



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

La Corte d'Appello di Brescia, Sezione Prima civile, composta dai Sigg.:

Dott. Donato Pianta	Presidente
Dott. Giuseppe Magnoli	Consigliere rel.
Dott. Maria Tulumello	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile n. R.G. promossa con atto di citazione notificato in data n. Cron. Ufficio Notifiche di e **posta in decisione all'udienza collegiale del 07/10/2020**

d a

AUTOPLUS S.R.L., in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv. MARINO AURELIO , elettivamente domiciliato in VIA RIVIERA DI CHIAIA 263 80121 NAPOLI presso il difensore avv. MARINO AURELIO

Sent. N.
Cron. N.
Rep. N.
R. Gen. N. 1282/2019
Camp. Civ. N.

OGGETTO:
Leasing

APPELLANTE

c o n t r o

DOVALUE S.P.A.GIÀ DOBANK S.P.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, con il patrocinio dell'avv. PONTESILLI STEFANO , elettivamente domiciliato in VIA FRANCESCO ORESTANO 21 00142 ROMA presso il difensore avv. PONTESILLI STEFANO

APPELLATO

In punto: appello a sentenza del Tribunale di Brescia pubblicata in data n.29/05/2019 n.1605/2019.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO, CONCLUSIONI DELLE PARTI e
MOTIVI DELLA DECISIONE**

Offrendo in comunicazione i seguenti documenti: <<1) atto pubblico del 16 dicembre 2008, rep. 8295, racc. 5202, Notaio Angelo Busani di Milano; 2) atto del

Notaio Alfonso Ajello di Milano del 26 novembre 2008 (n. 525040 di repertorio e n. 79056 di raccolta; 3) visura DOBANK Spa; 4) procura generale alle liti Avv. Stefano Pontesilli; 5) atto di fusione Notaio Angelo Busani Rep. 26498 racc.ta n. 12627 del 31/10/2013; 6) contratto di locazione finanziaria n. FS 1562726 (ex 276460) con allegati vari; 7) Atto di variazione del contratto; 8) contratto di compravendita immobiliare; 9) Fattura di acquisto; 10) Verbale di consegna; 11) Contratto di locazione finanziaria CS 1592941; 12) