

N. R.G. 21650/2008



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA**  
**SEZIONE PRIMACIVILE**

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Busato Alessia  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **21650/2008** promossa da:

**Fall. ALIANTES S.R.L. CON UNICO SOCIO** (C.F. 02962010241), con il patrocinio dell'avv. PAGLIUCA PAOLO e dell'avv. MENEGHINI MAURO (MNGMRA53M01F442T) **CONTRA'** MURE PORTA NUOVA 32 36100 VICENZA; elettivamente domiciliato in VIA ROMANINO 16 BRESCIA presso il difensore avv. PAGLIUCA PAOLO

**ATTORE**

contro

**FINECO LEASING S.P.A.** (C.F. 01582970172), con il patrocinio dell'avv. REMUS LUIGI, elettivamente domiciliato in VIA VITTORIO EMANUELE II 31 25122 BRESCIA presso il difensore avv. REMUS LUIGI

**BILDING INIZIATIVE IMMOBILIARI S.R.L.** (C.F. 02318420243), con il patrocinio dell'avv. MERCANTI EMANUELA e dell'avv. A. RESTIGLIAN, elettivamente domiciliato in VIA ROMANINO, 16 25122 BRESCIA presso il difensore avv. MERCANTI EMANUELA

**CONVENUTE**

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

**IN FATTO E IN DIRITTO**

Con atto di citazione introduttivo del presente giudizio l'odierna attrice, premesso che nel 1998 la società Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. aveva fatto edificare un complesso immobiliare ad uso commerciale su un fondo sito in Vicenza di proprietà della stessa Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l.,

pagina 1 di 10



allegato che verso la metà del 2000 il complesso era sostanzialmente edificato ma che la proprietaria non era riuscita a reperire le risorse per curare i lavori di finitura, pagare gli ingenti debiti degli appaltatori e fornitori e far fronte al mutuo, allegato che, per far fronte a tali impegni, la Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. aveva concordato con Fineco Leasing s.p.a. la cessione a questa dell'area già edificata e la contestuale conclusione di un contratto di leasing con erogazione alla società in più tranches di un finanziamento che avrebbe consentito di estinguere i debiti, terminare i lavori di fornitura e riacquistare l'immobile al termine del contratto, allegato che in data 2 aprile 2001 Building Immobiliare s.r.l. aveva sottoscritto il verbale di presa in consegna dell'immobile con sottoscrizione, in pari data, di un atto di variazione, allegato di essere subentrata alla Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. con atto del 2 maggio 2002, allegato che i contratti conclusi tra Fineco Leasing s.p.a. e Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. integravano un patto commissorio, chiedeva la dichiarazione di nullità di tali contratti, con conseguente condanna della concedente alla restituzione di quanto percepito a titolo di canoni di leasing. In subordine, allegato di aver rinvenuto errori nell'applicazione del meccanismo di indicizzazione del canone, allegato che la concedente non aveva rispettato la moratoria concessa dal cessionario del credito (poi retrocesso alla società di leasing), allegata l'erronea imputazione di due fatture emesse da Cofias s.r.l. per l'importo complessivo di lire 515.000.000, in quanto non concordate e non giustificate, chiedeva che fosse accertata, mediante CTU contabile, l'esatta entità dei canoni periodici scaduti ed a scadere.

Si costituiva la Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. che si associava alle domande di parte attrice.

Si costituiva la convenuta la quale, contestato che all'atto della conclusione del contratto di leasing l'immobile fosse già interamente edificato, e contestata la difficoltà economica dell'attrice all'atto della conclusione del contratto, allegava la validità del contratto ed eccepeva la carenza di legittimazione dell'attrice alle domanda di restituzione in favore di Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l.



Quanto alla domanda subordinata rilevava che i costi assicurativi di Cofias non erano stati in precedenza contestati e che il rapporto con Cofias erano stati intrattenuti dopo che la Biding Iniziative Immobiliari s.r.l. aveva chiesto alla concedente di "occuparsene". Allegava che eventuali dilazioni accordate dal factors non le erano opponibili. Allegato l'inadempimento della controparte e la dichiarazione di volersi avvalere della causa risolutiva espressa chiedeva, in via riconvenzionale, la dichiarazione di intervenuta risoluzione del contratto, la condanna dell'attrice alla restituzione del bene e al risarcimento del danno, formulando, in subordine, domanda di pagamento di un'indennità ex art. 2041 cod. civ.

