

N. R.G. 49938/2021



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

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Anna Giorgia Carbone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 49938/2021 promossa da:

FALLIMENTO [redacted] **SRL IN LIQUIDAZIONE** (C.F. [redacted] in persona del Curatore pro tempore Dott. [redacted] [redacted] (C.F. [redacted] rappresentato e difeso, in forza dell'autorizzazione del Giudice Delegato e in forza della procura allegata all'atto di citazione, dall'Avv. [redacted] [redacted]).

ATTORE

CONTRO

S.R.L. (C.F. [redacted])

0.

CONVENUTO

CONTRO

SPV S.R.L. ([redacted])

0.

TERZA CHIAMATA



LEASING S.P.A. (

per delega da parte del primo in calce all'atto di costituzione e risposta.

TERZA CHIAMATA**OGGETTO: Contratto di leasing - clausola penale- 1526 c.c.****CONCLUSIONI****PARTE ATTRICE precisa come segue:**

Voglia il Tribunale Ordinario di Milano, contraiis rejectis e previa ogni più opportuna declaratoria, così giudicare: in via principale 1.- accettare la titolarità passiva della convenuta [redacted] Srl rispetto alle domande proposte dal Fallimento [redacted] Srl in Liquidazione; 2.- accertare e dichiarare la legittimità ovvero l'illegittimità della clausola penale (rectius, Indennità) prevista nel contratto di contratto di locazione finanziaria n. IF 744480, stipulato in data 13 febbraio 2004 (clausole 21, 22 e 23) e rideterminata la stessa secondo equità, dichiarare tenuta e, per l'effetto, condannare [redacted] Srl -quale successore per scissione da [redacted] Leasing Spa- e/o [redacted] SPV Srl ovvero, in caso che la domanda rientri fra le c.d. passività escluse, condannare [redacted] Leasing Spa, in persona del legale rappresentante pro tempore alla restituzione in favore del Fallimento [redacted] Srl in Liquidazione della somma di Euro 369.821,24.= ovvero di quella diversa maggiore o minore somma che risulterà all'esito dell'istruttoria, oltre interessi moratori legali dalla domanda al saldo effettivo; il tutto nei limiti del valore ex art. 13 lett. f) D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115; in via istruttoria 2.- per il caso in cui il Giudice Monocratico non ritenga di voler immediatamente decidere -con sentenza parziale- l'eccezione/domanda proposta dalle altre parti contraddittrici in relazione alla legittimazione/titolarità del rapporto, Il Fallimento chiede l'ammissione delle prove come di seguito articolate, precisando che la formulazione dei capitoli è proposta (in conformità al Protocollo per la redazione degli atti processuali redatto dalla Corte d'Appello di Milano), anche in via "tuzioristica", in quanto trattasi di fatti da ritenersi già provati in quanto documentati e/o poiché non specificatamente contestati (art. 115 c.p.c.). Dunque, a valere solo nell'ipotesi in cui il Giudice non ne condivida la superfluità. Deduzioni ex artt. 246 e seguenti c.p.c. I. dica il teste se è vero che con contratto in data 13 febbraio 2004 n. 44269/16000 di repertorio del Notaio Massimo Caspani, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Como in data 16 febbraio 2004 ai nn. 5748/2871, Locat Spa acquistava il fabbricato commerciale sito in Comune di Como, Via Giarrè, distinto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizi Catastali con la particella n. 311 sub. 706 e, contestuale stipula del contratto di locazione finanziaria n. IF 744480 con Como Parquet Snc di [redacted] & C. (docc. 3 e 4 da rammostrare al teste); II. dica il teste se è vero che con atto in data 25 luglio 2014 n. 44576/19766 di repertorio del Notaio Christian Nessi Como Parquet Snc di [redacted] & C. veniva trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di Comopaquet Srl (doc. 5 da rammostrare al teste); III. dica il teste se è vero che con atto in data 13 marzo 2015 n. 46094/20626 di repertorio del Notaio Christian Nessi la società veniva posta in liquidazione con modifica della denominazione in [redacted] Srl (doc. 5 da rammostrare al teste). IV. dica il teste se è vero che per effetto dell'inadempimento dell'utilizzatrice [redacted] Srl, in data 24 gennaio 2017 [redacted] Leasing Spa (già Locat Spa), per mezzo del procuratore doBankSpa, si avvaleva della clausola risolutiva espressa con invito alla restituzione del bene nonché al pagamento della somma di Euro 40.236,89.= oltre che dell'indennizzo indicato in Euro 178.129,90.= (doc. 6 da rammostrare al teste); V. dica il teste se è vero che ottenuta la liberazione dell'immobile, all'epoca occupato dal subconduttore Officina del Parquet Srl, il Fallimento [redacted] Srl in Liquidazione ri-consegnava a [redacted] Leasing Spa l'immobile già



oggetto di locazione finanziaria (doc. 7 da rammostrare al teste); VI. dica il teste se è vero che il Fallimento [redacted] Srl in Liquidazione, richiedente la nomina di [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] a [redacted] Leasing Spa la restituzione dei canoni versati e/o il valore dell'immobile riconsegnato (docc. 8, 9 e 10 da rammostrare al teste); VII. dica il teste se è vero che [redacted] Leasing Spa (così come neppure la mandataria doBank Spa -ora do.Value Spa) ha -ovvero non ha riscontrato le richieste del Fallimento [redacted] Srl in Liquidazione (docc. 15 e 16 da rammostrare al teste); VIII. dica il teste se è vero che [redacted] Srl nel periodo febbraio 2004- gennaio 2017 ha versato ad [redacted] Leasing Spa la somma di Euro 569.000,00.= (docc. 4, 6, 12 e 13); IX. dica il teste se è vero che [redacted] Leasing Spa ha insinuato al passivo del Fallimento di [redacted] Srl il credito per canoni già scaduti ed impagati alla data della risoluzione pari ad Euro 40.236,89.=, poi ridotti, per effetto di versamenti, ad Euro 28.328,86.= (doc. 13 da rammostrare al teste); X. dica il teste se è vero che l'Arch. Raffaella [redacted] ha indicato il valore mercato del bene immobile sito in Comune di Como, Via Giarrè 1, già oggetto del contratto di locazione finanziaria n. IF 744480 in Euro Euro 576.280,00.= (doc. 10 da rammostrare al teste). Si indicano a testi su tutti i capitoli di prova come articolati il Sig. Alessandro [redacted] domiciliato in Como Via Rosales 4; la Sig.ra Giuseppina [redacted] domiciliata in Como, Via Rosales 4; la Dott.ssa Antonella [redacted] domiciliata presso [redacted] Leasing Spa, in Milano, Via Cambi 5; il Dott. Mario [redacted] domiciliata presso [redacted] Leasing Spa, in Milano, Via Cambi 5. Sul capitolo X si indica a teste l'Arch. Raffaella [redacted] domiciliata in Erba, Via Turati 3. 3. Istanza di ammissione della consulenza tecnica d'ufficio Il Fallimento ritiene che la verifica del credito potrà essere direttamente svolta dal Giudice peritus peritorum.

