l’immobile venne riconsegnato alla concedente.

Sulla base di tali pacifiche circostanze, “(A) S.r.l.” chiede la condanna della banca alla restituzione dei canoni pagati, indicati complessivamente in € 88.476,96, da cui detrarre l’“equo compenso”, per la cui determinazione si rimette al giudice. Da parte sua, “(B) S.p.A.”, oltre a resistere alla domanda dell’attrice, ne chiede, in via riconvenzionale, la condanna al pagamento della penale contrattuale per l’inadempimento (calcolata in € 194.485,20), al pagamento dei canoni scaduti e non pagati (€ 14.961,24) e al risarcimento degli

ulteriori danni provocati, di cui € 41.228,08 per variazioni sul cambio con il Franco Svizzero (moneta alla quale era indicizzato il canone) ed € 20.150 per costi da affrontare per il ripristino dell'immobile danneggiato dall'utilizzatrice. La convenuta ha chiesto e ottenuto termine per chiamare in causa i fideiussori "(C) S.r.l." e (D) (quest'ultimo è anche l'amministratore dell'attrice, che la rappresenta in questo processo), rimasti contumaci, per sentirli condannare in solido con l'attrice.

La causa è stata istruita con le produzioni documentali delle parti e con l'esperimento di c.t.u. contabile.

È pacifica la risoluzione del contratto di *leasing* per inadempimento dell'utilizzatrice, che interruppe il pagamento dei canoni ed esplicitò la sua decisione di non dare più corso all'adempimento, offrendo la restituzione dell'immobile alla proprietaria (doc. n° 3 di parte attrice). Si tratta, quindi, di prenderne atto e di trarne le conseguenze giuridiche alla luce delle previsioni contrattuali, eventualmente emendate dalle disposizioni di legge inderogabili. Prima e ovvia conseguenza della risoluzione è l'obbligo dell'utilizzatrice di rilasciare l'immobile alla concedente, come, peraltro, già spontaneamente e pacificamente avvenuto in data 9.10.2009.

Per quanto riguarda gli aspetti finanziari, il contratto di *leasing* prevede che, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatrice, la concedente abbia diritto, da un lato, di trattenere tutto quanto già versato (art. 8; che ribadisce una disposizione già contenuta nella

clausola precedente) e, dall'altro lato, di ottenere il pagamento immediato sia dei "corrispettivi periodici maturati", con l'aggiunta degli interessi, sia di "un importo pari alla somma dei corrispettivi periodici a scadere attualizzati al tasso base per l'indicizzazione dei canoni ridotto della metà oppure, in caso di contratto non indicizzato al tasso legale ridotto alla metà, maggiorato dell'importo pattuito per l'esercizio del diritto d'opzione". Il tutto, peraltro, con l'ulteriore indicazione che "Dall'importo così determinato sarà detratto l'eventuale ricavato dalla vendita del bene, ovvero l'importo assunto a base di calcolo nell'ipotesi di diversa ricollocazione del bene." (art. 7). Di tale disciplina contrattuale – che va ben oltre la previsione dell'art. 1526, comma 2°, c.c. in materia di vendita a rate con patto di riservato dominio, in quanto quella disposizione prevede l'ipotesi che le parti abbiano pattuito il diritto del venditore di trattenere le rate pagate, non anche l'ulteriore diritto di ottenere il pagamento delle rate scadute e non pagate e di quelle a scadere – si deve necessariamente verificare la tenuta in termini di equità in concreto, come previsto nella medesima disposizione, di cui la giurisprudenza di legittimità ha affermato l'applicabilità analogica al contratto atipico di *leasing* c.d. traslativo (da ultimo, Cass. 27.9.2011, n° 19732). In sostanza, si tratta di verificare se l'effetto dell'applicazione della normativa contrattuale non si traduca in un esagerato e, quindi, illegittimo arricchimento della concedente rispetto a quello che sarebbe stato l'effetto economico del regolare adempimento del contratto. Ciò, in particolare, tenendo conto che,

mentre in caso di regolare ed integrale esecuzione del contratto la proprietà del bene sarebbe passata all'utilizzatrice in esito al rapporto sinallagmatico con il pagamento dei canoni e del prezzo d'opzione, in caso di inadempimento la concedente conserva la proprietà del bene. Le previsioni contrattuali devono essere quindi disattese, e ridotte ad equità, nella misura in cui attribuiscono alla concedente diritti economici superiori a quello che può essere un equo ristoro, in via forfettaria e predeterminata, del danno subito in conseguenza dell'inadempimento dell'utilizzatrice, non solo in applicazione analogica della norma contenuta nell'art. 1526, comma 2°, c.c., ma anche del principio generale in materia di penale per inadempimento posto dall'art. 1384 c.c.

