



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

CORTE DI APPELLO DI TRIESTE

Sezione Prima Civile

riunita in camera di consiglio nelle persone di:

Dott. Alberto Da Rin Presidente Rel.

Dott. Salvatore Daidone Consigliere

Dott. Manila Salvà Consigliere

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nel procedimento di appello iscritto al ruolo generale al n. 152/2012, promosso
con atto di citazione notificato l'1/3/12

da

A srl, e successivamente FALLIMENTO A in persona del Curatore dr. ...,
rappresentato e difeso dall'avv. ..., giusta mandato a margine dell'atto di
costituzione e con domicilio eletto in Trieste presso l'avv.

appellante

contro

B spa in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentata e difesa
dagli avv.ti ... e giusta mandato a margine della comparsa di risposta ed
elettivamente domiciliata presso quest'ultima.

appellata

CONCLUSIONI DELL' APPELLANTE:

“Piaccia alla Corte Ill.ma, adversis rejectis, in accoglimento dei motivi suesposti, in totale riforma della sentenza impugnata,

così giudicare:

-In via preliminare: sospendere la provvisoria esecutorietà della sentenza di primo grado n. 70/2012 del Tribunale di Udine.

-In via principale:

a)accogliere le conclusioni di merito ed istruttorie come precisate in primo grado, che qui di seguito si ripetono:

-Dichiarare la nullità della operazione di lease-back conclusa tra le parti, in applicazione degli artt. 2744 e 1344 c.c. e conseguentemente:

a)dichiarare la nullità, ovvero annullare, la compravendita immobiliare stipulata inter partes in data 24.02.06, avente ad oggetto l'immobile sito in Orzinuovi (BS), via Altiero Spinelli n. 13/E, oggetto disponendo che sia ricostituito lo status quo mediante la restituzione del prezzo al compratore e la re intestazione della proprietà

dell'immobile al venditore, ordinando al Conservatore dei R.R.I.I. di effettuare le dovute variazioni ed annotazioni;

b)dichiarare la nullità, ovvero annullare, il contratto di

leasing stipulato inter partes in data 23.02.2006 e la successiva Scrittura Privata del 24.11.2007, nonché i connessi contratti di garanzia fideiussoria

e pegno, disponendo il ripristino dello status quo, condannando la convenuta alla restituzione di tutte le somme percepite in forza del contratto di leasing, con gli interessi e gli accessori di legge;

c) condannare la convenuta al risarcimento dei danni subiti dall'attrice in conseguenza della stipulazione ed esecuzione del contratto nullo o annullato, nella misura che risulterà accertata in corso di causa o da liquidarsi in separato giudizio o da valutarsi ex art. 1226 c.c.;

Previo, in via istruttoria:

A.- L'ammissione della prova per testi sui capitoli già formulati in primo grado nelle memorie ex art. 183, VI c. c.p.c., nn. 1 e 2, non ammessi, e che qui si ripetono integralmente:

a) ammettersi prova per testi sui seguenti capitoli di prova:

- 1) Vero che durante le trattative per la conclusione del contratto di leasing B dichiarò che intendeva concedere il finanziamento solo alle condizioni di cui al contratto sottoposto per accettazione, prodotto in atti, con il doc. n. 4, e solo a fronte di fidejussioni personali dell'amministratore unico di A e di tutti i suoi familiari?
- 2) Vero che B pretese anche una garanzia reale costituita da pegno sul saldo di un conto corrente da accendere presso la stessa B ?
- 3) Vero che la B pretese che il conto corrente da pignorare in via di garanzia fosse aperto dall'Amministratore di A con Euro 500.000,00 facenti parte del finanziamento totale di Euro 5.000.000,00?

