

REPUBBLICA ITALIANA

**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

Sezione SESTA CIVILE

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Claudio Antonio Tranquillo ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **30136/2022** promossa da:

FALLIMENTO STUDIO QUATTRO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE , con il patrocinio dell'avv. SGAMBATI ANTONIO VIA MARCONI 51 40122 BOLOGNA, elettivamente domiciliato presso l'avv. Chiara Vedovati, con studio in Milano via Leopardi n. 1
ATTORE

contro

LEASING S.P.A. (C.F.), con il patrocinio dell'avv. GORIO ROBERTO, elettivamente domiciliato in Via Moretto, 67 25121 BRESCIA presso il difensore avv. GORIO ROBERTO

SPV S.R.L. (C.F.)

S.R.L. (C.F.)

entrambe con il patrocinio dell'avv. CARSILO TEODORO, elettivamente domiciliato in via Luigi Lilio 95 00142 Roma presso il difensore avv. CARSILO TEODORO

CONVENUTI**CONCLUSIONI**

Per **FALLIMENTO STUDIO QUATTRO S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**

Voglia l'Ecc.mo Tribunale di Milano, ogni contraria domanda, eccezione od istanza disattesa: Nel merito: 1) previa eventuale riduzione della penale prevista dal contratto di locazione finanziaria n. IF 758492 ai sensi del combinato disposto dell'art. 1526, comma 2 e 1384 c.c., condannare **Leasing S.p.A.**, **S.r.l.** e **SPV S.r.l.**, in solido fra di loro, a corrispondere al Fallimento Studio Quattro S.r.l. l'importo dovuto in conseguenza dell'avvenuta risoluzione del contratto e della restituzione del bene, pari ad € 134.228,78, anche a titolo di risarcimento del danno e/o di ripetizione di indebito, ovvero pari alla diversa misura maggiore o minore che dovesse risultare all'esito del giudizio, oltre a rivalutazione ed interessi di mora dalla data di restituzione dell'immobile (agosto 2011); 2) con vittoria di spese, competenze ed onorari; 3) con sentenza provvisoriamente esecutiva. * * * In via istruttoria: Qualora l'Ill.mo Tribunale adito lo ritenesse necessario, si richiede ammettersi CTU volta ad individuare i) gli importi effettivamente corrisposti da Studio Quattro S.r.l. a **Leasing S.p.A.** in esecuzione del contratto di locazione finanziaria n. IF 758492, ii) il valore di mercato dell'immobile sito in Bologna, via **n. 22**, costituito da unità ad uso ufficio con servizi posta al primo piano, con accessori e relative pertinenze al momento della restituzione da parte di Studio Quattro S.r.l. a **Leasing S.p.A.**

Per **LEASING S.P.A.**,

In via pregiudiziale: dichiararsi la carenza di legittimazione passiva di **Leasing S.p.A.** rispetto ad ogni domanda di parte attrice; Nel merito ed in via subordinata: respingersi ogni avversa

pagina 2 di 18



domanda nei confronti di [REDACTED] S.p.A. in quanto infondata in fatto ed in diritto (ovvero compensata da controcrediti, ovvero in subordine prescritta); Nei confronti del terzo chiamato: nel non creduto caso di condanna di [REDACTED] S.p.A. (eventualmente in via solidale), condannarsi [REDACTED] S.r.l., in persona del legale rappresentante, a manlevare e tenere indenne [REDACTED] Leasing S.p.A. da ogni condanna, condannandola altresì a pagare ad [REDACTED] S.p.A. quanto essa fosse tenuta a pagare a parte attrice in conseguenza della pronuncia giudiziale, a qualsiasi titolo, ivi comprese le spese processuali; In ogni caso: spese e compenso professionale di causa rifusi; In via subordinata istruttoria: nell'ipotesi in cui il Tribunale adito non ritenesse che sussistano già agli atti elementi per respingere ogni avversa domanda, a modificazione dell'ordinanza 30.1.2024 e 20.2.2024: a) Ammettersi prova per testi sui capitoli n.3), 4), 5) della memoria 183 6° co. c.p.c. n.2, con i testi ivi indicati; b) Ammettersi C.T.U. diretta a determinare l'ammontare dell'indennizzo spettante ai sensi dell'art.23 delle Condizioni Generali del Contratto di Leasing e precisamente: "tutti i canoni non ancora scaduti alla data della risoluzione del contratto e del prezzo di eventuale acquisto finale attualizzati al tasso indicato nelle Condizioni Particolari come "tasso di riferimento per l'attualizzazione".

Per [REDACTED] SPV S.R.L.

- Rigettare tutte le domande rivolte nei riguardi di [REDACTED] SPV S.r.l., in quanto inammissibili e, comunque, infondate in fatto ed in diritto - In ogni caso, con vittoria di spese e compensi, oltre spese generali ed accessori di legge. In via istruttoria e nell'interesse di entrambe: - Rimettere la causa in istruttoria e chiedere al C.T.U. chiarimenti rispetto alla stesura finale del proprio elaborato peritale con riferimento a quanto argomentato nel preverbale depositato in data 11.12.2023

[REDACTED] S.r.l.: - Rigettare tutte le domande rivolte nei propri riguardi, in quanto inammissibili e, comunque, infondate in fatto ed in diritto In via istruttoria e nell'interesse di entrambe: - Rimettere la causa in istruttoria e chiedere al C.T.U. chiarimenti rispetto alla stesura finale del proprio elaborato peritale con riferimento a quanto argomentato nel preverbale depositato in data 11.12.2023

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. La causa ha per oggetto una serie di questioni derivanti da un rapporto di leasing, originariamente intercorrente tra la società Studio quattro s.r.l. in liquidazione, di seguito fallita (attore è infatti il fallimento della società in liquidazione) e [REDACTED] leasing, odierna convenuta.

Quest'ultima ha peraltro allegato che i crediti derivanti dal rapporto sono stati ceduti a [REDACTED] spv s.r.l., mentre il bene oggetto di leasing "e i relativi rapporti" sono stati ceduti a [REDACTED] s.r.l. (entrambe attuali parti in causa).

Il fallimento attoreo evidenzia la risoluzione del contratto di leasing nel 2011, la restituzione del bene, la circostanza che [REDACTED] leasing s.p.a. abbia presentato istanza nel 2019 di insinuazione al passivo fallimentare per i canoni scaduti impagati e per il prezzo d'opzione, oltre che per ulteriori spese; ha altresì evidenziato l'assoluta inerzia della concedente in ordine all'attività di vendita dell'immobile.

Ha pertanto chiesto nel presente giudizio 1) ridursi la penale prevista a livello contrattuale; 2) la condanna al pagamento di una somma calcolata sulla base della differenza tra il valore attuale dei canoni residui oltre al prezzo di riscatto e il valore dell'immobile come da perizia.

2. Il bene oggetto del contratto di leasing è stato restituito il 25.9.2012 (cfr. doc. 9 [REDACTED]), per effetto di intervenuta risoluzione del rapporto. I presupposti di quest'ultima si sono quindi



verificati in epoca antecedente rispetto all'entrata in vigore della l. n. 124/2017 (la quale, all'art. 1 c. 136 ss. prevede un'articolata disciplina delle conseguenze dell'inadempimento), sicché la legge non sembra trovare applicazione (cfr. Cass. S.U. 2061/2021). Viene allora in rilievo la disciplina contrattuale.

