

N. R.G. 11454/2014



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BRESCIA
Sezione Impresa Rito Monocratico

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Lorenzo Lentini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nelle cause riunite di I Grado iscritte al n. r.g. **11454/2014 + 21376/2014** tra :

[REDACTED] con il proc. dom. avv. [REDACTED]
[REDACTED] VIA SARAGOZZA 130 - MODENA e l'avv. [REDACTED]
VIA DEI MILLE N. 2 BRESCIA; ,

attore – convenuto nel proc. riunito

contro

[REDACTED] società di diritto olandese successore universale di [REDACTED]
[REDACTED] con il proc. dom. avv. [REDACTED] PIAZZA DELLA LOGGIA, 5 25121
BRESCIA

convenuta – ricorrente nel proc. riunito

CONCLUSIONI

Per [REDACTED]

“Si reiterano, pertanto, le istanze istruttorie già formulate in precedenza e da ultimo nella memoria ex art. 183 n. 2 c.p.c e si insiste per l'accoglimento delle conclusioni già rassegnate nell'atto introduttivo del presente giudizio (R.G. n. 11454/214), nonché quelle contenute nella memoria costitutiva del procedimento ex art. 702 bis (R.G. n. 21376/2014) oggetto di riunione e che qui abbiansi integralmente per ripetute e trascritte, contrariis rejectis”.



Per [REDACTED]

“Causa R.G. 11454/2014 (come da comparsa di costituzione e risposta)

Voglia l’Ill.mo Giudice adito:

in via principale: rigettare le domande tutte formulate dall’attore in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Con vittoria di spese, diritti e onorari.

Causa R.G. 21376/2014 (come da ricorso ex art. 702 bis c.p.c.)

in via principale e nel merito: previo accertamento dell’intervenuta risoluzione anticipata del contratto di leasing, ordinare al signor [REDACTED] in qualità di titolare dell’impresa individuale esercitata sotto la ditta “[REDACTED]”, di rilasciare immediatamente a favore dell’odierna ricorrente l’unità immobiliare sita in Comune di Suzzara (MN), via Europa, facente parte del “Centro Commerciale Po”, corpo di fabbricato “F”, meglio indicata e descritta in premessa, e distinta al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 42, mappale n. 992, sub. 302, via Europa n. cm, piano T, categoria C/1, classe 7, cons. mq. 81, R.C. Euro 1.401,41 (doc. 8), libera da cose e persone anche interposte;
Con vittoria di spese, diritti ed onorari

CONCISA ESPOSIZIONE DEI MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Nei due procedimenti riuniti all’esame del Tribunale (i) [REDACTED] quale titolare della impresa individuale “[REDACTED]”, conveniva in giudizio l’odierna [REDACTED] [REDACTED] per sentire dichiarare la gratuità ex art. 1815 c.c. del contratto di leasing immobiliare n. 00072699/001 intercorso tra le parti, in ragione dell’usurarietà del tasso di interesse di mora , con conseguente condanna della concedente alla restituzione delle somme indebitamente percepite, previa compensazione con quanto eventualmente dovuto alla controparte, oltreché per ordinare alla controparte di correggere la segnalazione presso la Centrale Rischi, indicando lo stato del rapporto come “contestato”; (ii) [REDACTED] con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. chiedeva il rilascio dell’immobile oggetto del suddetto contratto di leasing, previo accertamento della risoluzione anticipata del contratto, alla luce dell’inadempimento dell'utilizzatrice e del conseguente esercizio da parte della concedente della clausola risolutiva espressa con nota del 30.5.2014.

1.1 L’utilizzatrice, sulla scorta di una perizia di parte (doc. 2), lamentava la pattuizione di un tasso di interesse usurario, posto che il tasso di interesse moratorio pattuito (9,83%) superava il



tasso soglia vigente (8,97%) all'epoca della conclusione del contratto (leasing immobiliare).

Con la seconda memoria ex art. 183, comma sesto, c.p.c. l'utilizzatrice depositava una perizia di parte integrativa, allegando che *“il tasso effettivo di mora rilevato a pag. 6 della integrazione peritale (v. doc. 5), è pari al 21,814% a fronte di un tasso di mora contrattuale pari al 9,930%”*, confermando le conclusioni già rassegnate.

1.2. La concedente, succeduta a [REDACTED] s.p.a. a seguito di fusione per incorporazione, esponeva in fatto quanto segue: *“In data 17 ottobre 2006, la società [REDACTED] S.p.A. stipulava con la società [REDACTED] S.n.c. il contratto di leasing per immobili n. 72699, avente ad oggetto l'immobile sito in Comune di Suzzara (MN)”*, precisando che *“Il corrispettivo per il godimento dell'immobile oggetto della locazione finanziaria veniva pattuito nella complessiva somma di Euro 227.171,28 oltre Iva da corrispondersi, quanto ad Euro 8.590,80 oltre Iva alla sottoscrizione del contratto, e quanto alla somma residua mediante corresponsione di 179 canoni mensili dell'importo di Euro 1.221,12 oltre Iva”*.

Aggiungeva che *“In data 11 marzo 2009, la società [REDACTED] S.n.c. si trasformava nell'impresa individuale denominata [REDACTED]”*.
Successivamente, il corrispettivo globale del contratto di locazione e le modalità di corresponsione del medesimo venivano rideterminate a causa delle difficoltà economiche dell'utilizzatore, come da successive appendici”.

Nel procedimento principale evidenziava che il tasso di mora pattuito rinviava al tasso di interesse previsto dal d.lgs. 231/2001 e che ogni allegazione in punto di T.E.MO, oltre a essere tardiva, poggia su un tasso che non è previsto da alcuna norma, concludendo per il rigetto delle domande avversarie in quanto infondate.

Nel procedimento riunito allegava l'avvenuta risoluzione del contratto per l'inadempimento



dell'utilizzatrice, colpevole di avere omesso il pagamento dei canoni mensili di leasing a partire dal mese di gennaio 2014, con conseguente esercizio della clausola risolutiva espressa (art. 18 del contratto) da parte della concedente, comunicato con nota del 30 maggio 2014 (doc. 7).

Evidenziava come la controparte occupasse quindi *sine titulo* l'immobile per cui è causa, di proprietà della concedente, chiedendone il rilascio immediato.

2. I due procedimenti, dopo la conversione del rito, venivano riuniti all'udienza di trattazione.

A esito dello scambio delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c. il Tribunale, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava udienza di precisazione delle conclusioni al 29 ottobre 2020, con successiva assegnazione alle parti del termine per il deposito di comparsa conclusionale e memoria di replica.

3. Le domande attoree nel procedimento principale sono infondate nel merito.

Sostanzialmente l'oggetto della contesa si esaurisce nella valutazione di pretesa usurarietà del tasso di interesse di mora convenuto all'interno del contratto di leasing.

Al riguardo, anche a voler per assurdo ipotizzare la pattuizione di un interesse moratorio avente carattere usurario, la richiamata disposizione dell'art. 1815, comma secondo, c.c. non potrebbe, come è pacifico nella giurisprudenza, determinare la gratuità del contratto, atteso che tale norma è applicabile solamente in relazione al tasso corrispettivo: per ciò solo la domanda restitutoria non merita accoglimento.

In ogni caso giova osservare che non sussiste alcuna fattispecie di usura oggettiva: come evidenziato dalla concedente in sede di comparsa conclusionale, alla luce dei principi espressi da Cass. S.U, n. 19597 del 18 settembre 2020, “*Riprendendo pertanto la formula espressa dalla Corte di Cassazione, adeguandola al contratto di leasing ed all'epoca della sottoscrizione avremo*



“(T.e.g.m. + 2,1) x 1,50)”, il che può essere espresso anche nei seguenti termini: “(T.e.g.m. x 1,50) + (2,1 x 1,50)” ovvero “(T.e.g.m. x 1,50) + 3,15”. Nel caso di specie, come detto, il tasso relativo agli interessi di mora era stato determinato con rinvio all’art. 5 del D. Lgv. 231/02, che alla data della stipula era 9,83%. Il tasso soglia alla stipula era 8,97%; considerata l’ulteriore maggiorazione di 3,15 punti percentuali, è di tutta evidenza che il tasso contrattuale pattuito non supera la soglia usura per gli interessi moratori, con conseguente infondatezza delle doglianze di parte attrice”.

A fronte di tale puntuale ricostruzione, fondata su dati certi e obiettivi, parte attrice non ha preso posizione nella memoria di replica, dovendosi quindi ritenere infondata la contestazione.

L’unica ulteriore argomentazione di parte attrice fa leva sul ricorso al c.d. TEMO, ai fini della dimostrazione del preteso superamento del tasso soglia: sul punto è sufficiente osservare che il tasso noto come “T.E.MO” non ha dignità giuridica (v. Trib. Milano, 6.11.2020), trattandosi di riferimento “*sconosciuto alla normativa, sia primaria che regolamentare*”.

L’ulteriore domanda di correzione della segnalazione presso la Centrale Rischi non può essere accolta per difetto di allegazione: la domanda è svolta in citazione in termini del tutto generici, non è stata coltivata in corso di causa e non risulta supportata da qualsivoglia produzione documentale: ne consegue il rigetto stante l’insanabile *deficit* assertivo, oltreché probatorio.

