

N. R.G. [REDACTED]



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
SESTA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Rossella Filippi
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. [REDACTED] promossa da:

FALLIMENTO “ [REDACTED] S.R.L.” IN LIQUIDAZIONE (C.F. [REDACTED]), con il
patrocinio dell'avv. [REDACTED] e, elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

PARTE ATTRICE

contro

[REDACTED] S.P.A. (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. BERETTA MARIA
DONATELLA e elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED] presso il difensore
avv. BERETTA MARIA DONATELLA

PARTE CONVENUTA

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da atti telematici
CONCLUSIONI PER PARTE ATTRICE

Voglia l'On.le Tribunale adito: 1) accertare e dichiarare, se del caso previa declaratoria della natura traslativa del contratto di leasing-locazione finanziaria n. [REDACTED], il diritto della curatela del fallimento della [REDACTED] s.r.l. in liquidazione ad ottenere, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1526 c.c., analogicamente applicabile anche al contratto atipico per cui è causa, la restituzione dell'importo di € 801.778,54 (quale importo corrisposto dalla stipula del contratto di mutuo e fino alla data di risoluzione dello stesso, del 18.04.2011), ovvero quel diverso importo che risulterà in corso di causa, anche a seguito dell'esibizione della documentazione contabile di controparte e/o anche all'esito di CTU), al netto dell'equo valore locativo dell'immobile, determinato in € 257.697,89 ovvero in quel diverso valore che l'On.le Tribunale adito vorrà determinare in corso di causa, se del caso a mezzo CTU, ovvero, in via estremamente gradata, mediante valutazione equitativa; 2) per l'effetto, condannare la [REDACTED] s.p.a., in persona del legale rapp.te p.t., alla restituzione dell'importo così come determinato in favore della curatela del fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione, in persona del curatore, maggiorato



di interessi e rivalutazione monetaria; 3) in via gradata rispetto alle domande di cui ai punti nn. 1) e 2), dichiarare l'ingiustificato arricchimento della convenuta per il medesimo importo indicato al punto 1) che precede e, per l'effetto, condannarla alla ripetizione in favore del fallimento attore degli importi come ivi determinati ovvero della diversa somma che dovesse essere accertata in corso di causa anche a mezzo CTU, oltre interessi – sia compensativi che moratori - e rivalutazione monetaria. 4) condannare, infine ed in ogni caso, la società [REDACTED] s.p.a., in persona del legale rapp.te p.t., al pagamento di competenze e spese del presente giudizio in favore di parte attrice. In via istruttoria: a) soltanto laddove ritenuto necessario dal Sig. G.I. e senza voler invertire l'onere probatorio, l'attrice insiste, conformemente a quanto già ritualmente richiesto con le memorie ex art. 183, comma 6, n. 2 c.p.c., affinché l'Ill.mo Tribunale adito voglia disporre consulenza tecnica d'ufficio, anche di natura tecnico/contabile, se del caso, previa acquisizione dei documenti sociali e contabili presso la convenuta ovvero previo ordine di esibizione degli stessi anche ex art. 210 e s.s. c.p.c. a carico di quest'ultima relativamente al libro giornale per il periodo che va dal 30.07.2007 (stipula del contratto di leasing) al 18.04.2011 (data di cessazione del contratto di leasing oggetto di causa), avente ad oggetto i seguenti quesiti: - Accerti il CTU l'importo complessivamente corrisposto dalla [REDACTED] s.r.l. alla convenuta in esecuzione del contratto di leasing-locazione finanziaria n. [REDACTED] oggetto di causa, a partire dalla stipula dello stesso e fino alla data della sua risoluzione, del 18.04.2011; - determini il CTU l'equo valore locativo dell'immobile oggetto del contratto di leasing-locazione finanziaria n. IF 963729 oggetto di causa dalla data di stipula del contratto fino alla data di risoluzione dello stesso, e segnatamente n. l porzione immobiliare sita in [REDACTED] e precisamente: "complesso immobiliare costituito da lotto di terreno con sovrastanti volumi destinati a deposito ed uffici; confinante con particella [REDACTED], particella [REDACTED] e particella [REDACTED]. Riportato presso l'Agenzia del Territorio di [REDACTED]: 1) Catasto Fabbricati del Comune di [REDACTED]: - fol. [REDACTED], p.lla [REDACTED], sub [REDACTED], Via [REDACTED], piano: [REDACTED], cat [REDACTED], r.c. euro [REDACTED], in ditta alla venditrice; 2) Catasto Terreni del Comune di [REDACTED]: - fol. [REDACTED], p.lla [REDACTED], Ente Urbano, ca [REDACTED], senza reddito...". b) rigetti l'On.le Tribunale adito le avverse istanze istruttorie, in quanto inammissibili ovvero irrilevanti, per tutte le motivazioni in atti (da ultimo, nelle note ex art. 183, comma 6, c.p.c. n. 3 di parte attrice), che qui di seguito si abbiano integralmente ripetute e trascritte, e cui per brevità espositiva si rinvia. Per quanto sopra, lo scrivente difensore chiede che la causa venga trattenuta