Opera in particolare, in conformità alle previsioni contrattuali diffuse nella prassi e presenti nel caso di specie, una serie di clausole per effetto delle quali a risoluzione intervenuta il concedente, oltre al diritto di ritenere i canoni già percepiti, ha diritto al pagamento dei canoni scaduti e non pagati, dei canoni c.d. a scadere e del corrispettivo per l'esercizio del diritto di riscattare la proprietà del bene. All'utilizzatore spetta invece il diritto a ottenere il corrispettivo derivante dalla vendita del bene.

In sintesi, tramite la previsione in esame (c.d. patto di deduzione) si mira a porre le parti in una situazione economicamente equivalente a quella in cui si sarebbero trovate se il rapporto avesse avuto corretta esecuzione e, in più, l'utilizzatore avesse addirittura riscattato il bene (l'utilizzatore in effetti non ottiene il bene, ma gli viene imputato il relativo valore di realizzo).

L'attribuzione all'utilizzatore del valore derivante dalla riallocazione del bene si ritiene risponda, in particolare, all'esigenza di evitare che in capo al concedente si realizzi un arricchimento ingiustificato (come stigmatizzato dalla giurisprudenza che, nel passato, aveva messo in evidenza l'iniustizia derivante dal fatto che il concedente incamerasse quanto supra e si trattasse la proprietà del bene senz'altro riconoscere all'utilizzatore: cfr. Cass. S.U. n. 65/1993).

E' infatti evidente che se si attribuisse al concedente il prezzo previsto per l'esercizio del diritto d'opzione (oltre all'equivalente di tutti i canoni), questi non potrebbe incassare lo stesso e rimanere altresì titolare del bene; per quanto l'utilizzatore sia inadempiente, questi è venuto a pagare un quid pluris rispetto al danno astrattamente risarcibile (essendo l'esercizio del diritto d'opzione una facoltà dell'utilizzatore, il concedente non può ritenere come già acquisito il relativo corrispettivo); d'altro canto il concedente che percepisce canoni e prezzo d'opzione e ritiene la proprietà del bene si trova addirittura avvantaggiato rispetto a un concedente che sia parte di un rapporto di leasing regolarmente eseguito e con il bene riscattato.

In un'ottica di riequilibrio, si impone quindi che una volta assicurato al concedente quanto avrebbe guadagnato dal contratto nel caso di esecuzione ottimale (ossia comprensiva dell'esercizio del diritto di opzione da parte dell'utilizzatore), questi venda il bene e/o comunque imputi all'utilizzatore il valore in natura dello stesso.

La validità del patto di deduzione non può più essere revocata in dubbio (salvo però i limiti infra precisati) a fronte del fatto che la stessa è stata sostanzialmente riprodotta a livello normativo dall'art. 1 c. 138 della l. n. 124/2017 (sulla quale infra).

3. Ciò premesso, il problema nasce dal fatto che parte attrice lamenta che alla data d'introduzione della causa, l'immobile già restituito nel 2012 non risulta essere stato ancora venduto.

Se tale alienazione fosse dipesa da negligenza della concedente nella messa in vendita del bene, sarebbe innegabile un diritto al risarcimento del danno per inadempimento (salvo poi la non indifferente questione della quantificazione dello stesso). Infatti parte concedente,



proprio per evitare un arricchimento ingiustificato, è obbligata a vendere o riallocare il bene oggetto del contratto di leasing e di sua proprietà; ciò sia per un interesse proprio (liquidando il bene, l'utilizzatore può "rifarsi" sul ricavato in misura corrispondente al debito dell'utilizzatore nei suoi confronti), sia nell'interesse dell'utilizzatore (che si vede attribuito il valore del bene: oggetto di compensazione in relazione al credito del concedente e, qualora eccedente quest'ultimo, in denaro).

Altro problema invece sorgerebbe invece nel caso in cui il bene non sia stato venduto nonostante una diligente attività in tale senso, tale da far ritenere che il concedente abbia adempiuto al proprio obbligo (su questi aspetti, cfr. infra).

4. Parte attrice contesta l'assoluta inerzia della parte concedente nella fase di riallocazione del bene. Ciò ha reso necessaria l'istruttoria testimoniale ⁽¹⁾. All'esito della stessa si deve ritenere

¹ Si riporta, per comodità di lettura, la parte del verbale d'udienza contenenti le deposizioni dei testi del 30.1.2024.

Viene introdotto il primo teste [REDACTED] che, ammonito dal Giudice, rende la dichiarazione di rito e sulle generalità risponde: [REDACTED]

[REDACTED] ADG: di professione impiegata presso [REDACTED] s.p.a.

1) "Vero che a seguito del rilascio dell'immobile conseguito in data 25.9.2012 [REDACTED] si attivava ai fini di una ricollocazione sul mercato dell'immobile, ponendolo in evidenza nel proprio sito Internet, pubblicizzando la vendita sui siti più diffusi a livello nazionale quali www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, nei quali veniva pubblicata una scheda precisa dell'immobile, corredata di fotografie e documenti catastali; inoltre sull'ingresso dell'immobile veniva posizionato un cartello "VENDESI" con i necessari recapiti per un facile contatto".

Confermo le circostanze. All'epoca gestivo io la pubblicazione sul nostro sito internet della vendita; c'erano poi i colleghi che andavano sul posto a riporre un cartello con un numero verde dedicato; era poi contrattualmente previsto con [REDACTED] casa anche la pubblicità sui siti indicati nella domanda.

2) "Vero che dal 2017, con la nascita all'interno del [REDACTED] S.p.A. dedita all'attività di promozione immobiliare, il compito di svolgere l'attività di promozione per la vendita dell'immobile de quo veniva affidata a detta società che, oltre proseguire nella pubblicità sui siti internet di cui al cap.1, la pubblicizzava altresì sul proprio sito internet (nell'apposita sezione dedicata agli immobili ritirati ed in vendita) ed inoltre dava incarico ad Agenzie esterne e precisamente [REDACTED]

Ricordo che c'erano delle agenzie esterne, non rammento però la [REDACTED] rammento l'agenzia [REDACTED]

[REDACTED] Non so dire se Subito casa si avvalse di queste agenzie, essendo un eventuale mandato di loro competenza. L'avv. De Gotzen chiede se la teste ricorda per quanto tempo si sia protratto l'annuncio sui siti internet; nonché se ricorda che il testo dell'annuncio; quale fosse il prezzo indicato.

ADG: non ricordo il prezzo; non ricordo la descrizione specifica; circa la pubblicazione, nel nostro sito è rimasto fino alla fusione con [REDACTED] negli altri siti è rimasto ma non ho idea fino a quando.

A questo punto la teste viene congedata. Viene introdotto il successivo teste di parte [REDACTED] che rende la dichiarazione di rito e sulle generalità risponde: [REDACTED]

[REDACTED] Adg: di professione agente immobiliare. Ho un contratto di collaborazione di [REDACTED]

1) "Vero che a seguito del rilascio dell'immobile conseguito in data 25.9.2012 [REDACTED] si attivava ai fini di una ricollocazione sul mercato dell'immobile, ponendolo in evidenza nel proprio sito Internet, pubblicizzando la vendita sui siti più diffusi a livello nazionale quali www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, nei quali veniva pubblicata una scheda precisa dell'immobile, corredata di fotografie e documenti catastali; inoltre sull'ingresso dell'immobile veniva posizionato un cartello "VENDESI" con i necessari recapiti per un facile contatto".