In ogni caso, il Fallimento chiede che il Giudice voglia disporre una consulenza tecnica d'ufficio, volta ad accertare, sulla base della documentazione prodotta, considerata la stima del bene immobile già oggetto del contratto di locazione finanziaria n. IF 744480 con Como Parquet Snc di [redacted] & C., a quanto ammontino i pagamenti eseguiti dal conduttore al leaser (Euro 569.000.= docc.4, 6, 12 e 13), a quanto ammonti il credito vantato dal leaser alla data di risoluzione del contratto di locazione finanziaria n. IF 744480 (Euro 28.328,86.= doc. 13); nonché, confermi ovvero ridetermini l'attualizzazione del prezzo finale di acquisto (Euro 178.129,90.= - doc. 6) e, quindi, ai sensi dell'art. 1526 c.c. ovvero in applicazione della clausola contrattuale, determini il credito a favore del Fallimento in conseguenza della intervenuta risoluzione del contratto (doc. 6). In ogni caso 4.- con vittoria delle spese e del compenso per le prestazioni professionali forensi ex Regolamento adottato con D.M. 10 marzo 2014 n. 55 e successive modificazioni, in attuazione della Legge 31 dicembre 2012 n. 247 e delle spese della presente procedura, oltre al 15% a titolo di rimborso spese generali ex art. 2 del predetto D.M., oltre imposta I.V.A. e C.P.A. ex Legge 20 settembre 1980 n. 576 e alle successive occorrenze. Con ogni più ampia riserva.

Parte convenuta [redacted] S.R.L. precisa come segue:

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, rigettata ogni domanda, istanza, deduzione ed eccezione contraria, per tutte le ragioni in fatto ed in diritto già illustrate nella comparsa di costituzione e risposta nonché in tutti i successivi atti del presente grado In relazione alle domande formulate dal Fallimento [redacted] srl in liquidazione nei confronti di [redacted] S.r.l. Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previe le declaratorie del caso e gli incumbenti di rito, IN VIA PREGIUDIZIALE Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della convenuta [redacted] S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e per l'effetto respingere le domande avversarie. In via pregiudiziale e subordinata Accertare e dichiarare il difetto di titolarità passiva della convenuta [redacted] S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e per l'effetto respingere le domande avversarie NEL MERITO In via principale Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto delle eccezioni che precedono, respingere integralmente le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese, IVA, CPA e rimborso forfettario. In relazione alle domande formulate dal fallimento [redacted] srl in liquidazione nei confronti di [redacted] SPV S.r.l. Voglia l'Ill.mo Tribunale



adito, contrariis reiectis, previe le declaratorie del caso e gli incumbenti di rito, IN VIA PREGIUDIZIALE Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della terza chiamata SPV S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e, per l'effetto, respingere le domande avversarie. In via preliminare Accertare e dichiarare il difetto di titolarità passiva della convenuta SPV S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e per l'effetto respingere le domande avversarie NEL MERITO In via principale Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto delle eccezioni che precedono, respingere integralmente le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto. In via subordinata Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto delle eccezioni e domande che precedono, contenere la somma eventualmente dovuta alla Curatela nei limiti del ricavato dalla vendita del bene o, in ulteriore subordine, dell'effettivo valore di mercato dell'immobile. Con vittoria di spese, IVA, CPA e rimborso forfettario. In relazione alle domande formulate da Leasing nei confronti di S.r.l. IN VIA PRINCIPALE Rigettare tutte le domande formulate da Leasing nei confronti di S.r.l. in quanto inammissibili e/o comunque infondate in fatto ed in diritto per i motivi di cui in narrativa. IN VIA SUBORDINATA Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle domande svolte da parte attrice, dichiararsi tenuta e condannarsi la Leasing spa a manlevare e tenere indenne sia la S.r.l., sia la SPV S.r.l. da quanto fossero eventualmente condannate a pagare e dunque da qualunque esborso, onere, danno e/o costo sostenuto o subito così come da ogni somma fossero tenute a pagare alla stessa parte attrice a titolo di spese legali. Con vittoria di spese, IVA, CPA e rimborso forfettario.

Parte convenuta SPV S.R.L. precisa come segue:

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, rigettata ogni domanda, istanza, deduzione ed eccezione contraria, per tutte le ragioni in fatto ed in diritto già illustrate nella comparsa di costituzione e risposta nonché in tutti i successivi atti del presente grado In relazione alle domande formulate dal Fallimento srl in liquidazione nei confronti di S.r.l. Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previe le declaratorie del caso e gli incumbenti di rito, IN VIA PREGIUDIZIALE Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della convenuta S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e per l'effetto respingere le domande avversarie. In via pregiudiziale e subordinata Accertare e dichiarare il difetto di titolarità passiva della convenuta S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e per l'effetto respingere le domande avversarie NEL MERITO In via principale Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto delle eccezioni che precedono, respingere integralmente le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto. Con vittoria di spese, IVA, CPA e rimborso forfettario. In relazione alle domande formulate dal fallimento srl in liquidazione nei confronti di SPV S.r.l. Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis, previe le declaratorie del caso e gli incumbenti di rito, IN VIA PREGIUDIZIALE Accertare e dichiarare il difetto di legittimazione passiva della terza chiamata SPV S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e, per l'effetto, respingere le domande avversarie. In via preliminare Accertare e dichiarare il difetto di titolarità passiva della convenuta SPV S.r.l. per i motivi di cui in narrativa e per l'effetto respingere le domande avversarie NEL MERITO In via principale Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto delle eccezioni che precedono, respingere integralmente le domande avversarie in quanto infondate in fatto ed in diritto. In via subordinata Nella denegata e non creduta ipotesi di rigetto delle eccezioni e domande che precedono, contenere la somma eventualmente dovuta alla Curatela nei limiti del ricavato dalla vendita del bene o, in ulteriore subordine, dell'effettivo valore di mercato dell'immobile. Con vittoria di spese, IVA, CPA e rimborso forfettario. In relazione alle domande formulate da Leasing nei confronti di S.r.l. IN VIA PRINCIPALE Rigettare tutte le domande formulate da Leasing nei confronti di S.r.l. in quanto inammissibili e/o comunque infondate in fatto ed in diritto per i motivi di cui in narrativa. IN VIA SUBORDINATA Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento delle domande svolte da parte attrice, dichiararsi tenuta e condannarsi la Leasing spa a



manlevare e tenere indenne sia la [redacted] S.r.l., sia la [redacted] SPV S.r.l. da quanto fossero eventualmente condannate a pagare e durare per qualunque esborso, onere, danno e/o costo sostenuto o subito così come da ogni somma fossero tenute a pagare alla stessa parte attrice a titolo di spese legali. Con vittoria di spese, IVA, CPA e rimborso forfettario.