- 4) Vero che il saldo di conto corrente detto, di Euro 500.000,00 venne fatto investire dalla banca, in titoli strutturati della stessa B, anch'essi sottoposti a pignoramento?
- 5) Vero che il garante pignoratizio, C, non fu mai informato da B delle modifiche contrattuali di cui alla scrittura privata del 27.11.07 né ha mai comunicato di accettarle intendendo mantenere ferma la sua garanzia nonostante quelle modifiche?
- 6) Vero che A ha ripetutamente richiesto precisazioni sui criteri di calcolo dei canoni e delle indicizzazioni senza mai ricevere spiegazioni al riguardo?
- 7) Vero che B pretese come condizione essenziale per la conclusione del contratto di leasing de quo e in aggiunta alle garanzie fidejussorie di tutti i membri della sua famiglia che l'Amministratore Unico di A, C, concedesse ad essa B, a garanzia degli obblighi contrattuali della società anche una garanzia pignoratizia costituita esclusivamente da titoli strutturati della stessa B, per un valore di Euro 500.000,00?
- 8) Vero che per effettuare l'operazione di cui al precedente capitolo 7 le parti B, A e C concordarono che per il pagamento a B dell'importo di Euro 500.000,00 venisse utilizzato lo stesso denaro che costituiva il prezzo dell'immobile?
- 9) Vero che C aprì un conto corrente presso B versandovi la somma di Euro 500.000,00?

10) Vero che il saldo del conto di cui al precedente capitolo fu sottoposto a pignoramento a favore di B a garanzia degli obblighi di A di cui al contratto di leasing de quo?

11) Vero che con il denaro depositato sul conto di cui ai due capitoli precedenti furono acquistati titoli strutturati di B, che furono altresì sottoposti a pignoramento sempre a garanzia degli obblighi di A di cui al contratto di leasing de quo?

12) Vero che le operazioni di cui ai precedenti capitoli 7, 8, 9, 10 e 11 furono eseguite contestualmente alla conclusione della operazione di lease back, nello stesso giorno in cui fu formalizzata la compravendita immobiliare, e nel medesimo giorno fu concordata e disposta l'operazione di cui al capitolo 11?

13) Vero che A versava, al 31.12.2005, in una crisi patrimoniale e finanziaria che la indebitava per oltre Euro 4.380.000,00, come dal relativo bilancio?

14) Vero che il bilancio di A al 31.12.2005 era stato fornito a B durante le trattative?

15) Vero che la situazione economica e finanziaria di A andò aggravandosi sin dai primi mesi del 2006 aumentando la sua esposizione finanziaria verso i creditori?

16) Vero che la somma ricavata dalla vendita dell'immobile oggetto del leasing de quo fu utilizzata da A esclusivamente per pagare i debiti?

17) Vero che la somma di Euro 3.304.159,24 che costituiva parte del prezzo dell'immobile, di Euro 5.000.000,00, non fu corrisposta a A bensì pagata direttamente da B alla Banca D S.p.a. a saldo di un suo credito verso A?

18) Vero che la liquidità rimasta a A dalla vendita dell'immobile, detratto il pagamento alla Banca D, di cui al capitolo precedente, e la somma utilizzata per la garanzia di cui ai capitoli 7,8,9 e 10, non fu sufficiente ad estinguere tutte le posizioni debitorie verso i creditori?

19) Vero che ho visitato l'immobile oggetto di causa e ho redatto la perizia di stima del 15.01.2006, in atti, che mi si rammostra e che confermo?

Si indicano a testi: I sig.ri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Si precisa su quali capitoli i testi indicati dovranno deporre:

- 1, domiciliato in Brescia, Piazza Borgo San Giacomo, n. 16, su tutti i capitoli ad esclusione del 19.
- 2, c/o N S.r.l. in Brescia, via Malta, 7/C, sui capitoli da 1 a 4, 7 e 14.
- 3, residente in Orzinuovi (BS), via Foppa, n. 11, sui capitoli da 1 a 4, 7 e 14.
- 4, 5 e 6, tutti residenti in via Altiero Spinelli n. 3, Orzinuovi (BS), su tutti i capitoli, escluso il 19.
- 7, residente in Orzinuovi (BS), via Altiero Spinelli n. 7, sul capitolo 19.

b) si chiede altresì ammettersi interrogatorio formale della convenuta sui capitoli da 1 a 12, 14 e 17.

B.- Disporsi il supplemento di CTU già richiesto all'udienza del 06.06.2011 e per cui si ribadiscono le motivazioni tutte di cui alle note ed osservazioni depositate e dedotte a verbale, con relative istanze e/o in subordine disporsi la rinnovazione della indagine peritale.

C.-Ammettersi ogni altra istanza istruttoria già formulata e disattesa.

b) Condannare l'appellata alla restituzione delle somme e/o alla restituzione in pristino e risarcimento danni a seguito della esecuzione della sentenza di primo grado ove la stessa non venisse sospesa e l'appellata la mettesse in esecuzione, nonostante la pendenza dell'appello;

-Con vittoria di spese, diritti ed onorari, IVA e CPA sulle somme soggette, nonché quelle di CTU e di CTP, di entrambi i gradi di giudizio.”