Confermo la circostanza. Sono andato con il referente a vedere l'immobile e ne abbiamo promosso la vendita. Confermo anche la pubblicità sui siti indicati.



2) "Vero che dal 2017, con la nascita all'interno del [REDACTED] S.p.A. dedita all'attività di promozione immobiliare, il compito di svolgere l'attività di promozione per la vendita dell'immobile de quo veniva affidata a detta società che, oltre proseguire nella pubblicità sui siti internet di cui al cap.1, la pubblicizzava altresì sul proprio sito internet (nell'apposita sezione dedicata agli immobili ritirati ed in vendita) ed inoltre dava incarico ad Agenzie esterne e precisamente [REDACTED]

Confermo la circostanza in relazione [REDACTED] trattandosi della mia agenzia, ignoro la circostanza in ordine alla [REDACTED]. L'avv. De Gotzen chiede se la teste ricorda per quanto tempo si sia protratto l'annuncio sui siti internet; nonché se ricorda che il testo dell'annuncio; quale fosse il prezzo indicato; se è a conoscenza dell'affissione del cartello "vendesi". Adg: *del tempo non ricordo e neanche il prezzo. Serbo ricordo del cartello perché il referente di [REDACTED] chiese l'autorizzazione al comune prima di affiggerlo.* A questo punto la teste viene congedata.

Viene introdotto un teste di parte [REDACTED] che sulle generalità così dichiara: "[REDACTED]". AdG: di professione impiegato presso [REDACTED] dal 2019. 1) "Vero che a seguito del rilascio dell'immobile conseguito in data 25.9.2012 [REDACTED] si attivava ai fini di una ricollocazione sul mercato dell'immobile, ponendolo in evidenza nel proprio sito Internet, pubblicizzando la vendita sui siti più diffusi a livello nazionale quali www.immobiliare.it, www.casa.it, www.idealista.it, nei quali veniva pubblicata una scheda precisa dell'immobile, corredata di fotografie e documenti catastali; inoltre sull'ingresso dell'immobile veniva posizionato un cartello "VENDESI" con i necessari recapiti per un facile contatto".

Ricordo che l'abbiamo pubblicizzato per un certo lasso di tempo sui siti indicati, noi siamo infatti la società di intermediazione immobiliare del gruppo, la pubblicizziamo sui quattro siti indicati oltre che sul nostro, nonché con il cartello pubblicitario: tutto cose che sono state fatte.

2) "Vero che dal 2017, con la nascita all'interno del Gruppo [REDACTED] S.p.A. dedita all'attività di promozione immobiliare, il compito di svolgere l'attività di promozione per la vendita dell'immobile de quo veniva affidata a detta società che, oltre proseguire nella pubblicità sui siti internet di cui al cap.1, la pubblicizzava altresì sul proprio sito internet (nell'apposita sezione dedicata agli immobili ritirati ed in vendita) ed inoltre dava incarico ad Agenzie esterne e precisamente l'Agenzia Immobiliare [REDACTED]

La [REDACTED] era probabilmente l'agenzia immobiliare che l'aveva trattata prima di noi [REDACTED], confermo poi che venne trattata da [REDACTED] in quanto agenzia collegata con [REDACTED]. AdG: *La vendita dell'immobile fu assegnata a [REDACTED] credo intorno al 2019. Non sono in grado di dire se la pubblicità indicata in precedenza sui siti internet fosse in atto. Però ricordo che quando ci venne assegnato nel primo sopralluogo andammo a togliere il cartello che c'era per sostituirlo con il nostro.*

A questo punto viene introdotto il teste citato da parte [REDACTED] che sulle generalità così dichiara: "Sono [REDACTED]

[REDACTED] Adg: "sono impiegata presso [REDACTED] S.r.l." A. "Vero è che [REDACTED] S.p.A. e la sua controllata Y [REDACTED] S.r.l., su incarico di [REDACTED] S.r.l., dal mese di marzo 2021 propongono al pubblico la vendita (anche) del compendio immobiliare sito in Bologna via Caduti di Amola, 22, censito al N.C.E.U. di Bologna al Foglio 97, Mapp. 366, sub. 13 al prezzo di € 290.000,00 e ciò: - con pubblicazione dell'annuncio sui seguenti siti web <https://www.yardre.it/it/property/74128/ufficio-in-vendita-bologna-via-caduti-di-amola/>; <https://www.immobiliare.it/annunci/95535390/>; <https://www.commerciali.it/ufficiovenditabologna-zona-borgo-panigale-aeroporto-casteldebole-12431938/>"; - Affissione al compendio immobiliare di appositi cartelli pubblicizzanti la vendita; Proposizione da parte di [REDACTED] A. e dalla controllata da quest'ultima [REDACTED] S.r.l. alla propria Clientela fidelizzata"

Confermo la circostanza; sono la persona che gestisce la rete commerciale di [REDACTED]

B. "Da allora è pervenuta alla [REDACTED] l. una sola proposta d'acquisto - che mi viene esibita (doc.3 allegato alla presente memoria) - del compendio stesso ma al prezzo di € 200.000,00 e, peraltro, condizionata al contestuale acquisto anche di altro e confinante compendio immobiliare";

Confermo la circostanza; si trattava di una proposta irrevocabile del luglio 2022 subordinata all'accettazione del subalterno 22 oltre al subalterno 13. Presa visione del documento 4 (anziché 3) di parte [REDACTED] la teste dichiara: "le proposte erano due distinte, l'una per il subalterno 13 e l'altra per il 22.



che il bene sia stato messo in vendita fin dal momento della restituzione. In questo senso ha depresso la teste Agliardi all'udienza del 30.1.2024, nonché (per i periodi successivi) gli altri testi.

In ordine all'attendibilità delle persone sentite, se pure è emerso che si è trattato di soggetti collegati in senso lato a [REDACTED] s.p.a. (la stessa teste Agliardi risulta avere lavorato all'epoca per altra società, verosimilmente del gruppo), si osserva che era pressoché inevitabile, per dimostrare un'attività continuata per diversi anni e relativa a un immobile rimasto invenduto, fare principalmente riferimento a quelle persone che avevano come mansione o incarico proprio quello di riallocare il bene, quali dipendenti o collaboratori esterni. Appare inoltre contrario allo stesso interesse della società di leasing (e quindi a una logica economica davvero minima) che la stessa non cerchi di "liberarsi" del bene. Le società in questione sono infatti dei meri intermediari creditizi, di massima non interessati al bene acquistato per conto dell'utilizzatore, se non in funzione di garanzia: ossia per poterlo liquidare e rifarsi sul ricavato per soddisfare il proprio credito.

Infine, se è pur vero che la stessa narrazione dei testi sentiti può lasciare perplessi in ordine a dei dettagli (nessun teste ha saputo ricordare con precisione il prezzo al quale il bene era stato messo in vendita, almeno prima del 2021), ciò non vale nel caso di specie a negare la tesi dell'espletamento di un'attività di vendita; sarebbe stato infatti assai strano se, di fronte a un'attività routinaria quale quella svolta dai testi, gli stessi si fossero ricordati esattamente e dettagliatamente tutte le vicende inerenti allo specifico bene per il quale è causa. A contrario: il dato fondamentale emerso dalle testimonianze è che il bene è stato offerto in vendita su siti internet e tramite affissione di un cartello "vendesi" apposto al medesimo.