Parte convenuta [redacted] LEASING S.P.A. PRECISA come segue:

Si chiede pertanto che l'adito Giudice trattenga la causa in decisione assegnando alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito degli atti finali. Si chiede inoltre l'accoglimento delle seguenti conclusioni, reiterando per completezza e scrupolo professionale anche la domanda svolta in via preliminare ex art. 269 c.p.c. anche se la società destinataria di tale domanda era già costituita in giudizio: "Previa ogni declaratoria del caso e respinta ogni contraria istanza, per tutte le ragioni esposte in atti e risultate in corso di causa: In via preliminare: ove ritenuto necessario, autorizzarsi [redacted] Leasing S.p.a. ad evocare ritualmente in giudizio, in quanto unica legittimata passiva rispetto alle domande svolte da parte attrice, ovvero a scopo di manleva e garanzia, la società [redacted] S.r.l. (C.F. 05095970264), in persona del legale rappresentante pro-tempore, con sede in Conegliano (TV), Alfieri 1 e, conseguentemente, emettersi i provvedimenti di cui all'art. 269, 2° comma c.p.c.; In via pregiudiziale: dichiararsi inammissibili, previa eventuale revoca dell'ordinanza ex art. 107 c.p.c. emessa dal Giudice all'udienza del 18.5.2023, le domande svolte da parte attrice nei confronti dell'odierna concludente, ovvero, in ogni caso, dichiararsi la carenza di legittimazione passiva e/o di titolarità passiva del rapporto per cui è causa della predetta concludente rispetto a tali domande. In via principale: rigettarsi le domande proposte nei confronti della medesima concludente per sua carenza di legittimazione passiva e/o titolarità passiva del rapporto dedotto in giudizio, ovvero poiché infondate in fatto e in diritto. In via subordinata: nella denegata e assolutamente non creduta ipotesi di accoglimento delle domande svolte da parte attrice, dirsi tenuta e condannarsi la società [redacted] S.r.l., in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, a manlevare e tenere indenne [redacted] Leasing S.p.a. da ogni esborso, onere, danno e/o costo da essa perciò sostenuto o subito, così come da ogni somma che essa fosse tenuta a pagare alla stessa parte attrice a seguito del suddetto accoglimento e dalla relativa pronuncia giudiziale, spese processuali incluse. Spese rifuse.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato il fallimento [redacted] Srl in liquidazione, in persona del curatore pro tempore Massimo [redacted] ha convenuto in giudizio [redacted] S.r.l. - quale successore per scissione da [redacted] Leasing Spa- al fine di ottenere una pronuncia di condanna della convenuta alla restituzione in favore del Fallimento della somma di € 369.821,24, oltre interessi moratori dalla domanda al saldo effettivo, previo accertamento dell'illegittimità della clausola penale prevista nel contratto di locazione finanziaria n. IF 744480 stipulato in data 13.02.2024 (clausole 21,22 e 23) e rideterminata la stessa secondo equità.

A fondamento della domanda proposta parte attrice afferma:

- che in data 13.02.2004, [redacted] Leasing Spa (in allora Locat Spa) acquistava il fabbricato commerciale sito in Como via Giarrè distinto con la particella n.311 sub 706 e con contestuale stipula del contratto di locazione finanziaria n.IF 744480, concedeva in locazione finanziaria alla Como Parquet Snc di [redacted] & C. il suddetto fabbricato.
- che in data 25.07.2014 con atto n.44576/19766 di repertorio, Como Parquet Snc di [redacted] & C. veniva trasformata in società a responsabilità limitata assumendo la denominazione di Comopaquet Srl.
- che in data 13.03.2015 con n. di repertorio 46094/20626 la società veniva posta in liquidazione



- con modifica della denominazione in [redacted] Srl.
- che in data 24.01.2017 [redacted] Leasing Spa per mezzo del proponente doBank Spa per effetto dell'inadempimento dell'obbligo di pagamento dei canoni da parte dell'utilizzatrice [redacted] Srl, si avvaleva della clausola risolutiva espressa, con invito alla restituzione del bene nonché al pagamento della somma di Euro 40.236,89 (importo comprensivo dell'imposta IVA) oltre che dell'indennizzo indicato di Euro 178.129,90 (canoni non scaduti previa loro attualizzazione).
 - che in data 20.07.2017, il Tribunale di Como dichiarava il fallimento di [redacted] Srl in liquidazione.
 - che in data 30.04.2019 ottenuta la liberazione dell'immobile, all'epoca occupato dal subconduttore Officina del Parquet Srl, il Fallimento [redacted] S.r.l. in liquidazione consegnava a [redacted] leasing l'immobile oggetto di locazione finanziaria.
 - che il fallimento [redacted] S.r.l. richiedeva a [redacted] Leasing Spa la restituzione dei canoni versati e/o il valore dell'immobile riconsegnato.
 - che in data 20.11.2020 n.24711/14827 di repertorio, [redacted] Leasing Spa trasferiva l'unità immobiliare oggetto del contratto di locazione finanziaria a [redacted] Srl in persona del legale rappresentante pro tempore.
 - che [redacted] leasing Spa (così come neppure la mandataria doBank Spa) non ha riscontrato le richieste del Fallimento [redacted] S.r.l. in Liquidazione.

In diritto la curatela del fallimento dell'utilizzatrice dava atto che la risoluzione di diritto del contratto di leasing era stata comunicata, ai sensi dell'art. 23 delle condizioni generali di contratto, in data 24.1.2017 e, quindi, anteriormente, sia alla dichiarazione di fallimento, intervenuta con sentenza pubblicata in data 20.7.2017, sia all'entrata in vigore, in data 29.8.2017, della legge n. 124 del 4.8.2017, pertanto riteneva che nel caso concreto trovava applicazione l'art. 1526 c.c., come chiarito dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione nella sentenza n. 2061 del 28.1.2021, non potendo trovare applicazione retroattiva la disciplina normativa introdotta con la novella citata.

Parte attrice, quindi, concludeva ritenendo che [redacted] Leasing S.p.a. avesse diritto a trattenere i canoni riscossi per l'ammontare di € 569.000,00 e a pretendere i canoni scaduti e non pagati alla data della risoluzione di diritto del contratto per l'ammontare di € 28.328,86, l'indennizzo di cui alla clausola penale prevista dall'art. 23 delle condizioni generali di contratto pari ad € 178.129,90 - nell'ipotesi in cui non fosse ritenuta eccessiva e sproporzionata- con obbligo di restituzione al fallimento dell'utilizzatrice un importo pari al valore di mercato dell'immobile da stimarsi tramite consulenza tecnica in caso di contestazione della stima peritale proposta dal fallimento che individuava nell'importo di € 576.280,00 tale valore alla data di restituzione dell'immobile, dedotti gli importi spettanti alla concedente ed eccepiva la compensazione fra quanto spettante al concedente (€ 206.458,76) e quanto spettante all'utilizzatore (€ 576.280,00) da raffrontare con il corrispettivo contrattuale di € 739.943,36 con conseguente diritto del fallimento alla restituzione dell'importo di € 369.821,24.