In sede di prima udienza parte attrice chiedeva che fosse dichiarata la nullità della clausola di cui al punto 20 del contratto di leasing (nella quale veniva stabilita la penale in caso di risoluzione del contratto) per violazione dell'art. 1526 cod. civ. e, in subordine, ne chiedeva la riduzione ad equità. La causa, istruita mediante produzione di documenti, due CTU e prova orale, riassunta a seguito dell'interruzione conseguente il fallimento dell'attrice, veniva trattenuta in decisione sulle conclusioni di cui al verbale d'udienza del 5 giugno 2014.

In via preliminare deve essere rilevata la corretta riassunzione del procedimento da parte della convenuta Biding Iniziative Immobiliari s.r.l.

La circostanza che questa si sia costituita nella fase iniziale del procedimento limitando ad associarsi alle domande dell'attrice (cui era comunque interessata dal momento che la dichiarazione di nullità del contratto di compravendita non poteva che avere effetto anche nei suoi confronti essendo ella la venditrice) non la rende per ciò carente di legittimazione o di interesse alla riassunzione del procedimento da ella stessa richiesto quale parte processuale.



Né può sostenersi che le domande di attrice e convenuta Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. siano inammissibili in quanto le parti, con posizioni processuali contrastanti, sarebbero assistite da legali del medesimo studio associato.

Senza entrare nel merito delle conseguenze dell'eventuale procura rilasciata a legale in conflitto di interessi (potendosi anche ritenere la nullità della sola procura rilasciata per ultima) nel caso in esame non vi è alcun contrasto di interessi tra le parti, aventi entrambe interesse alla dichiarazione di nullità del contratto per l'allegata violazione del divieto di patto commissorio posta in essere asseritamente in loro danno (essendo la Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. la venditrice/debitrice e la Alieantes s.r.l. la subentrante).

La legittimazione dell'attrice alla dichiarazione di nullità del contratto di leasing (e dei contratti a questo collegati) asseritamente conclusi in violazione del patto commissorio è chiaramente sussistente essendo l'attrice subentrata nel contratto di leasing di cui è pertanto parte. Né risulta che l'attrice abbia chiesto la restituzione del bene immobile in favore di Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l..

In sede di udienza di precisazione delle conclusioni parte attrice e la convenuta Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. hanno dato atto della pendenza, innanzi a questo Tribunale, di un procedimento connesso per comunanza di titolo ed oggetto. Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l., pur non avendo espressamente formulato l'istanza di riunione, ha precisato le conclusioni "all'esito della riunione".

La circostanza che tale procedimento sia attualmente sospeso ex art. 295 cod. proc. civ. (come allegato dalle stesse parti) esclude la possibilità della riunione.

Come rilevato nel corso del procedimento è intervenuto il fallimento di Aliantes s.r.l. Pur essendo stato il procedimento regolarmente riassunto la dichiarazione di intervenuto fallimento ha notevoli riflessi sull'esito di questo procedimento.



Come noto infatti l'art. 24 della c.d. L. Fall. attribuisce alla competenza funzionale del tribunale fallimentare tutte le azioni derivanti dal fallimento.

Tra queste devono ritenersi comprese non solo le dichiarazioni di condanna ma anche gli accertamenti che siano premessa di un pretesa verso la massa.

In considerazione di quanto sopra se la domanda di dichiarazione di nullità del contratto di leasing rimane di competenza del Tribunale ordinario, deve sin da ora essere rilevato come sia la domanda di accertamento della somma effettivamente dovuta (formulata da parte attrice in via subordinata) sia la domanda di dichiarazione di risoluzione e risarcimento danni (nonché la domanda di condanna ex art. 2041 cod. civ.) non possano che essere dichiarate improcedibili.

Analogamente deve essere dichiarata improcedibile la domanda formulata da parte attrice nei confronti della convenuta Fineco Leasing s.p.a. in sede di prima udienza.