5. Per il vero, né dalla deposizione testimoniale né dalle allegazioni né dai documenti emerge il dato, apparentemente non indifferente (ma cfr. infra), relativo al prezzo al quale il bene è stato messo in vendita e le sue eventuali variazioni. Si potrebbe infatti pensare che mettere in vendita il bene a un prezzo eccessivamente alto non sia un modo di agire diligente per chi deve vendere un bene: in sintesi, un inadempimento, se del caso nella forma dell'adempimento inesatto.

Ora, secondo Cass. S.U. n. 13533/2001, anche in tale ultimo caso sarebbe sufficiente l'allegazione dello stesso da parte dell'attore, mentre l'onere della prova (in questo caso, di avere esattamente adempiuto) è del convenuto. Ma nel caso di specie, si osserva quanto segue.

Anzitutto, dall'esame degli atti sembra che tale problema non abbia mai formato oggetto di doglianza in sede assertoria; ciò si desume non tanto e solo dalla mancanza di un espresso riferimento alla questione (cfr. la generale doglianza svolta da parte attrice a pag. 7 dell'atto di citazione ⁽²⁾), quanto dal fatto che nonostante un grande questionare svolto in atti su quale

C. "Nello scorso mese di gennaio 2023 vi è stato altro interessamento non concretizzatosi in proposta d'acquisto, stante l'impossibilità di effettuare un mutamento di destinazione d'uso".

² "Nel caso di specie invece la condotta della Società di leasing a seguito della restituzione dell'immobile è stata improntata esclusivamente da assoluta inerzia nella fase di riallocazione. Nonostante il tempo trascorso dalla data di restituzione dell'immobile, infatti, la Curatela non ha ricevuto alcuna concreta informazione relativa alle attività poste in essere per la riallocazione del bene né alle eventuali proposte di acquisto pervenute, in palese violazione dei criteri di celerità, trasparenza e pubblicità che debbono caratterizzare la vendita da parte del concedente".



fosse il giusto prezzo di mercato al momento della risoluzione e/o della risoluzione, abbastanza sorprendentemente non viene mai allegato da parte dell'attore, anche solo in via ipotetica, che il prezzo realmente praticato in sede di offerta di vendita fosse superiore, ovvero che non risulta provato che fosse stato applicato in sede di offerta del bene un prezzo in linea con quello ritenuto giusto. Insomma: l'intendimento dell'attore (art. 112 c.p.c.) non sembra essersi impuntato sulla questione.

Inoltre, l'allegazione dell'attore (evidenziata nella nota) è nel senso di un totale inadempimento (si stigmatizza "l'assoluta inerzia" della concedente nella fase di riallocazione del bene). Se anche si volesse andare oltre la lettera e ammettere che nel più sta il meno (ossia che nell'inadempimento totale è compreso anche l'adempimento inesatto), si è già visto che in base a Cass. S.U. n. 13533/2001 incomberebbe sul convenuto l'onere della prova di avere adempiuto. Tuttavia, al netto delle dispute dottrinali sul punto (alquanto restie ad ammettere un simile onere probatorio anche nel caso di inesatto adempimento) si osserva che sul piano processuale l'insoddisfazione della dottrina (di matrice principalmente sostanzialistica) trova un correttivo per via del fatto che nell'espone le ragioni della domanda l'attore non può limitarsi a invocare una qualifica qual è l'inesattezza di un adempimento, ma deve quantomeno allegare sotto quali profili fattuali lo stesso sarebbe inesatto. In difetto, il convenuto non potrebbe difendersi, e lo stesso giudice correrebbe il rischio di violare l'art. 112 c.p.c. Del resto, se il convenuto si difendesse allegando punto per punto la sua attività, dimostrandosi altresì pronto a provarla e contestando l'allegata inesattezza, l'attore a questo punto dovrebbe prendere posizione, evidenziano cosa intendeva per adempimento inesatto: ma la sua replica sarebbe tardiva, non nascendo infatti dalle difese del convenuto, bensì da un'indeterminatezza iniziale dell'atto di citazione. *Imputet sibi*.

Infine, nel merito: l'indicazione di un prezzo, quand'anche superiore a quello in tesi "giusto", non può essere considerato di per sé una causa d'inadempimento. Ciò in quanto è fatto notorio che il proprietario alle volte offre in vendita il bene al prezzo realmente desiderato, se non addirittura (in ottica strategica) in misura superiore: ma è altresì vero che se esiste un mercato del bene e il prezzo oggettivo è inferiore a quello di vendita il potenziale compratore si farà vivo offrendo, per l'appunto, il prezzo inferiore. In sintesi: non può essere stato il prezzo in sé, la sua esposizione, ad avere determinato la mancata vendita del bene. Tale circostanza non può essere sopravvalutata. Al massimo, sarà stato l'indebito rifiuto di proposte di acquisto a un prezzo congruo. Ma sul punto, non vi è stata né prova né, prima ancora, allegazione o doglianza.

Si deve pertanto ritenere che non si possa imputare a [REDACTED] leasing (né a [REDACTED] co) l'inadempimento dell'obbligo di mettere in vendita il bene.

6. Sorge a questo punto il problema derivante dalla mancanza di vendita del bene, che in astratto sembra assumere rilevanza perché idoneo a impedire quel meccanismo riequilibrativo necessario per evitare arricchimenti ingiustificati. Va ribadito che non trova applicazione l'art. 1 c. 138 della l. n. 124/2017, atteso che la fattispecie risolutoria si è verificata in epoca anteriore rispetto all'entrata in vigore della legge (cfr. Cass. S.U. n. 2061/2021): la quale, in ogni caso, non offre sembra offrire appigli sul punto.

Ciò premesso, si potrebbe anzitutto revocare in dubbio il fatto che la mancata vendita del



bene sia un problema, sotto plurimi profili. In ipotesi si potrebbe sostenere che a fronte di un'attività promozionale volta a rivendere il bene, il mercato ne abbia sancito l'assenza di valore, manifestata tramite la mancanza di domande o, più radicalmente, proprio in ragione della mancata vendita. In tale logica in capo al concedente residuerebbe pertanto una proprietà del valore di zero e, pertanto, non vi sarebbe stato alcun arricchimento ingiustificato. In secondo luogo si potrebbe osservare che neppure è chiaro quale sarebbe il termine oltre il quale, una volta restituito il bene al concedente, si debba ritenere che maturi in capo all'utilizzatore un diritto al relativo valore nonostante la mancata riallocazione. La sintesi operativa delle due considerazioni è nel senso che finché il bene resta invenduto, in capo all'utilizzatore non sorge alcun diritto di credito.

Si osserva però, in senso contrario, che la lettera del contratto non è decisiva per il solo fatto di non dare rilievo alla mancata riallocazione del bene. Le parti, nel 2003 (data della stipula) possono bene avere operato sul presupposto che il bene sarebbe stato alienato, ossia dando per scontata tale circostanza. Tuttavia se tale presupposto non si rivela più in linea con l'esperienza comune (verosimilmente per effetto della crisi economica scoppiata a far tempo dal 2008), s'impone un intervento sul contratto al fine di preservarne nei limiti del possibile la ratio (è questa del resto la logica che sorregge l'istituto, pacificamente ammesso, della presupposizione).

Non è poi corretto ritenere che un bene immobile, solo perché rimasto invenduto, abbia un valore pari a zero; da un lato la sua stessa natura comporta che sia destinato a durare nel tempo, con la conseguenza che potrà anche significativamente apprezzarsi per via di un'eventuale ripresa del mercato immobiliare.