Si costituiva [redacted] Srl e per la stessa della mandataria doValue Spa la quale eccepiva, preliminarmente, l'inammissibilità della domanda attorea per difetto di legittimazione passiva della convenuta che, in virtù dell'operazione di cartolarizzazione ai sensi della legge 30 aprile 1999 n.130, aveva acquistato da [redacted] Leasing Spa l'immobile oggetto del contratto n. IF744480, mentre i rapporti di credito (per capitale, interessi, anche di mora, accessori, spese, ulteriori danni indennizzi e quant'altro) relativi a tale contratto erano stati acquistati da [redacted] SPV S.r.l. e di detta cessione era stato pubblicato avviso nella G.U. del 5.12.2020. Inoltre, sempre in via pregiudiziale, parte convenuta eccepiva il difetto di titolarità passiva della convenuta atteso che l'operazione di cartolarizzazione determinava la cessione del solo credito e non già del contratto per cui alla cessionaria era stato trasferito unicamente il lato attivo delle obbligazioni e pertanto non potevano farsi valere nei confronti



della medesima domanda e/o eccezioni fondate sui rapporti contrattuali intercorsi tra cedente e ceduto.

Nel merito la convenuta deduceva l'infondatezza della domanda attorea in quanto l'art. 21 delle condizioni economiche del contratto di leasing prevede il "patto di deduzione" conforme all'art. 1526 c.c. la cui ratio è il mantenimento dell'equilibrio del rapporto contrattuale evitando un'indebita locupletazione del concedente e deve essere interpretato tenendo conto dell'effettivo valore di mercato stimato in base allo stato di conservazione del bene e non di un valore di mercato teorico ed astratto come sostiene parte attrice. Inoltre la convenuta ha contestato l'operatività della compensazione stante il divieto previsto dall'art. 21, IV comma delle condizioni generali, non sussistendo, peraltro, nel caso in esame i presupposti di cui agli artt. 1241 e 1243 c.c.. La convenuta concludeva, quindi, per il rigetto delle domande attoree.

All'udienza del 21.04.2022 veniva autorizzata la chiamata in causa di [REDACTED] SPV Srl da parte dell'attrice.

Con comparsa depositata in data 25.11.2022 si costituiva [REDACTED] SPV Srl per la stessa la mandataria doValue spa, la quale eccepiva, in via pregiudiziale, il proprio difetto di legittimazione e di titolarità passiva e nel merito l'infondatezza delle domande proposte da parte attrice con argomentazioni coincidenti a quelle della difesa di [REDACTED] S.r.l..

All'udienza del 18.05.2023 veniva disposta la chiamata *iussu iudicis* ex art 107 c.p.c. di [REDACTED] Leasing Spa la quale costituendosi in giudizio eccepiva l'inammissibilità della domanda svolta dall'attore nei confronti della terza chiamata formulata tardivamente dall'attrice e cioè solo dopo che il giudice provvedeva ai sensi dell'art. 107 c.p.c.. Contestava le eccezioni sollevate da [REDACTED] e da [REDACTED] SPV atteso che per effetto della cartolarizzazione [REDACTED] si era resa cessionaria dei rapporti giuridici e dei beni oggetto dei contratti di leasing ed era, quindi, l'unica legittimata passiva nei confronti delle domande proposte dall'attrice ai sensi degli artt. 7.1, IV comma della legge 130/99 che richiama l'art. 58, V comma del T.U.B. e delle previsioni contrattuali contenute nel contratto di cessione in blocco dei crediti che prevedevano l'assunzione in capo alla cessionaria delle " *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 ... incluse quelle derivanti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dagli artt. 1526 Codice Civile, art. 72 quater e 169 bis della Legge Fallimentare ...*".

Nel merito eccepisce l'infondatezza della domanda attorea in quanto l'art. 21 del contratto di leasing prevede che dal credito della concedente alla data di risoluzione per i canoni scaduti dovrà essere detratto il " *ricavato dalla vendita*" e non, come sostiene parte attrice, il valore commerciale dell'immobile alla data della restituzione. Inoltre, contestava la perizia redatta due anni prima della restituzione dell'immobile. Quanto alla pretesa creditoria avanzata dall'attrice, [REDACTED] confermava che l'importo di € 28.328,86 era dovuto per canoni scaduti e insoluti alla data della risoluzione contrattuale, mentre quello di Euro 178.129,90 per corrispettivi a scadere atualizzati a tale data e che a tali importi si sarebbero dovuti aggiungere € 11.000,00 per costi di " *smaltimento dei beni presenti all'interno dell'immobile*" concordato tra le parti al momento della restituzione di detto immobile (vedi doc. n.6) ed Euro 10.000,00 per " *spese di riallocazione*" riconosciute da parte avversa nella missiva del 9.9.2020 (vedi doc. avversario n.8), con conseguente rideterminazione del credito attoreo in € 227.458,76. [REDACTED] concludeva con la richiesta di essere autorizzata a chiamare in causa [REDACTED]

S.r.l. quale unica legittimata passiva rispetto alle domande svolte da parte attrice, chiedendo dichiararsi l'inammissibilità delle domande attoree ed il rigetto delle stesse ed in caso di accoglimento delle domande svolte da parte attrice chiedeva la condanna di [REDACTED] a manlevare e tenere indenne la terza chiamata da ogni esborso che fosse tenuta a pagare all'attrice.

E' stato disposto l'espletamento di una CTU di natura estimativa del cespite immobiliare oggetto del contratto di leasing e sulle conclusioni delle parti la causa veniva trattenuta per la decisione all'esito del deposito delle comparse conclusionali e repliche.



Nella memoria depositata ai sensi dell'art. 183 VI comma n. 1 c.p.c. [redacted] ha chiesto di accertare il proprio difetto di legittimazione e titolarità passiva per essere [redacted] Leasing S.p.a. l'unico soggetto legittimato passivo e ha concluso per il rigetto delle domande attoree e per quelle formulate da [redacted] Leasing con domanda di manleva nei confronti della cedente [redacted] nel caso di accoglimento delle domande svolte da parte attrice.

Così sinteticamente compendiato l'iter processuale si osserva quanto segue.