4. Nel procedimento riunito l’utilizzatrice non contesta specificamente lo stato di morosità, ma formula una eccezione di inadempimento *ex art. 1460 c.c.* espressamente fondata sulla “*responsabilità contrattuale della ██████████ S.p.a. per l’applicazione di tassi oltre soglia*”, precisando “*che il mancato pagamento delle rate non è derivato da alcuna difficoltà economica dell’esponente, come pretende di far credere controparte al punto 6 del suo ricorso introduttivo, ma che i versamenti sono stati interrotti a causa dell’usurarietà del contratto di leasing de quo*”.



5. Una volta accertata l'insussistenza della fattispecie di usura oggettiva, anche detta eccezione di inadempimento non può che essere giudicata infondata.

Ai fini dell'accoglimento della domanda di rilascio è dirimente osservare quanto segue: il contratto di leasing, regolarmente sottoscritto, prevede una clausola risolutiva espressa applicabile in caso di violazione degli obblighi di pagamento dei canoni periodici e delle altre spese.

A fronte dell'inadempimento allegato dalla concedente, era onere della convenuta provare il puntuale pagamento dei canoni, secondo le comuni regole in punto di onere della prova nelle fattispecie di responsabilità contrattuale. Ciò non è avvenuto: invero la condizione di morosità dell'utilizzatrice non è neppure specificamente contestata, potendosi ritenere pacifica in giudizio, al pari dell'avvenuta risoluzione del contratto, anch'essa sostanzialmente incontestata.

Orbene il diritto della concedente ricorrente alla restituzione dell'immobile consegue automaticamente alla legittimità, ricavabile in via documentale, della risoluzione del contratto di leasing. Né occorre indagare il profilo della gravità dell'inadempimento, trattandosi di clausola risolutiva espressa, per effetto della quale la gravità dell'inadempimento è stata predeterminata in via negoziale dalle parti.

6. Sulla scorta delle superiori considerazioni le domande attoree vanno rigettate *in toto*, in quanto infondate nel merito. È da ritenersi altresì disattesa o assorbita ogni ulteriore domanda di parte attrice, il cui accoglimento richiederebbe l'accertamento di presupposti logicamente incompatibili con le statuizioni di sopra (v. domanda di condanna ai sensi dell'art. 96 c.p.c.)

La domanda di rilascio formulata dalla concedente nel procedimento riunito merita invece accoglimento: sul punto, tuttavia, va rammentato che, visti gli artt. 54-ter e 103, comma 6, del d.l. n. 18/2020, come convertito con l. n. 27/2020, nella parte in cui dispone che l'esecuzione



dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2021, tenuto conto delle proroghe previste dall'art. 17-bis del d.l. 34/2020, conv. con l. n. 77/2020, e dall'art. 13, comma 13, del d.l. 31.12.2020 n. 183, l'ordine di rilascio potrà essere eseguito non prima del 1° luglio 2021.

7. La pronuncia sulle spese di lite conseguite alla soccombenza di [REDACTED] le spese si liquidano in euro 18.430,00, oltre al rimborso di spese vive, spese generali (15%), I.V.A. e C.p.A., conformemente ai parametri medi (minimi per la fase istruttoria, tenuto conto del concreto svolgimento delle cause) previsti dal D.M. 55/2014 per i procedimenti ordinari di cognizione aventi valore compreso tra 260.000 e 520.000= euro, avuto riguardo anche agli effetti discendenti dalla riunione dei procedimenti.

P.Q.M.

Il Tribunale in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella cause riunite di cui in epigrafe, ogni diversa o ulteriore domanda e istanza, anche istruttoria, disattesa:

- A. nella causa r.g. 11454/14 RIGETTA, in quanto infondata, ogni domanda svolta da parte attrice nei confronti di [REDACTED]
- B. nella causa r.g. 21376/2014, in accoglimento della domanda svolta da parte ricorrente, CONDANNA parte convenuta [REDACTED] al rilascio, a far data dal 1° luglio 2021, in favore di [REDACTED] del bene immobile, libero da persone e cose, sito nel Comune di Suzzara (MN), via Europa, facente parte del [REDACTED] corpo di fabbricato "F", meglio descritto in atti e identificato al Catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 42, mappale n. 992, subalterno 302, via Europa n. cm, piano T, categoria C/1, classe 7, cons. mq. 81, R.C. Euro 1.401,41;



C. nelle due cause riunite condanna [REDACTED] a rifondere a [REDACTED] le
spese di lite, complessivamente liquidate in euro 18.430,00= per compensi, oltre al rimborso di
spese vive (c.u. e bolli), spese generali (15%) e accessori di legge.

Così deciso in Brescia il 1° febbraio 2021

Il giudice

Lorenzo Lentini