Da un punto di vista fattuale occorre poi osservare che il meccanismo di compensazione previsto dalla prassi contrattuale (nonché dalla legge: cfr. l'art. 1 c. 139 l. n. 124/2017) ha senso solo se si svolge in tempi ragionevolmente rapidi; a parte l'ovvia esigenza di entrambe le parti di non protrarre per un tempo indefinito la liquidazione dei loro rapporti, si osserva altresì che il tardivo riconoscimento di un ipotetico saldo positivo a favore dell'utilizzatore potrebbe arrivare per es. nell'ipotesi, tutt'altro che di scuola, di fallimento già intervenuto (e, in tesi, evitabile proprio con l'ipotetico saldo del credito della liquidazione).

Infine, da un punto di vista strettamente giuridico, si osserva quanto segue.

Nella prassi, come nel caso di specie, in caso di risoluzione si prevede l'obbligo immediato di parte utilizzatrice di pagare i canoni scaduti, quelli c.d. a scadere e il prezzo d'opzione; il riequilibrio avverrà solo una volta venduto il bene. Ora, si può legittimare tale prassi, in fondo evocante il concetto di solve et repete (l'utilizzatore deve anzitutto pagare; di seguito, se del caso, potrà ripetere): ma un dubbio sulla meritevolezza della clausola ha ragione di porsi nel caso in cui la stessa renda possibile l'imputazione del ricavato della vendita del bene anche ad anni di distanza per via della mancanza di una delimitazione temporale di operatività della clausola medesima. In questo caso infatti si rinvia a un tempo indefinito la prestazione (un credito o una voce di un unitario credito di natura complessa) spettante all'utilizzatore dettata da un'esigenza di ordine pubblico qual è quella di evitare un arricchimento ingiustificato. Ne consegue qualche dubbio sulla liceità di una simile clausola nella parte in cui non preveda soluzioni per casi problematici quali quello in esame, salvo che la si riesca a integrare in modo equo con il sistema.



Pare poi erroneo assumere, nel leggere la clausola in esame, un'ottica soggettivistica, volta a individuare diritti contrapposti in capo alle parti. Se si assume che l'utilizzatore avrà diritto al corrispettivo una volta venduto il bene, è facile replicare che l'impostazione potrebbe essere capovolta: a fronte di un arricchimento ingiustificato già verificatosi nel momento in cui il concedente ottiene il pagamento dei canoni scaduti, di quelli a scadere e del prezzo d'opzione, si tratta di verificare fino a quando il concedente potrà giustificare il protrarsi nel tempo di tale situazione di indebito vantaggio.

L'esigenza di una prospettiva unitaria che trascenda, per così dire, gli interessi delle singole parti, trova del resto conferma nel comma 138 dell'art. 1 cit., perché lo stesso, a livello letterale, sembra precludere qualsivoglia esigibilità di eventuali crediti prima della vendita del bene.

Il redde rationem si impone quindi senz'altro quando il concedente abbia già intascato i canoni e il prezzo d'opzione, sia quando siano passati anni (nel caso di specie oltre dieci) dalla restituzione del bene: a pena di vanificare il senso del contratto (che ben difficilmente poteva concepire di lasciare in sospeso la liquidazione del rapporto per un così lungo tempo). L'esigenza di liquidare il bene nei casi in cui sia passato un significativo lasso di tempo dal momento della restituzione del bene integra un problema solo di fatto, ossia di valutazione del tempo passato dal momento della restituzione.

Così come l'utilizzatore non può pretendere che il concedente gli attribuisca il valore del bene senza avergli riconosciuto un tempo minimo, una volta restituito il bene, per metterlo sul mercato e aspettarne una risposta, del pari il concedente non può a oltre a un decennio di distanza assumere che, fino a quando non vi è alienazione alcuna, nulla è dovuto.

Al netto di quanto supra evidenziato, si può evidenziare che la tesi alternativa (il rapporto si chiude quando il bene è venduto e si può procedere alla liquidazione), è certo logicamente sostenibile, ma praticamente inapplicabile, perché espone la chiusura di un rapporto anche, in ipotesi, a decenni di distanza dalla risoluzione: e le conseguenze assurde devono invitare a rivedere la premessa.

7. Sancita la necessità di procedere alla liquidazione del rapporto, si tratta di verificarne le modalità. Parte [REDACTED] contesta infatti che possa esserle addossato il rischio della mancata vendita del bene, in quanto evento estraneo alla logica del contratto di leasing.

Per il vero, il rischio che il concedente rimanga titolare del bene è ipotesi tutt'altro che estranea alla logica sia del contratto che dell'operazione in esame. Si tratta del rischio che incombe pacificamente sul concedente, nel caso in cui il contratto abbia avuto regolare esecuzione, qualora l'utilizzatore non abbia inteso esercitare il diritto di riscatto. Si tratta poi dell'analogo risultato al quale si perviene in caso di risoluzione per inadempimento ordinaria (ai sensi degli artt. 1453 ss. c.c.), posto che in questo caso il bene tornerebbe all'utilizzatore a titolo di restituzione.

Se infatti non esistesse il c.d. patto di deduzione (né a livello contrattuale, né a livello normativo), in caso di risoluzione la concedente tornerebbe nella disponibilità del bene per effetto degli obblighi restitutori derivanti dalla risoluzione medesima. È vero, potrebbe replicare astrattamente la società di leasing, che in questo caso il valore del bene non deve affatto essere attribuito all'utilizzatore: ma in questo caso, anche la concedente non avrebbe



diritto a incassare il prezzo d'opzione.

Più in generale, il patto di deduzione (come pure l'art. 1 c. 138 l. n. 124/2017) non appare riconducibile alla tutela risolutoria. Se pure identica è la fattispecie (un inadempimento grave), lo stesso integra una sorta di rimedio volto alla soddisfazione in forma specifica, più che del diritto del concedente all'integrale esecuzione del contratto o al relativo risarcimento, all'integrale esecuzione del rapporto contrattuale nella peculiare eventualità che l'utilizzatore eserciti il diritto di riscatto. Infatti, al concedente è imputata una somma quantificata anche tenendo conto anche del corrispettivo per l'esercizio di tale ultimo diritto.

Tuttavia tale circostanza non è riconducibile tout court né al risarcimento del danno, né alla condanna all'adempimento di cui all'art. 1453 c.c. Infatti decidere se riscattare o meno è una facoltà dell'utilizzatore: è quindi concettualmente arduo, proprio perché diritto, ipotizzare che il mancato incameramento di tale corrispettivo possa essere considerato un danno per il concedente. Dal punto di vista della condanna all'adempimento poi, proprio in ragione del fatto che il riscatto è esercizio di un diritto dell'utilizzatore, lo stesso non può dirsi condotta dovuta; ne consegue l'impossibilità di parlare di un inadempimento, stante l'assenza di un obbligo.

Si noti che, in ogni caso, non è neppure possibile asserire che la norma conduca a un arricchimento immancabile del concedente; infatti la stessa prevede espressamente che possa essere l'utilizzatore a maturare un credito (i.e. la parte inadempiente), qualora il valore dell'immobile superi il credito di parte concedente (circostanza che, per inciso, revoca in dubbio la natura di clausola penale del patto di deduzione).