Preliminarmente, in rito, deve essere esaminata l'eccezione sollevata da [redacted] leasing S.p.a. di inammissibilità della chiamata *iussu iudicis* e la tardività della domanda svolta da parte attrice solo nell'atto di chiamata in causa del terzo. La giudicante ritiene di uniformarsi ai principi giurisprudenziali (vedi Cass. n. 2901/2008; ordinanza n. 4724 del 19.2.2019) in forza dei quali sebbene per il principio della domanda sia necessaria un'espressa manifestazione di volontà nei confronti del terzo chiamato in causa "*iussu iudicis*", tale domanda può intervenire in ogni fase del processo, anche quando sono maturate le preclusioni in quanto non è previsto alcun termine perentorio entro il quale tale manifestazione di volontà "*estensiva*" deve essere effettuata, tanto più se si considera che l'ordine di chiamata *iussu iudicis* può essere disposto «in ogni momento» (art. 270, 10 co. c.p.c.) e che, nello specifico, la chiamata è stata ordinata quando erano ormai maturate le ordinarie preclusioni di cui all'art.183 VI comma c.p.c.. Ne consegue l'ammissibilità dell'estensione della domanda attorea formulata espressamente nell'atto di chiamata in causa di [redacted] Leasing S.p.a..

Sempre in via preliminare devono essere rigettate le istanze di istruttoria orale ribadite da parte attrice in sede di precisazione delle conclusioni in quanto superflue ai fini della decisione.

Nel merito si osserva quanto segue.

Il presente giudizio è stato instaurato dalla curatela fallimentare della società utilizzatrice per far valere il proprio diritto ad ottenere l'eventuale eccedenza tra quanto ricavato dalla vendita o dalla ricollocazione o del bene o, comunque, dal suo valore di mercato, rispetto al credito residuo del concedente medesimo, sul presupposto, pacifico in causa, oltre che documentato, della risoluzione di diritto del contratto di leasing intervenuta in data 24.1.2017 (doc. 6 fascicolo attoreo) e della riconsegna del cespite immobiliare avvenuta in data 6.8.2020.

Correttamente la curatela del fallimento [redacted] S.r.l. ha convenuto in giudizio unicamente [redacted] S.r.l. in quanto proprietaria del cespite immobiliare e titolare del rapporto giuridico conseguente alla risoluzione del contratto di leasing per effetto, sia del progetto di scissione parziale approvato da [redacted] Leasing in qualità di società scissa e [redacted] S.r.l. in qualità di beneficiaria, con effetto dal 1.12.2020, sia in forza del contratto di cessione di "*rapporti giuridici e beni ai sensi dell'art. 7.1 commi 4 e 5 della legge 130/1999 e dell'art. 58 T.U.B.*" stipulato in data 1.12.2020.

Le difese della cessionaria convenuta in giudizio, che ha affermato di essere subentrata unicamente nel lato attivo delle obbligazioni e di non essersi resa cessionaria del contratto, hanno imposto all'attrice di estendere il contraddittorio alla cessionaria dei crediti [redacted] SPV S.r.l. la quale, a sua volta ha eccepito il proprio difetto di titolarità passiva per essersi resa cessionaria dei soli crediti e non già del contratto. Tali difese hanno reso necessaria, altresì, l'estensione del contraddittorio mediante chiamata "*iussu iudicis*" della cedente [redacted] Leasing che, nel contestare le eccezioni di difetto di titolarità passiva sollevate dalle cessionarie, ha ribadito che unica titolare del rapporto giuridico conseguente alla risoluzione del contratto di leasing, oltre che proprietaria dei cespiti, è [redacted] S.r.l. che ha assunto gli obblighi di regolare i rapporti dare/avere con l'utilizzatore a seguito della risoluzione del contratto.

La documentazione versata in atti consente di superare l'eccezione di difetto di titolarità passiva sollevata da [redacted] S.r.l. che deve essere ritenuta l'unica cessionaria obbligata ad effettuare il pagamento a favore dell'utilizzatore ai sensi dell'art. 1526 c.c., con conseguente difetto di titolarità passiva in capo a [redacted] SPV S.r.l. che si è resa cessionaria unicamente dei crediti oggetto della



cartolarizzazione.

L'avviso di cessione dei rapporti giuridici in blocco pubblicato sulla G.U. (doc. n. 4 fascicolo [redacted] evidenza che [redacted] Srl in data [redacted] 2020 sottoscritto con [redacted] Leasing Spa un contratto di cessione per effetto del quale ha acquistato in blocco dalla cedente un complesso di beni e rapporti giuridici e beni ai sensi dell'art. 7.1 comma 4 e 5 della L.130/99 e dell'art.58 T.U.B consistenti in *"tutti i contratti di locazione finanziaria ovvero i rapporti giuridici derivanti dalla risoluzione di tali contratti, i relativi beni oggetto di locazione finanziaria.....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 delle disposizioni del contratto medesimo, incluse quelle derivanti a titolo esemplificativo e non esaustivo, dagli art. 1526 c.c., artt. 72 quater e 169 bis della legge fallimentare e artt. 138 e 139 della legge 124 del 2017, il diritto a ricevere qualsiasi indennizzo contrattuale o risarcimento danno o penale dovuto a qualsiasi inadempimento degli utilizzatori alla risoluzione del relativo contratto di leasing ..."* . [redacted] S.r.l., quindi, per effetto della cessione dei rapporti giuridici ha assunto espressamente le obbligazioni di pagamento in favore dell'utilizzatore incluse quelle derivanti dall'art. 1526 c.c..

Inoltre, la causa intrapresa dalla curatela fallimentare non rientra fra quelle elencate nell'avviso di cessione fra le *"Passività escluse"* non potendo la domanda attorea essere qualificata come un'azione risarcitoria o revocatoria o restitutoria in relazione ad importi incassati dalla cedente perché la pretesa ha ad oggetto una somma che [redacted] S.r.l. è tenuta a corrispondere alla curatela fallimentare *"ex novo"*, in forza della clausola penale, e non in relazione a somme già percepite da [redacted] Leasing S.p.a..

Peraltro, come emerge dal *"Progetto di scissione"* del 26.11.2020 (doc. 11 All. "D" ed "E" a pag. 40 su 41 fascicolo attoreo) la società scissa- [redacted] Leasing- ha conferito alla società beneficiaria [redacted] i cespiti siti in Como via Giovanni Garrè oggetto del contratto di Leasing oggetto di causa, la cui proprietà è stata trasferita alla beneficiaria per effetto della scissione - ed in particolare a decorrere dal 1.12.2020 data in cui la scissione ha avuto efficacia- come, peraltro, emerge chiaramente oltre che dagli allegati "D" ed "E" dell'atto di scissione, anche dalla Sezione D della nota di trascrizione.

Nel merito, risulta in primo luogo pacifica l'intervenuta risoluzione di diritto - mediante comunicazione del 24.1.2017 con cui la concedente dichiarava di avvalersi della clausola risolutiva espressa - del contratto per inadempimento dell'utilizzatrice [redacted] S.r.l. che interrompeva il pagamento dei canoni, anteriormente sia al fallimento dell'utilizzatrice dichiarato con sentenza pubblicata in data 20.7.2017 che all'entrata in vigore della legge 124 del 2017 avvenuta in data 29.8.2017.