La convenuta in via riconvenzionale ha chiesto l'accertamento dell'intervenuta risoluzione del contratto (o in subordine la dichiarazione di risoluzione per inadempimento della controparte) con condanna al risarcimento del danno.

In sede di prima udienza l'attrice, a fronte della domanda riconvenzionale della convenuta, aveva formulato ulteriori istanze, in particolare la richiesta di dichiarazione di nullità della clausola penale e, in subordine, la sua riduzione ad equità.

Queste domande non possono essere dichiarate tardive in quanto la loro proposizione si era resa necessaria a fronte della domanda riconvenzionale formulata dalla convenuta Fineco avente ad oggetto la dichiarazione di risoluzione e la condanna al risarcimento danni.

Pertanto, trattandosi di domande formulate solo in prima udienza, la loro ammissibilità dipende dall'ammissibilità della domanda riconvenzionale.



A fronte della dichiarazione di improcedibilità della domanda riconvenzionale anche le domande formulate da parte attrice nel corso della prima udienza devono essere dichiarate improcedibili.

Tale conclusione trova giustificazione alla luce dell'analogia disciplina dell'appello incidentale tardivo. Inoltre opinare diversamente porterebbe a superare il principio delle preclusioni in assenza di effettiva necessità di difesa (necessità venuta meno a seguito della dichiarazione di inammissibilità della domanda riconvenzionale).

Passando al merito della vertenza ad oggi ancora al vaglio di questo Tribunale, la domanda di dichiarazione di nullità del contratto di leasing, e del collegato contratto di compravendita, per violazione del divieto di patto commissorio non è fondata.

Come noto, secondo la più recente giurisprudenza, il contratto di "sale and lease back" in forza del quale un'impresa vende un bene strumentale ad una società finanziaria, la quale ne paga il prezzo e, contestualmente, lo concede in locazione finanziaria alla stessa impresa venditrice, verso pagamento di un canone e possibilità di riacquisto, configura un contratto socialmente tipico che, in quanto tale, è astrattamente valido, salva la necessità di verificare, caso per caso, la presenza di elementi sintomatici atti ad evidenziare se la vendita è stata posta in essere in funzione di garanzia in violazione del divieto di patto commissorio. Sempre secondo la citata giurisprudenza il contratto può ritenersi fraudolento in presenza di alcune circostanze tipizzanti quali: l'esistenza di una situazione di credito e debito tra le parti, le difficoltà economiche della venditrice, la sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato (tra le altre cfr. C. Cass. 5438 del 2006).

Nel caso in esame all'esito della CTU sul valore del bene all'atto della conclusione del contratto di compravendita deve escludersi la sussistenza dell'ultima circostanza.

Il CTU, esaminando le fotografie allegate alla variante nr. 3 depositata nel febbraio del 2001, ha desunto che nel precedente mese di ottobre l'edificio fosse completo di coperture e tamponamenti,



mancante di serramenti su due fronti, solo al rustico al piano terra, senza partizioni interne e impianti, privo di pavimentazione su terrazzi di copertura e privo di parcheggi e sistemazioni interne.

Pur essendovi un certo ritardo nell'esecuzione dei lavori il CTU ha ritenuto che tale stato delle opere sia sostanzialmente attendibile.

Tale conclusione è peraltro coerente con una concessione in variante - richiesta nel settembre 2000 e pertanto prima delle conclusioni del contratto e rilasciata successivamente alla sua conclusione - sottoscritta dalla venditrice Biding Iniziative Immobiliari s.r.l. avente ad oggetto: varianti interne ed esterne sostanziali, modifica della copertura e di facciata, modifiche di distribuzione interna, modifiche di dettaglio della struttura. E' evidente che l'autorizzazione alla realizzazione di tali modifiche è difficilmente compatibile con un immobile già quasi interamente realizzato alla data del 3 ottobre 2000 come allegato dall'attrice.