Ciò però non pare sempre e immancabilmente paradossale; in fondo tramite il patto di deduzione anche la concedente (istituzionalmente una società di intermediazione finanziaria) si assicura, almeno in diritto, la facoltà di recuperare esattamente quanto le sarebbe spettato a norma di contratto (e anche qualcosa di più, i.e. il prezzo d'opzione), mentre se avesse avuto a disposizione solo il rimedio del risarcimento del danno da risoluzione, tali introiti sarebbero risultati più incerti anche solo a livello giuridico. Ciò in quanto la restituzione del bene anzitempo rispetto alla scadenza del rapporto avrebbe legittimato una difesa dell'utilizzatore nel senso che il concedente, rimesso nella disponibilità del bene, avrebbe potuto metterlo a reddito anzitempo (in sintesi, una *compensatio lucri cum damno*), così da revocare in dubbio anche la possibilità di quantificare il danno in relazione ai canoni c.d. a scadere.

In questo contesto il patto di deduzione, pur nella sua rigidità, appare tutelare al meglio l'interesse di entrambe le parti. Certamente "stona" il fatto che l'utilizzatore, ancorché inadempiente, possa maturare un credito (avvantaggiandosi, in sostanza, del maggiore valore del bene rispetto al valore del corrispettivo dell'opzione): ma alla fine, se il concedente ha avuto del suo, non sarà questi a potersi lamentare.

Maggiori dubbi hanno però ragione di porsi se l'utilizzatore non solo è inadempiente, ma se il bene neppure è stato venduto.

Impregiudicato il relativo onere argomentativo, astrattamente l'esito di una simile situazione può consistere nell'addossare il rischio in capo all'utilizzatore, in capo al concedente, ovvero redistribuirlo tra entrambi.

Al primo esito si può pervenire considerando il patto di deduzione, sia a livello normativo che contrattuale, come una sorta di eccezione rispetto agli ordinari criteri risarcitori in caso di



inadempimento e risoluzione; il danno da risoluzione, in altri termini, sarebbe il rimedio operante in caso di risoluzione e di mancata vendita del bene (sempre che non vi sia imputabilità di tale ultimo evento al concedente), in quanto rimedio generale operante laddove non ricorrano i presupposti di fattispecie di quello speciale; la conseguenza sarebbe che l'utilizzatore non ha diritto a vedersi imputato il valore del bene. A tale soluzione si perviene, sostanzialmente, anche nel caso in cui si ritiene sia applicabile l'art. 1526 c.c.: dove però al diritto alla ripetizione dei canoni in capo all'utilizzatore si accompagna il diritto del concedente al risarcimento del danno, oltre a un equo compenso per l'uso del bene.

Al secondo esito, si perviene applicando analogicamente l'art. 1 c. 138 l. n. 124/2017, che non può tuttavia applicarsi de plano, perché il contratto è anteriore. Postulando una lacuna contrattuale, l'art. 1374 c.c. suggerisce (come si vedrà) di estendere, finché possibile (nella logica dell'equità) il patto di deduzione anche a tale ipotesi.

All'esito della redistribuzione, infine, si può pervenire ritenendo che la lacuna contrattuale derivante dalla mancata vendita del bene sia regolata dall'art. 1381 c.c., sia pure in via analogica. L'art. 1381 c.c. vincola chi promette il fatto del terzo a un'indennità qualora, nonostante vi sia stato un adoperarsi diligente a opera del promittente, il terzo abbia rifiutato di impegnarsi. Ora, si potrebbe ritenere che il concedente, vincolandosi a mettere il bene in vendita, abbia in fondo promesso il fatto di un terzo, i.e. il potenziale acquirente. Sicché avendo adempiuto al suo obbligo di messa in vendita del bene, senza però ottenere il fatto del terzo (ossia l'acquisto del bene stesso) dovrebbe pagare un'indennità.

Quest'ultima però è pacificamente ritenuta una prestazione pecuniaria di ammontare inferiore al risarcimento del danno che, in tesi, deriva dal mancato impegno del terzo. Quindi l'indennità, in sintesi, dovrebbe essere quantificata in misura inferiore al valore di mercato del bene; ciò si traduce allora una compartecipazione al rischio di mancata vendita anche in capo all'utilizzatore, nella misura in cui l'indennità si differenzia dal pieno valore di mercato del bene

8. Premesso quanto supra, si ritiene che il patto di deduzione debba trovare applicazione anche nel caso di specie (in questi termini, cfr. anche Cass. n. 28022/2021). Nel caso di risoluzione per inadempimento a volontà delle parti, come pure quella sancita dal legislatore con la l. n. 124/2017, è inequivocabilmente nel senso di replicare sul piano liquidatorio la situazione conseguente a un rapporto giunto fisiologicamente a scadenza con, in aggiunta, l'intervenuto riscatto del bene. Si tratta di soluzione che viene prediletta in quanto, consentendo di far entrare nel calcolo della liquidazione il surplus derivante dal maggiore valore del bene rispetto al prezzo di riscatto, da un lato garantisce (almeno idealmente) in capo al concedente il diritto a ottenere tutto quanto avrebbe ottenuto nel caso di esecuzione del contratto, senza dare adito ai problemi di quantificazione che sorgerebbero invece nel caso di risoluzione del contratto (ove la restituzione del bene, se pure obbligo meramente restitutorio, non potrebbe non essere tenuta in considerazione ai fini del risarcimento del danno: il cui scopo è comunque quello di porre il danneggiato nella situazione in cui si sarebbe trovato nel caso di regolare esecuzione del contratto); dall'altro lato, tale surplus si riverbera a vantaggio dell'utilizzatore, diminuendone il debito se non, addirittura, integrando una voce netta di guadagno a suo favore.



Nella logica contrattuale quindi, di cui è espressione l'art. 1374 c.c. tramite l'equità (che è il richiamo al proprium dell'affare, al netto dell'inquadramento legislativo, spesso eccessivamente astratto: che solo successivamente è venuto a coincidere), la soluzione in esame si palesa allora quale quella ideale.

La tesi basata sulla condivisione del rischio ex art. 1381 c.c., se pure rende partecipe l'utilizzatore dell'esito della mancata vendita del bene, finisce tuttavia da un punto di vista sistematico per consentire un arricchimento ingiustificato in capo al concedente (nella parte in cui lascia in capo allo stesso una quota del valore di mercato del bene, data dalla differenza tra il valore di quest'ultimo e l'indennità); ma il relativo divieto sembra essere l'unica ratio costante nell'elaborazione giurisprudenziale e legislativa del contratto. Inoltre la stessa, essendo problematica dal punto di vista dell'individuazione del valore dell'indennità, aumenta il grado di discrezionalità della sentenza che già soffre del problema dell'individuazione del valore del bene, incrinando quindi la possibilità di una programmazione a opera delle parti.