NEL MERITO IN VIA PRINCIPALE Rigettare le domande tutte ex adverso formulate in quanto inammissibili, improcedibili ed infondate in fatto e diritto per i motivi spiegati in atti da intendersi integralmente richiamati: Rigettare comunque le domande tutte ex adverso formulate in quanto l'asserito credito vantato dalla Curatela sarebbe comunque compensato con il maggior credito di [REDACTED] spa, in applicazione delle condizioni generali di contratto e in ogni caso anche ai sensi dell'art. 1526 c.c., risultando fra l'altro le condizioni generali di contratto, alla luce della recentissima sent. SSUU n. 2061/2021, del tutto conformi alla previsione ex art. 1526 c.c. per la presenza della clausola penale che prevede l'acquisizione delle rate riscosse e la detrazione dell'importo ricavato dalla vendita del bene restituito da tutte le somme dovute al concedente (canoni scaduti e non pagati e indennizzo risarcitorio) che ivi si oppongono in compensazione; Condannare controparte alla rifusione delle spese e competenze del presente giudizio ex DM 55/14. IN VIA ISTRUTTORIA Ci si oppone alle istanze istruttorie tutte formulate da controparte per i motivi già esposti nella memoria ex art. 183 VI comma n. 3 c.p.c. depositata in atti e, in via di stretto subordinate, si insiste affinché l'Ill.mo Giudice adito Voglia ammettere CTU volta a quantificare: 1) l'equo compenso per il godimento del bene dalla data di consegna dell'immobile (30/7/07) alla data di effettiva restituzione dello stesso ad [REDACTED] spa (19/2/16): da quantificarsi in non meno di € 8.000,00