Al fine di valutare tali aspetti economici con riferimento alle caratteristiche del caso concreto è stata esperita consulenza tecnica contabile, senza necessità del supporto di un ausiliario esperto nella stima di immobili, posto che le parti sono d'accordo nell'attribuire al bene immobile, al momento della sua restituzione alla concedente, il valore di € 600.000, di poco inferiore al prezzo (€611.200) pagato circa un anno prima dalla convenuta per il suo acquisto. All'esito delle operazioni peritali, la consulente, dott. Scarel, ha calcolato in € 685.343,98 la penale dovuta dall'utilizzatrice ai sensi della riportata clausola n° 7 del contratto di *leasing* (v. pag. 12 della relazione) e, quindi, in € 85.343,98, al netto del valore dell'immobile al momento della restituzione alla concedente (v. pag. 18 della relazione). Sul

punto, peraltro, pare corretta la differente indicazione di parte convenuta (€ 194.485,20), posto che la c.t.u. ha erroneamente interpretato l'art. 7 del contratto ritenendo che – per i contratti a canoni indicizzati – essa non preveda che si tenga conto, al fine del calcolo della penale, anche del prezzo di riscatto. In realtà, il testo della clausola sopra riportato, inserendo tra due virgole le parole “in caso di contratto non indicizzato al tasso legale ridotto alla metà”, si esprime chiaramente nel senso che la maggiorazione del prezzo di riscatto per il calcolo della penale vale sia per il caso di canone indicizzato che per quello di canone fisso.

Pertanto, si deve concludere che, in forza della disciplina contrattuale, a seguito della risoluzione per inadempimento dell'attrice, la convenuta avrebbe diritto di trattenere l'importo già ricevuto di € 74.456,91, ricevere l'ulteriore importo di € 14.961,24 a titolo di canoni già scaduti, ricevere l'ulteriore importo di € 794.485,20 a titolo di attualizzazione dei canoni a scadere maggiorati del prezzo di riscatto, peraltro con detrazione del valore dell'immobile recuperato (€ 600.000). Ne consegue che, per effetto della clausola penale, la concedente avrebbe diritto di trattenere e percepire complessivamente l'importo di € 283.903,85 (€ 74.456,91 + € 14.961,24 + € 794.485,20 - € 600.000) e si tratta di stabilire se tale importo rappresenti un'equa penale, “avuto sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento” (art. 1384 c.c.).

Per esprimersi in merito, occorre considerare che la convenuta,

investendo un capitale di € 611.200 (pari al prezzo d'acquisto dell'immobile), prevedeva di ricavare dal regolare adempimento del contratto l'importo di € 834.726,65 nell'arco di quasi 20 anni, perdendo la proprietà dell'immobile, in quanto trasferito all'utilizzatrice con il pagamento del prezzo di riscatto. Il guadagno netto previsto sarebbe stato, quindi, di € 223.526,65, nell'arco di un ventennio. Tenuto conto che il capitale investito nell'operazione è stato, invece, pressoché integralmente recuperato meno di un anno e mezzo dopo la conclusione del contratto, risulta evidente, non solo che una penale di € 283.903,85 sarebbe gravemente eccessiva, ma anche che un adeguato ristoro per il pregiudizio patito per l'inadempimento è rappresentato già dal semplice diritto di trattenere quanto già versato (€ 74.456,91), come previsto dall'art. 7 e ribadito dall'art. 8 del contratto. Infatti, il guadagno totale atteso dalla convenuta, spalmato su tutta la durata del contratto, ammonta a circa € 15.000 annui, sicché l'importo trattenuto copre sostanzialmente sia il mancato guadagno che gli ulteriori pregiudizi (danni all'immobile e danni per differenza di cambio), che sono stati conteggiati dal c.t.u. (€ 20.150 ed € 38.880,04: v. pag. 18 della relazione), ma che non possono essere considerati separatamente, essendo la penale idonea a coprire tutte le voci di danno, salvo patto contrario (art. 1382 c.c.). Sulla base delle medesime considerazioni, non si può, invece, ritenere che il diritto di trattenere gli importi ricevuti sia, di per sé, nel caso di specie, eccessivo, considerata, appunto, la funzione di penale contrattuale di tale diritto e

non di mero “equo compenso” per l’utilizzo temporaneo del bene (“equo compenso” che è invece previsto dall’art. 1526, comma 1°, c.c., per il solo caso in cui – nella vendita con riserva della proprietà – il contratto non preveda il diritto del venditore di trattenere quanto ricevuto, in altri termini, non preveda alcuna penale).

In definitiva, alla luce delle suesposte motivazioni, risultano infondate sia la domanda principale dell’attrice, sia le riconvenzionali della convenuta e la reciproca soccombenza giustifica la compensazione integrale delle spese di lite. Le già liquidate spese di c.t.u. vengono poste definitivamente a carico solidale delle parti principali del processo, in misura uguale tra di loro.

La sentenza è provvisoriamente esecutiva ai sensi dell’art. 282 c.p.c. (Cass, 20.11.2004, n° 21367).

#### **P. Q. M.**

Il Tribunale di Udine, definitivamente pronunciando nella causa, così decide:

1. respinge, perché infondata, la domanda dell’attrice;
2. respinge, perché infondate, le domande della convenuta;
3. dichiara interamente compensate le spese di lite;
4. pone le spese di c.t.u. definitivamente a carico solidale delle parti principali del processo, da dividersi, nei rapporti interni, in due parti uguali tra di loro;
5. manda alla cancelleria per gli adempimenti di rito e, in



particolare, per l'inserimento di copia autentica della decisione nel volume di raccolta delle sentenze del Tribunale.

Il giudice.

(dott. Andrea Zuliani)