9. La perizia svolta dal c.t.u. nominato dal giudice, arch. Mario Chiavelli (individuato all'interno dell'albo dei consulenti tecnici del tribunale di Bologna, avuto riguardo all'opportunità di un perito che, dovendo procedere alla stima del bene, fosse meglio a conoscenza del contesto territoriale di riferimento) ha avuto a oggetto il seguente quesito: *"dica il c.t.u. presa visione degli atti e disposti gli opportuni accertamenti, a quanto ammonti il valore di mercato dell'unità immobiliare per la quale è causa all'epoca del rilascio (25.9.2012), in un'ottica di pronto realizzo"*. In risposta si è evidenziato come il più probabile valore di mercato del bene al momento del rilascio (25.9.2012) in ottica di pronto realizzo fosse di € 310.000,00 (con possibilità, a fini di giustizia e se di aiuto per un percorso riconciliativo, di uno scostamento fisiologicamente accettabile del 5%). Il c.t.u. ha debitamente replicato alle osservazioni del c.t. di parte [REDACTED] sostanzialmente tutto basandosi su un dato estremamente discrezionale quale la percentuale d'abbattimento: argomento sul quale il c.t.u. ha speso parole alle quali si rimanda. Piuttosto, in termini oggettivi, si osserva che la teste [REDACTED] incaricata della vendita dell'immobile a far tempo dall'anno 2021 ha evidenziato che fino a oggi ha ricevuto una sola proposta di acquisto per € 200.000,00. È indicativo però 1) che si tratta di prezzo offerto nel luglio 2022, ossia a distanza di dieci anni dalla restituzione dell'immobile, che deve invece essere stimato, in un'ottica di pronto realizzo, al momento della risoluzione o, più correttamente (diversa sul punto la l. n. 124/2017) al momento della restituzione (solo a partire da quest'ultimo momento il bene può essere messo sul mercato al suo prezzo pieno, scontando in un momento in cui non è ancora nella disponibilità del venditore il rischio del mancato proprio dell'occupazione da parte di un terzo); 2) in secondo luogo è indicativo che la medesima teste abbia riferito che l'incarico di vendita, conferito da [REDACTED] leasco, avesse a oggetto una vendita al prezzo di € 290.000,00, i.e. una somma indicata nel 2021 (momento dell'incarico alla società presso la quale la teste lavora), neppure troppo lontana dal valore stimato dal c.t.u. al momento del rilascio; 3) ogni considerazione appare poi alquanto speciosa, considerato che [REDACTED]asing non ha saputo o voluto indicare a che prezzo il bene fosse stato messo in vendita nell'immediatezza della restituzione e negli anni a seguire; è infatti evidente che se avesse evidenziato un prezzo molto più basso rispetto a quello indicato dal c.t.u., la valutazione di questi sarebbe stata seriamente inficiata, anziché da



valutazioni maggiormente discrezionali, da una circostanza di fatto ben più pregnante. Ciò premesso, si ritiene di aderire alla quantificazione da parte del c.t.u., tenendo conto dell'esigenza di un valore prudenziale, detraendo quindi dall'importo di € 310.000,00 il 5%, così da pervenire a un valore di € 294.500,00 al momento del rilascio (25.9.2012). Il valore dell'immobile integra una voce di credito spettante a parte attrice. Al riguardo, è infondata l'eccezione di prescrizione sollevata da [REDACTED] leasing. La restituzione dell'immobile è avvenuta in data 25.9.2012: solo da tale data era esigibile l'obbligo di [REDACTED] di mettere in vendita l'immobile a un prezzo di mercato parametrato all'effettiva disponibilità dello stesso, che è poi quanto richiesto normativamente, ossia da contratto (diversamente, la concedente avrebbe potuto mettere in vendita l'immobile anche prima della restituzione: ma in questo caso il prezzo sarebbe stato notevolmente abbattuto, perché l'acquirente sconta il rischio che il bene, non essendo nella disponibilità materiale del suo dante causa, non gli venga restituito spontaneamente dal suo occupante sine titolo). Ovvio quindi che l'interpretazione del contratto postuli la vendita del bene una volta restituito e, quindi, vendibile al prezzo pieno. Ora, la prescrizione è stata interrotta nel 2021, come da doc. 10 prodotto da parte attrice (punto rimasto privo di contestazione). In ogni caso, tenuto conto della finalità unitaria del meccanismo di liquidazione articolato in contratto, non pare possibile sancire la prescrizione di una singola voce dello stesso, a pena di sancire alternativamente la prescrizione del credito finale e complessivo derivante dalla procedura, ovvero di dare vita a un arricchimento ingiustificato. Infine, si deve osservare che [REDACTED] leasing non è il soggetto legittimato a sollevare l'eccezione in esame, non essendo la debitrice (la quale, infra individuata, non ha sollevato l'eccezione in questione).

10. [REDACTED] nega di essere debitrice, eccependo il difetto di legittimazione passiva sostanziale; allega infatti di avere venduto sia i crediti derivanti dal contratto di leasing, sia il rapporto contrattuale e il bene oggetto dello stesso.

Certamente, venendo in rilievo un credito di parte attrice (i.e. il fallimento dell'utilizzatore), lo stesso non può formare oggetto di cessione, se non nell'ambito di una più ampia cessione del rapporto contrattuale: che essendo avvenuta ai sensi dell'art. 58 d. lgs. n. 58/1998 non richiede il consenso della parte ceduta, in ipotesi (come nel caso di specie) creditrice.

La cessionaria [REDACTED] leasco si è del resto assunta espressamente l'obbligo di pagamento in favore della parte utilizzatrice per effetto del patto di deduzione. Ciò si desume anzitutto dalla pubblicazione degli estremi della cessione in blocco sulla Gazzetta ufficiale: il doc. 15 di parte convenuta evidenzia che



comma 1, del codice civile (se applicabile), le obbligazioni di pagamento in favore di un utilizzatore di parte del ricavato o della vendita a terzi o della messa a reddito di un bene, derivanti dalla risoluzione dei detti contratti di leasing ai sensi della legge o dalle disposizioni del contratto medesimo, incluse quelle derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dagli art. 1526 codice civile, artt. 72-quater e 169-bis della legge fallimentare e artt. 138 e 139 della legge n. 124 del 2017, il diritto a ricevere

Parte [REDACTED] ha contestato tale circostanza, osservando che il credito del concedente non ha formato oggetto di disposizione a suo favore. Sul punto, si osserva che il subentro di [REDACTED] nei rapporti già mettenti capo a [REDACTED] si riconducono a un contratto di cessione e a un atto di scissione parziale. Ora, il contratto di cessione (in entrambe le versioni prodotte: cfr. docc. 7 e 9) ha per oggetto (art. 2.1 del contratto prodotto da [REDACTED] sub doc. 7)

che si impegna ad acquistare, il blocco costituito dai Beni Leasing Immediatamente Trasferibili, dai Rapporti Giuridici Immediatamente Trasferibili e dal Contratto di Gestione Beni Leasing Immediatamente Trasferibili, con effetti giuridici decorrenti dalla data indicata al successivo Articolo 2.2. Restano espressamente escluse dalla presente cessione i Crediti Leasing (che sono ceduti ai sensi del Contratto di Cessione Crediti) e le Passività Escluse.

Per "rapporti giuridici" s'intende, come da definizioni di cui al doc. 7, tra le altre cose,

applicabile), le obbligazioni di pagamento in favore di un Utilizzatore di parte del ricavato o della vendita a terzi o della messa a reddito di un Bene Leasing, derivanti dalla risoluzione dei Contratti di Leasing ai sensi della legge o dalle disposizioni del contratto medesimo, incluse quelle derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dagli art. 1526 del codice civile, artt. 72-quater e 169-bis della legge fallimentare e artt. 138 e 139 della legge n. 124 del 2017, il diritto a

L'obbligazione di pagamento in favore del concedente è quindi compresa nell'ambito dei rapporti oggetto di trasferimento. Del resto, la tesi di parte [REDACTED] in base alla quale ex art. 2.2. supra riportato il credito in esame sarebbe ricompreso nell'ambito delle passività escluse ai sensi della lettera g) della relativa clausola contrattuale, oltre a contrastare formalmente con l'art. 2.1 nella parte supra riportata, non appare corroborata neppure dal contratto laddove parla di passività escluse:



“Passività Escluse” indica qualsiasi passività nei confronti della Cedente relativa a fatti antecedenti alla Data di Sottoscrizione, relativa a:

[...]