Con riferimento all'individuazione della disciplina applicabile, deve anzitutto escludersi l'applicazione retroattiva della legge n. 124\2017, richiamandosi i principi espressi di recente sul punto dalle Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione secondo cui la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017 non ha effetti retroattivi, sì che il comma 138 si applica alla risoluzione i cui presupposti si siano verificati dopo l'entrata in vigore della legge stessa (Cass., SS.UU., 28 gennaio 2021 n. 2061).

In realtà, anche escludendo l'applicabilità alla fattispecie della disciplina di cui all'art. 72 quater in considerazione della sua natura eccezionale, in quanto in tal caso lo scioglimento del rapporto è intervenuto non per effetto della dichiarazione di fallimento, ma in forza dell'esercizio del diritto della concedente di avvalersi della clausola risolutiva espressa, anteriormente alla dichiarazione del fallimento, verrebbe in rilievo la disciplina di cui all'art. 1526 c.c., in particolare il secondo comma di tale articolo, di cui si impone un'applicazione che conduce a risultati non dissimili dalla disciplina dall'art. 72 quater citato, tenuto conto dell'interpretazione dell'art. 1526 c.c. fornita dalla giurisprudenza di legittimità, come di recente ribadita dalle Sezioni Unite della Cassazione (Cass.



SS.UU. n. 2061\2021 cit.). La Suprema Corte, con tale pronuncia, ha precisato che per i contratti di leasing traslativo, che non siano soggetti, *ratione materiae*, alla regolamentazione della legge n. 124\2017 o anche dell'art. 72 quater I. fall., resta valida la soluzione adottata dal diritto vivente di applicare, per *analogia legis*, la disposizione dell'art. 1526 c.c. e le condizioni contrattuali pattuite e volte a disciplinare gli effetti della risoluzione contrattuale, applicandole in modo tale da porre il concedente medesimo nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato se l'utilizzatore avesse esattamente adempiuto. Si è quindi evidenziato che la complessiva operazione di leasing traslativo *"originatasi in seno all'autonomia privata e sussunta, attraverso l'analogia, nell'art.1526 cc, trova la sua compiuta regolamentazione attraverso la peculiare rilevanza che viene ad assumere il comma secondo dello stesso art.1526 cc, ossia la norma che disciplina la clausola penale (cd clausola di confisca) e, quindi, il risarcimento del danno spettante in base ad essa al concedente in ipotesi di risoluzione del contratto di leasing traslativo per inadempimento dell'utilizzatore; sicché, la penale che preveda l'acquisizione dei canoni riscossi, con detrazione, dalle somme dovute al concedente, dell'importo ricavato dalla futura vendita del bene restituito, è da reputare coerente con la previsione contenuta nel secondo comma dell'art.1526 cc"* (Cass., SS.UU. n. 2061\2021). Ed è attraverso il filtro dell'art. 1526 comma 2 c.c. che la giurisprudenza della Suprema Corte ha nel tempo selezionato le clausole standardizzate dall'autonomia meritevoli di tutela alla luce della *ratio* di evitare indebite locupletazioni in capo al concedente e rispondenti, quindi, ad un equilibrato assetto delle posizioni delle parti contrattuali.

In tale prospettiva è stato rilevato che, ove la vendita o altra allocazione sul mercato del bene concesso in leasing non avvenga, non vi può essere (come precisato da Cass., ord., 12 giugno 2018 n. 15202) in concreto una locupletazione che eluda il limite relativo ai vantaggi perseguiti e legittimamente conseguibili dal concedente in forza del contratto. Per cui in tali casi resta fermo il diritto dell'utilizzatore di ripetere l'eventuale maggior valore che dalla vendita del bene (a prezzo di mercato) ricavi il concedente, rispetto alle utilità che quest'ultimo avrebbe tratto dal contratto qualora finalizzato con il riscatto del bene (quale tutela già settorialmente tipizzata legalmente, come detto, dallo stesso art. 72-quater I.f.). Con l'ulteriore precisazione che, nel caso in cui la clausola penale non faccia riferimento ad una collocazione del bene a prezzi di mercato, essa *"dovrà esser letta negli stessi termini alla luce del parametro della buona fede contrattuale, ex art. 1375 c.c."* (così Cass. n. 15202/2018 cit. e di recente Cass., SS.UU. n. 2061\2021 cit.). Se, invece, il contratto preveda una clausola penale manifestamente eccessiva (acquisizione dei canoni riscossi e mantenimento della proprietà del bene: c.d. clausola di confisca), essa, ai sensi dell'art. 1526, secondo comma, c.c. andrà ridotta dal giudice, anche d'ufficio (ove, naturalmente, la penale stessa sia stata fatta oggetto di domanda ovvero dedotta in giudizio come eccezione - in senso stretto - nel rispetto delle preclusioni di rito: Cass., 12 settembre 2014, n. 19272), nell'esercizio del potere correttivo della volontà delle parti contrattuali affidatogli dalla legge, al fine di ristabilire in via equitativa un congruo temperamento degli interessi contrapposti (Cass., S.U., 13 settembre 2005 n. 18128) e, quindi, nella specie dovendo operare una valutazione comparativa tra il vantaggio che la penale inserita nel contratto di leasing traslativo assicura al contraente adempiente e il margine di guadagno che il medesimo si riprometteva legittimamente di trarre dalla regolare esecuzione del contratto (tra le altre, Cass., 21 agosto 2018, n. 20840). Occorrerà quindi che il giudice, tenuto conto delle circostanze concrete del caso oggetto di cognizione, privilegi la soluzione in virtù della quale, ferma restando l'irripetibilità dei canoni già riscossi, dovrà provvedere ad una stima del bene ai valori di mercato al momento della restituzione dello stesso (se il bene non sia stato venduto o altrimenti allocato e, dunque, in tale evenienza costituendosi a parametro i valori rispettivamente conseguiti) e, quindi, detragga il valore stimato dalle somme dovute al concedente, con eventuale residuo da attribuire all'utilizzatore oppure - in fattispecie di fallimento dell'utilizzatore successivo alla intervenuta risoluzione contrattuale - alla curatela.