CONCLUSIONI DELL'APPELLATA:

Respingere l'appello avversario in quanto infondato.

Spese diritti ed onorari rifusi ivi compreso il rimborso forfetario spese.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il Tribunale di Udine, con sentenza in data 12 gennaio 2012, respinse la domanda proposta dalla società A nei confronti della B spa, intesa a fare *'dichiarare la nullità dell'operazione di lease-back conclusa tra le parti in applicazione degli artt. 2744 e 1344 c.c.'* e la condannò al pagamento delle spese di lite e CTU.

Ha interposto appello la soccombente e, intervenutone il fallimento, costituendosi il Curatore, lamentando che il Tribunale non aveva accolto l'indirizzo dottrinario e giurisprudenziale, sia pure minoritario, che riteneva che il lease-back realizzasse un negozio con causa illecita.

Sussisteva comunque la prova di elementi patologici del negozio, quali lo stato di difficoltà economica del finanziato, di cui la banca era a conoscenza, avendone esaminato i bilanci; la situazione di credito e debito tra finanziatore e finanziato, poiché A aveva stipulato il leasing quando l'immobile era ancora suo; la *“sproporzione tra il valore del bene e il prezzo pagato per il suo acquisto e l'applicazione di tassi gravosi”*, poiché il Tribunale non aveva tenuto conto delle critiche mosse alla CTU svolta sul valore dell'immobile (ritenuto di €.

5.500,000,00 mentre la Banca l'aveva acquistato per €. 5 milioni): esso era stato valutato sulla base del costo di costruzione, mentre doveva esserlo secondo il valore di mercato; né era stato tenuto conto di una anomala operazione di garanzia quali l'acquisto da parte di A di azioni della B stessa da vincolare in garanzia pignoratizia; il contratto inoltre conteneva ulteriori *sintomi* che fornivano la *prova presuntiva* della sussistenza di un patto commissorio.

Ha concluso come sopra.

Si è costituita l'appellata, chiedendo il rigetto dell'appello.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Sulla liceità del contratto in esame, questa Corte ritiene di aderire, con il Tribunale, e fino a diverso opinamento della Suprema Corte, alla giurisprudenza maggioritaria, conosciuta pacificamente dalle parti.

Sul valore dell'immobile, è assolutamente condivisibile la considerazione che una differenza del 10% non sia assolutamente sintomatica di alcuna anomalia.

Il CTU ha inoltre spiegato il motivo per cui non è stata effettuata una valutazione comparatistica, date le caratteristiche atipiche dell'immobile.

Del resto, si osserva che a tale criterio non si è attenuto nemmeno l'arch. 7, nella sua perizia giurata, se non per il solo riferimento ad un immobile destinato ad uffici, con caratteristiche evidentemente diverse, né i CT di parte.

Sulle varie clausole contrattuali e sulla situazione economica, la tematica esposta dall'appellante è la medesima proposta in prime cure.

Ad esse ha esaurientemente risposto il Tribunale, sulla base di una analitica e completa CTU, con particolare riferimento ai tassi medi applicati e delle condizioni di stipula, assolutamente in linea (ed anzi *“il tasso effettivo contrattuale è inferiore al dato medio settoriale del periodo sia per il contratto che per la successiva convenzione di modifica”*: pag. 13) con le analoghe operazioni di leasing nel mercato dell'epoca.

Non sembra poi il caso di commentare ulteriormente l'elaborato, sulla garanzia pignoratizia, sul numero di fideiussioni richieste e sulla cautela degli istituti bancari in operazioni del genere, che si cautelano per la presupposta carenza di liquidità del cliente, fatto notorio per gli operatori del settore.

In conclusione, non sussistendo alcuna anomalia del contratto, deve ritenersene la liceità, con rigetto del gravame.

Le spese di lite del grado seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Respinge l'appello proposto da A srl, poi fallimento A srl nei confronti di B spa, avverso la sentenza del Tribunale di Udine n. 70/12, che conferma.

Condanna gli appellanti alla rifusione delle spese di lite di questo grado di giudizio che liquida in complessivi E. 8.000,00 oltre accessori.

Trieste 10 dicembre 2013

Il Presidente est.