- (g) qualsiasi altra passività relativa a azioni risarcitorie, revocatorie e/o restitutorie rispetto ad importi incassati dalla Cedente in relazione ai Crediti Leasing ovvero ad azioni risarcitorie rispetto ai Beni Leasing; **diverse da:** (i) procedimenti di opposizione, incluse le domande riconvenzionali ex art. 702-bis del codice di procedura civile; (ii) impugnazione di sentenze emesse nell’ambito di azioni legali avviate dalla Cedente; (iii) azioni legali finalizzate all’opposizione a procedure di recupero giudiziale dei beni intraprese dalla Cedente al fine di recuperare un Credito Leasing; (iv) procedimenti volti a contestare la proprietà totale o parziale di un bene oggetto di Cessione; (v) azioni dirette ad accertare la nullità o inefficacia delle garanzie che assistono i Crediti Leasing; (vi) opposizioni a ordini amministrativi che comunque incidano sulla proprietà dei beni oggetto di Cessione (inclusi ordini di espropriazione parziale o totale degli stessi o ordini di demolizione); (vii) procedimenti volti ad accertare la divisione tra i comproprietari dei beni oggetto di Cessione; (viii) procedimenti intrapresi dagli utilizzatori al fine di ottenere dai proprietari il rimborso di quanto dovuto a fronte di migliorie effettuate sui beni oggetto di Cessione; (ix) procedimenti volti a ottenere la restituzione o la rimozione di qualsiasi bene mobile situato in un bene oggetto di Cessione.

La pretesa di parte odierna attrice non può inquadrarsi come pretesa risarcitoria, revocatoria o restitutoria in relazione a importi incassati dalla cedente (i.e. [redacted] leasing), perché la pretesa è a una somma che [redacted] leasing s.p.a. deve ex novo e non in relazione a somme già percepite dalla stessa. Inoltre, quand’anche, appare senz’altro maggiormente specifica, dunque speciale (e quindi prevalente) l’inclusione del credito in contestazione nell’ambito dei rapporti giuridici ceduti.

Il discorso si pone in termini sostanzialmente analoghi in relazione ai rapporti pervenuti a [redacted] per effetto di scissione parziale; va premesso, peraltro, che la scissione ha avuto riguardo ai soli rapporti relativi a beni non ancora tornati in possesso di [redacted] posto che nel caso opposto operava il contratto di cessione; quindi, essendo la scissione del 2020 e la restituzione del bene del 2012, i rapporti tra [redacted] e [redacted] ai fini della presente causa sono regolati dall’atto di cessione supra esaminato (cfr. pag. 1 doc. 8 [redacted] [redacted] Ciò esime pertanto dall’esame dell’atto di scissione: nel quale peraltro, riproponendosi la clausola delle “passività escluse” supra riportata (lettera g) compresa), non vi sarebbe alcuna esclusione del rapporto per il quale è causa (se non fosse, come già evidenziato, che lo stesso risulta disciplinato dal contratto supra citato).

11. [redacted] osserva che la cessione dei rapporti contrattuali è avvenuta in appoggio di [redacted] SPV S.r.l., società acquirente dei crediti nell’ambito di un’operazione di cartolarizzazione. Ora, quest’ultima deve considerarsi ontologicamente priva di legittimazione passiva rispetto alle pretese creditorie dei creditori ceduti (richiamandosi Cass. n.



21843/2019), sicché deduce che appare allora sistematicamente inconcepibile che [redacted] Leasco stessa, società di appoggio di [redacted] s.p.v., istituzionalmente tenuta a compiere ogni attività (presente, futura ma non, naturalmente, ex post) in funzione della *"prima, possa essere tenuta a pretese restitutorie di somme incassate dall'originario contraente, se non pervenendo ad una conclusione (la tenuta restitutoria della società di appoggio) che contrasta radicalmente con lo spirito di un'operazione di cartolarizzazione di crediti in blocco?"* In senso contrario (impregiudicata ogni considerazione sulla correttezza dell'orientamento che priva il debitore della possibilità di svolgere nei confronti delle società di cartolarizzazione eccezioni di compensazione o domande giudiziali fondate su crediti vantati verso il cedente nascenti dal rapporto con quest'ultimo intercorso ⁽³⁾) si osserva che la cessione del rapporto contrattuale comporta subentro anche nei debiti dello stesso; per derogare a tale criterio, occorre una precisa disposizione normativa in senso contrario; del resto nell'ottica della "tutela" della parte cessionaria dei crediti e di appoggio alla stessa, appare lineare che degli eventuali debiti della cedente possa ben rispondere una società diversa da quella cessionaria dei crediti: i.e. l'originaria cedente, ovvero la cessionaria del rapporto contrattuale.

12. In conclusione, l'azione è fondata nei confronti di [redacted] sco s.r.l., la quale deve essere condannata al pagamento di € 294.500,00: valore ormai liquidato al momento del rilascio (25.9.2012) e rispetto al quale, pertanto, appare possibile, in quanto voce di un credito ormai stimato a una data determinato, consentire solo l'applicazione degli interessi al tasso legale pro tempore vigente fino alla data del saldo effettivo.

Le spese a carico della parte soccombente si liquidano in € 14.103,00, oltre spese generali 15%, c.p.a. (non anche i.v.a., essendo parte attrice soggetto che non ne ha diritto, posto che la stessa già porta a credito l'i.v.a. esposta in fattura dal suo procuratore), con condanna al pagamento in favore dell'erario dello Stato (non ricorre la fattispecie di cui all'art. 4. c. II c.c.). Su parte [redacted] sco s.r.l. gravano altresì le spese di c.t.u.

Le spese delle restanti parti, stante il principio della soccombenza, sono da porre a carico di parte attrice, nella misura di € 12.000,00 oltre spese generali 15% e c.p.a. (non anche i.v.a. per i motivi già evidenziati) in favore [redacted]

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione respinta

CONDANNA

- 1) [redacted] r.l. al pagamento in favore di fallimento Studio quattro s.r.l. in liquidazione di € 294.500,00 oltre interessi al tasso legale pro tempore vigente dal 25.9.2012 fino al saldo effettivo
- 2) [redacted] s.r.l. al pagamento in favore dell'Erario dello Stato di € 14.103,00, oltre spese generali 15% e c.p.a.
- 3) Il fallimento Studio quattro s.r.l. in liquidazione al pagamento in favore di [redacted]

³ Circostanza che di per sé presa, oltre a apparire un non sequitur rispetto alla tesi dell'esistenza di un patrimonio separato in capo alla società medesima, finisce altresì per postulare un vero e proprio carattere costitutivo dell'atto di cessione di crediti, anziché meramente traslativo; infatti se un credito non vi era, ovvero vi era per un importo minore, appare difficile postulare che lo stesso venga a esistenza ovvero si consolidi per un importo maggiore solo perché ceduto nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione.



████████████████████ di € 12.000,00 oltre spese generali 15% e c.p.a. per
ciascuno

DISPONE

Che le spese di c.t.u. siano da porre a carico di parte ██████████ s.r.l.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante allegazione al verbale.

Milano, 27 febbraio 2024

Il Giudice

dott. Claudio Antonio Tranquillo