Tale conclusione non è contraddetta né dalle dichiarazioni dei testimoni (che nella sostanza concordano nell'indicare che le fotografie allegate al doc. 38 di parte convenuta rappresentano il cantiere nel luglio del 2000 pertanto a pochi mesi dalla conclusione del contratto di compravendita e di leasing e che rappresentano un immobile sostanzialmente al rustico) né dalla documentazione prodotta sub doc. 21 da parte attrice che è costituita da un insieme di fatture emesse a fronte di vari lavori eseguiti nel cantiere. Tali fatture, non meglio descritte dalle parti, riportano date diverse, alcune precedenti e alcune successive alla stipula dei contratti per cui è causa. La visione delle fatture raffrontate alle date di emissione non confortano la tesi di parte attrice in ordine alla sostanziale completa realizzazione dell'immobile alla data del 3 ottobre 2000.

In considerazione di quanto sopra il CTU ha stabilito che il valore di stima dell'immobile alla data di conclusione del contratto era di circa lire 8.660.000 pertanto coerente con il prezzo indicato nella compravendita lire 8.500.000.



Le critiche alla relazione del CTU mosse dall'attrice in sede di udienza di precisazione delle conclusioni e dalla convenuta Blding Iniziative Immobiliari s.r.l. in tale sede e nella comparsa conclusionale non sono né fondate né rilevanti.

Attrice e convenuta sostengono che il CTU si sarebbe cancellato dall'albo così sottraendosi al contraddittorio e ad ogni rilievo.

Non è noto agli atti se il CTU si sia o meno cancellato dall'albo. In ogni caso il CTU, nel corso dell'udienza del 17 dicembre 2012, successiva al deposito della relazione, alla presenza delle parti e dei CTP ha adeguatamente replicato alle osservazioni delle parti (come emerge dalla lettura del verbale d'udienza).

In assenza di più specifiche contestazioni è pertanto sufficiente il richiamo al suddetto verbale contenente le risposte del CTU alle osservazioni delle parti.

Con riguardo agli ulteriori elementi in genere caratterizzanti la violazione del patto commissorio si osserva come non sia stata fornita adeguata prova della sussistenza di una situazione di difficoltà economica della venditrice.

Né è stata allegata la sussistenza di rapporti obbligatori tra le parti (diversi da quelli conseguenti la compravendita connaturata al contratto di sale and lease back).

La circostanza che il contratto avesse ad oggetto un bene strumentale all'esercizio dell'attività di impresa rende manifesto l'interesse della venditrice/utilizzatrice a continuare ad utilizzare il bene e a poterne successivamente acquistare la piena disponibilità, altro elemento che porta ad escludere la violazione del disposto dell'art. 2744 cod. civ.

Né il contratto di leasing pare contenere clausole inique idonee a manifestare che una parte si sia approfittata della situazione di difficoltà economica dell'altra.



La clausola nr. 20 del contratto, per quanto di interesse in questa sede, pur imponendo all'utilizzatrice, in caso di risoluzione per inadempimento, l'obbligo di corrispondere i canoni scaduti ed a scadere attualizzati e il prezzo di opzione attualizzato, prevedendo la detrazione, da tale importo, del valore dell'immobile, riconduce ad equità la clausola stessa. Infatti l'entità del risarcimento è tale da non determinare alcuna indebita locupletazione in capo alla concedente che, a fronte dell'eventuale risoluzione per inadempimento della controparte, non avrà nulla più di quanto avrebbe avuto in caso di regolare adempimento del contratto.

In considerazione di quanto sopra la domanda formulata in via principale da parte attrice non può trovare accoglimento.

Le spese legali seguono la soccombenza e vengono liquidate, a favore di parte convenuta Fineco Leasing s.p.a. e a carico di parte convenuta Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l. e fallimento Aliantes s.r.l. in euro 61.083,40 per onorari oltre rimborso forfettario iva e cpa.

Spese di CTU sul valore del bene immobile a carico di parte attrice e convenuta Bilding Iniziative Immobiliari s.r.l.

Spese della CTU contabile a carico delle parti per 1/3 ciascuna.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, eccezione, deduzione disattesa così giudica:

rigetta la domanda formulata in via principale da parte attrice;

dichiara improcedibili tutte le ulteriori domande formulate dalle parti;

spese liquidate come in parte motiva.



Brescia, 27 ottobre 2014

Il Giudice  
dott. Busato Alessia

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209

IL CASO.it