Ebbene: nel caso concreto, qui in esame, l'art. 21 delle condizioni generali del contratto di leasing, relativo alla *"Risoluzione anticipata ed Effetti"*, stabilisce che: *1) in tutte le ipotesi previste alla precedente*



clausola 20, il Concedente avrà la facoltà, a suo insindacabile giudizio e comunque con le modalità ivi previste di considerare il contratto risolto di diritto e di intimare al Concedente l'immediata restituzione dell'Immobile. II) In ogni ipotesi di risoluzione anticipata del contratto o comunque di perimento o di perdita dell'Immobile, al Concedente resteranno acquisiti per l'intero loro ammontare il canone regolato alla firma, i canoni periodici già in precedenza pagati ed ogni altra somma a qualsiasi titolo corrisposta, l'Utilizzatore avrà l'obbligo di corrispondere tutto quanto dovuto per canoni scaduti e non pagati, interessi convenzionali, di mora, commissioni, spese, e quant'altro maturato alla data di risoluzione del contratto. III) Sempre in ogni ipotesi di risoluzione anticipata del contratto o comunque di perdita dell'Immobile, il Concedente avrà la facoltà di richiedere all'Utilizzatore, fatto salvo il risarcimento di maggiori danni, il pagamento dell'Indennizzo determinato come alla successiva clausola 23 fermo restando che l'obbligo di pagamento di tale indennizzo da parte dell'Utilizzatore diverrà efficace soltanto se ed a condizione che il Concedente gliene faccia espressa richiesta scritta ovvero provveda alla relativa fatturazione una volta che la richiesta sia formulata il pagamento dello stesso dovrà avvenire con valuta fissa a favore del Concedente corrispondente alla data di risoluzione del contratto con il conseguente obbligo di pagamento degli interessi convenzionali di mora in caso di rispetto di tale valuta. IV) Una volta che fossero state soddisfatte tutte le ragioni di credito del Concedente nessuna esclusa e quindi ivi compreso l'Indennizzo di cui sopra, l'Utilizzatore avrà diritto di ricevere dal Concedente medesimo il pagamento di una somma a titolo di risarcimento pari al corrispettivo imponibile che questi avrà ricavato dalla vendita dell'Immobile; resta comunque esclusa la facoltà per l'Utilizzatore di eccepire la compensazione fra tale risarcimento e le ragioni di credito del Concedente. V) Per le ipotesi in cui la vendita dell'Immobile intervenisse prima della soddisfazione di tutte le ragioni di credito del Concedente (che si ribadiscono costituite dal canone regolato alla firma, dei canoni periodici scaduti fino alla data di risoluzione del contratto, da commissioni, spese e quant'altro già maturato alla data di risoluzione del contratto, dall'Indennizzo di cui alla successiva clausola 23 e dagli interessi convenzionali di mora su tutti gli importi non pagati alla loro scadenza) vige il principio che il prezzo imponibile ricavato dalla vendita dell'Immobile dovrà essere imputato, con valuta dal giorno del relativo incasso da parte del Concedente, a deconto delle ragioni di credito di cui sopra; qualora il prezzo imponibile ricavato dalla vendita dell'Immobile fosse maggiore della somma di tutte le ragioni di credito del Concedente quali sopra elencate, a richiesta dell'Utilizzatore il Concedente dovrà corrispondere a titolo di risarcimento l'importo relativo all'eccedenza. VI) Per quanto occorrere possa, si precisa che in nessun caso l'Utilizzatore potrà recedere dal presente contratto o comunque chiederne la risoluzione anticipata."

Le parti hanno, quindi, pattuito il pagamento, a favore dell'utilizzatore, dell'eventuale eccedenza tra l'importo ricavato dalla vendita o dalla ricollocazione dell'immobile rispetto al credito residuo della società concedente. Ciò significa che il risarcimento del danno, spettante al concedente in caso di scioglimento del rapporto contrattuale, è tale da porlo nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato se l'utilizzatore avesse esattamente adempiuto (già in questo senso, Cass., 17 gennaio 2014 n. 888), sicché la clausola che lo prevede è in linea col disposto ex art. 1526, secondo comma, c.c. (da ultimo, Cass., SS.UU. n. 2061/2021).

In conclusione sul punto, esclusa l'applicazione, diretta o riflessa, della l. n. 124/2017 si ritiene applicabile alle ipotesi di scioglimento del contratto di leasing la disciplina convenzionale di cui agli artt. 21 delle condizioni generali di contratto, conforme al disposto dell'art. 1526, comma 2, c.c. atteso che lo schema delineato da tale clausola prevede, in caso di scioglimento del rapporto, che il concedente può tornare in possesso del bene oggetto di leasing ed ottenere il rimborso del finanziamento nonché il lucro che avrebbe tratto se le prestazioni contrattuali fossero state correttamente adempiute dalla controparte, fermo restando il diritto dell'utilizzatore ad ottenere l'eventuale eccedenza tra quanto ricavato dalla vendita o dalla ricollocazione o del bene o, comunque, dal suo valore di mercato, rispetto al credito residuo del concedente medesimo.

La difesa del fallimento attoreo ha agito invocando la sussistenza di tale eccedenza quantificata in € 369.821,24 pari alla differenza fra il ritenuto valore di mercato del bene (pari ad € 576.280,00) ed il credito residuo della società concedente (pari ad € 206.458,76 dato dalla somma dei canoni non corrisposti e l'indennità contrattuale).



Alla luce delle contestazioni sollevate dalla convenuta, dalla terza chiamata SPV e da Leasing S.p.a. in ordine alla stima del valore dell'immobile e del cespite contenuta nella perizia prodotta dalla curatela fallimentare redatta due anni prima della restituzione dell'immobile (doc. 10 fascicolo attoreo), è stata disposta una consulenza tecnica d'ufficio in cui è stato chiesto all'ausiliario del giudice di accertare il valore dell'immobile secondo i canoni di mercato al tempo di rilascio.

Il consulente nominato nell'ambito di questo giudizio, con motivazioni congruamente motivate, prive di vizi logici e che si richiamano integralmente, ha attribuito al capannone commerciale, il valore di € 712,50 al metro quadrato ridotto ad € 641,25 alla luce della scarsa appetibilità del luogo in cui si inserisce il fabbricato e, quindi, della ridotta commerciabilità del bene al momento del rilascio (6.8.2020 doc. n. 6 fascicolo leasing), individuando il valore complessivo commerciale di euro 506.459,25 da cui sono stati detratti i costi di sanatoria necessari al fine di ottenere la regolarità edilizia e catastale del bene, oltre ai costi di smaltimento dei materiali quantificati in € 66.282,63, pertanto il valore commerciale dell'immobile al 6.8.2020 è pari ad € 440.176,62.

Le determinazioni cui è pervenuto il CTU sono ineccepibili in quanto frutto di una corretta applicazione delle metodologie di stima che il giudice condivide e fa proprie, tenuto conto, altresì, della esaustività delle risposte fornite alle osservazioni svolte dal CTP di SPV e dal CTP di Leasing dal CTU il quale ha ribadito di avere ricercato il valore del capannone facendo riferimento prima ai listini ufficiali (OMI e Agenzia delle Entrate) per poi confrontarsi con gli annunci delle agenzie immobiliari e ha ritenuto di non dovere applicare il coefficiente di riduzione del 10% per un margine di trattativa in quanto il valore del cespite non è stato calcolato su annunci commerciali. Quanto alla richiesta del CTP di ridurre del 5% la stima per la presenza di infiltrazioni, correttamente il CTU non l'ha accolta stante la scarsa rilevanza delle stesse neanche visibili nei fotogrammi allegati all'elaborato peritale.