al mese (importo calcolato, in via equitativa, decurtando l'originario canone di leasing) per 103 mesi e così per complessivi € 824.000,00; 2) l'equa remunerazione per il periodo intercorrente dal 19/2/16 alla data in cui avverrà la presumibile riallocazione sul mercato dell'unità (tenuto conto del periodo di grave crisi economica e della contrazione del mercato immobiliare): da quantificarsi in via forfetaria in ulteriori € 192.000,00. Detto importo è certamente imputabile a controparte dal momento che fu quest'ultima, quando era in bonis, a rendersi inadempiente; 3) il deprezzamento e deterioramento dell'immobile pari a circa € 1.500.000,00 tenuto conto del valore attuale dell'immobile (€ 500.000,00 come da perizia agli atti) e del valore d'acquisto nel 2007 di € 2.000.000,00 – cfr. doc. 3; 4) il mancato guadagno per [REDACTED] spa a causa della risoluzione anticipata del contratto pari agli interessi pattuiti e che non verranno percepiti di circa € 406.260,11 come da piano di ammortamento prodotto sub. Doc. 21, da cui emerge, sotto la colonna "Q. interessi", all'ultimo rigo, che la quota parte di interessi complessivamente pattuita ab origine era pari ad € 606.260,11 (detraendo infatti dalla quota parte interessi originariamente pattuita la quota parte di interessi pagata durante i 4 anni di vigenza del contratto si ottiene l'importo di € 465.000,00). Alla luce di quanto sopra, [REDACTED] spa, dichiarando di non accettare il contraddittorio su domande e/o eccezioni nuove da intendersi inammissibili ed improcedibili, insiste per l'accoglimento delle conclusioni formulate e chiede che la causa venga trattenuta in decisione con concessione di termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione ritualmente notificato Fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione conveniva in giudizio [REDACTED] s.p.a. esponendo: che con sentenza n. 75/2012 depositata il 14 Marzo 2012 il Tribunale di [REDACTED] dichiarava il fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione; che con domanda di insinuazione al passivo del 26 aprile 2012 [REDACTED], società risultante dalla fusione per incorporazione tra [REDACTED] s.p.a. e [REDACTED] s.p.a. chiedeva di essere ammesso al passivo del fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione per l'importo di € 1.921.608,98 di cui euro 152.588,72 a titolo di canoni di leasing scaduti interessi e spese del contratto numero [REDACTED]; € 1.764.615,86 a titolo di indennizzo risarcitorio del contratto sopra indicato per effetto degli articoli 21 e 23 delle condizioni generali del contratto calcolata sul n.170 canoni dall'11 giugno 2011 all'1 luglio 2025 più prezzo d'opzione, € 4404 per spese liquidate dal Tribunale di Milano. A fondamento della pretesa la creditrice esprimeva che il credito trova fonte nel contratto di leasing stipulato tra [REDACTED] s.p.a. e la fallita in data 30 luglio 2007 così come integrato sia nelle condizioni particolari che nelle condizioni generali del 30 luglio 2007 numero [REDACTED] e successivamente rettificato con scrittura privata sottoscritta in data 26 settembre 2009; che il contratto aveva per oggetto una porzione immobiliare sita in [REDACTED] località [REDACTED] e precisamente " un complesso immobiliare costituito dal lotto di terreno con sovrastanti volumi destinati a deposito ed uffici;" che stante la prorata la morosità dell'utilizzatrice il contratto veniva risolto di diritto in data 18 aprile 2011 e, quindi, in data antecedente alla dichiarazione di fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione con contestuale richiesta di pagamento di quanto dovuto e restituzione del bene oggetto del leasing. Il curatore fallimentare proponeva il rigetto della domanda di insinuazione tenuto conto che, trattandosi di leasing traslativo risolto in epoca precedente la data di deposito della sentenza dichiarativa di fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione era applicabile l'articolo 1526 c.c.; che il compendio immobiliare veniva restituito alla società di leasing e durante la vigenza del contratto [REDACTED] corrispondeva a [REDACTED]



l'importo di € 662.060,59, che il valore locativo del complesso immobiliare veniva individuato dal curatore in € 257.697,89 secondo il criterio seguita dall'agenzia delle entrate per l'accertamento dei redditi derivanti dalla locazione degli immobili.

Ritenuta alla natura di leasing traslativo del contratto di locazione stipulato dalle parti e, pertanto, l'applicabilità in via analogica della disciplina prevista dall'art. 1526 c.c. rilevava che l'utilizzatore ha diritto alla restituzione delle rate di riscosse e il concedente ha diritto a un equo compenso per l'uso della cosa; chiedeva, pertanto, la restituzione delle somme di denaro corrisposta a titolo di canoni di leasing traslativo pari a € 662.060,59 depurata dal valore locativo dell'immobile determinato in euro 257.697,89.

Si costituiva la convenuta rilevando l'infondatezza della pretesa alla luce delle condizioni contrattuali di cui all'art. 21 e 23 delle condizioni generali che rendevano inapplicabile la disciplina di cui all'art. 1526 c.c. invocata da parte attrice.

Scambiate memorie tra le parti, precisate le conclusioni come in epigrafe trascritte la causa veniva rimessa in decisione all'udienza del 13.4.2021 con l'assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c.

La domanda proposta da parte attrice è infondata e deve essere rigettata.

Pur tenendo ferme le statuizioni in materia di leasing svolte da ultimo dalla Cass.SU 28.1.2021 n. 272061 che, ribadita la distinzione tra leasing di godimento e leasing traslativo afferma l'inapplicabilità della disciplina della legge n. 124 del 2017 alle fattispecie in cui l'inadempimento si è verificato prima dell'entrata in vigore, si rileva che la domanda è infondata tenuto conto che il contratto in oggetto riporta alle clausole di cui agli artt 21 e 23 la disciplina degli effetti della risoluzione del contratto, disciplina che non è in contrasto con la *ratio* dell'art. 1526 c.c. che mira ad evitare la locupletazione del concedente, regolamento, pertanto, legittimo e meritevole di tutela ai sensi dell'art. 1322 c.c..