L'esaustività delle risposte elaborate dal CTU alle osservazioni formulate dai CTP consente alla giudicante di far proprie le valutazioni effettuate dall'ausiliario che ha applicato il metodo di stima "comparativo" tra diverse fonti di acquisizione dati (Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, analisi dei principali portali di vendita immobiliare) adottando coefficienti correttivi rispetto alla morfologia del fabbricato, lo stato di manutenzione generale e l'appetibilità del luogo in cui il compendio è inserito.

In conclusione, il CTU ha attribuito all'immobile il valore complessivo di € 440.176,62 al netto dei costi di sanatoria necessari al fine di ottenere la regolarità edilizia e catastale del bene oltre ai costi di smaltimento dei materiali. Tali conclusioni vengono integralmente condivise da questo giudice tenuto conto delle motivazioni addotte a sostegno delle stesse e dell'assenza di adeguati rilievi critici sollevati dalle parti. Peraltro, la giudicante ritiene corretto quantificare il valore di mercato dell'immobile al momento del rilascio del bene da parte dell'utilizzatore, anziché all'attualità secondo il principio del valore di realizzo, non potendo porsi a carico del fallimento l'inerzia della cessionaria che non ha né allegato né dimostrato di avere posto tempestivamente in vendita il cespite nell'interesse proprio e dell'utilizzatore, considerato, peraltro, che la diminuzione di valore nell'arco del quadriennio è stata molto contenuta.

Da tale importo (€ 440.176,62) deve essere decurtato il credito di titolarità della cessionaria che ammonta ad Euro 227.458,76 (*somme incassate fino alla data della risoluzione del contratto Euro 569.000,00.; canoni scaduti ed impagati alla data della risoluzione (Euro 40.236,89.= poi ridotti, per effetto di versamenti, ad Euro 28.328,86;;penale prevista nella clausola 23) delle Condizioni Generali di contratto (impregiudicata la valutazione ex art. 1384 e/o 1526 secondo comma c.c.) individuata nei canoni a scadenza e della rata finale di acquisto (riscatto), attualizzati da doBank Spa, procuratrice di Leasing Spa, al momento della risoluzione in Euro 178.129,90;Importi in deduzione: costo smaltimento dei beni presenti all'interno dell'immobile concordato inter partes Euro 11.000,00.= e spese di riallocazione immobile Euro 10.000,00) con conseguente determinazione dell'importo di € 212.717,86 a titolo di credito da corrispondere a favore*



della curatela fallimentare in applicazione dell'art. 21 delle condizioni generali di contratto. La quantificazione del credito di € 227.458,76 effettuata dal curatore fallimentare è stata contestata da Leasing S.p.a. a pag. 13 della comparsa di costituzione; risultano, invece, contestate le spese di riallocazione rivendicate da [redacted] nell'ammontare di € 36.929,69 di cui non è stato provato l'esborso e, pertanto, non possono essere considerate nella quantificazione dei crediti.

Alla luce di tali argomentazioni, quindi, la domanda attorea è fondata nei confronti di [redacted] S.r.l. la quale deve essere condannata a corrispondere alla curatela fallimentare l'importo di € 212.717,86 oltre agli interessi al tasso legale di cui all'art. 1284, I comma c.c. dal 15.12.2021 (data della notifica dell'atto di citazione) al saldo effettivo.

L'accoglimento della domanda principale proposta da parte attrice esime il giudice dall'esaminare le domande di rivalsa incrociate svolte da [redacted] Leasing nei confronti delle cessionarie e da queste ultime nei confronti di [redacted] Leasing S.p.a.. Si dà atto che in sede di comparsa conclusionale parte attrice ha tacitamente rinunciato alle domande svolte nei confronti di [redacted] Leasing S.p.a.

Le considerazioni sin qui svolte sono tali da assorbire ogni ulteriore domanda o contestazione, rilevandosi che i profili non espressamente esaminati sono stati ritenuti non rilevanti ai fini della decisione e inidonei a supportare una conclusione di tipo diverso.

Le spese di lite con riferimento al rapporto processuale tra parte attrice e parte convenuta, seguono la soccombenza della convenuta [redacted] S.r.l. e si liquidano in dispositivo, secondo il D.M. 55/2014, come aggiornato dal d.m. n. 147\2022 tenuto conto del principio del "decisum" della complessità delle questioni trattate e dell'attività effettivamente svolta. Si ritiene quindi di dover applicare i valori medi riferiti allo scaglione da € 52.000,00 ad € 260.000,00.

Le spese processuali sostenute dalla cedente [redacted] Leasing S.p.a. sono poste a carico della convenuta [redacted] S.r.l. che con le proprie difese ha reso necessaria la chiamata in causa della cedente e sono liquidate secondo il D.M. 55/2014, come aggiornato dal d.m. n. 147\2022 tenuto conto del principio del "decisum" e liquidate come in dispositivo.

Tenuto conto che [redacted] SPV e [redacted] sono assistite dal medesimo difensore e le argomentazioni difensive sono identiche, sussistono giustificati motivi per compensare le spese processuali fra queste due parti.

Sono definitivamente poste a carico di [redacted] S.r.l. i compensi del CTU liquidati in corso di causa con decreto del 4.6.2025.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, VI sezione Civile, in composizione monocratica, nella persona del giudice Anna Giorgia Carbone definitivamente pronunciando sulle domande proposte da parte attrice Fallimento [redacted] S.r.l. in Liquidazione contro [redacted] S.r.l. e sulle domande proposte da [redacted] SPV S.r.l. chiamata in causa ai sensi dell'art. 106 c.p.c. e da [redacted] Leasing S.p.a. chiamata in causa ai sensi dell'art. 107 c.p.c. ogni contraria istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) in accoglimento della domanda attorea condanna [redacted] S.r.l. al pagamento a favore del Fallimento [redacted] S.r.l. in Liquidazione della somma di € 212.717,86 oltre agli interessi al tasso legale di cui all'art. 1284, I comma c.c. dal 15.12.2021 al saldo effettivo;
- 2) Dichiara il difetto di legittimazione passiva di [redacted] SPV S.r.l.;
- 3) Condanna [redacted] S.r.l. al pagamento a favore del Fallimento [redacted] S.r.l. in Liquidazione delle spese processuali che liquida nella misura di € 14.103,00 per compensi oltre ad € 1.241,00 per spese oltre rimborso forfettario per spese generali, nella misura del 15 % del compenso, oltre IVA e CPA come per legge;
- 4) Condanna [redacted] S.r.l. al pagamento a favore di [redacted] Leasing S.p.a. delle spese processuali che liquida nella misura di € 14.103,00 oltre rimborso forfettario per spese generali,



- nella misura del 15 % del compenso, oltre IVA e CPA come per legge;
- 5) Dichiarare integralmente compensate le spese processuali;
- 6) Pone definitivamente a carico di [redacted] S.r.l. le spese di c.t.u. liquidati in corso di causa con decreto del 4.6.2025.

Milano, 21 novembre 2025

Il Giudice
Anna Giorgia Carbone