Deve ritenersi ormai affermata la legittimità delle clausole contrattuali che prevedono, come nel caso di specie, il diritto per la concedente in caso di risoluzione anticipata di pretendere la restituzione del bene, l'acquisizione dei canoni corrisposti, il pagamento dei canoni scaduti degli interessi e delle spese e la liquidazione anticipata del danno anche attraverso la corresponsione dei canoni a scadere attualizzati purché venga portato in detrazione quanto il concedente abbia conseguito dalla vendita o di allocazione del bene. Deve, infatti, ritenersi che l'obbligo per il concedente di rivendere o di allocare il bene e la conseguente detrazione del ricavato della vendita dal credito vantato dalla società concedente costituisca strumento per evitare un ingiustificato arricchimento della società concedente evitando il configurarsi di una penale manifestamente eccessiva e consentendo alla concedente il rimborso del capitale prestatato in ottemperanza la funzione di finanziamento del contratto. La legittimità di tale clausola è stata già riconosciuta dalla Suprema Corte con sentenza di 15202/2018 ed anche la sentenza a sezioni unite 2061/21 ne predica la validità laddove si legge che " trattasi dunque di patto che quale espressione di una razionalità proprio della realtà socioeconomica, ha trovato origine sviluppo nell'ambito autonomia privata il cui regolamento è stato, per un verso, assunto dal legislatore a parametro di una disciplina dapprima solo settoriale e poi da un dato in momento in avanti generale con la legge numero 124 del 2017 e per altro verso, dalla giurisprudenza a metro di rispondenza alla *ratio* della disciplina applicata analogicamente al contratto di leasing traslativo".

Attesa la presenza e la liceità delle suddette clausole non sussistono i presupposti per l'applicazione analogica dell'articolo 1526 cc..

In applicazioni di quanto contrattualmente previsto, il credito della convenuta ammonta a € 1.920.608,98 di cui euro 152.588,72 a titolo di canoni leasing scaduti e 1.764.615,086 a titolo di indennizzo risarcitorio per effetto degli articoli 21 e 23 delle condizioni generali di contratto calcolata su 170 canoni dal 1 giugno 2011 al 1 luglio 2025 più prezzo di opzione d'acquisto, doc. 20 convenuta.



Ne consegue che la curatela può vantare un diritto a un credito restitutorio solo nel caso in cui l'immobile, riconsegnato a seguito di procedimento ex articolo 700 c.p.c. in data 19 Febbraio 2016 venga riallocato sul mercato un prezzo superiore a quello sopra indicato. Allo stato non sono stati dedotti da parte attrice elementi a riprova di tale circostanza e, per contro, emerge dalla perizia di parte convenuta rpdotta sub doc. 22 che il valore attuale è di poco superiore ai 500.000.

Ritenuto che la convenuta possa opporre in compensazione il proprio credito nei confronti della procedura atteso che il decreto di esecutività dello stato passivo ha un'efficacia meramente endo fallimentare, ne consegue che parte convenuta ai sensi dell'articolo 56 legge fallimentare ha diritto di opporre in compensazione con il debito verso il fallito i crediti che vanta verso lo stesso anche non scaduti prima della dichiarazione di fallimento [REDACTED] s.r.l. in liquidazione e anche qualora di tale credito non abbia preventivamente chiesto l'ammissione al passivo (Cass. 287/2009 Cass 18223/2002).

L'eccezione di compensazione può essere formulata nel giudizio ordinario senza che sia necessario un previo accertamento nell'ambito della procedura concorsuale.

Alla luce di quanto esposto stante la sussistenza di un controcredito di parte convenuta fatto valere questa sede in via d'eccezione la domanda proposta da parte attrice deve essere rigettata .

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come dispositivo punto

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunziando due, ogni altra istanza o eccezione disattesa:

rigetta le domande proposte da parte attrice;

condanna parte attrice a rifondere alla convenuta alle spese di lite liquidate in € 13.430,00 oltre spese generali, oneri e accessori

Milano, 13 ottobre 2021

Il Giudice
dott. ssa Rossella Filippi

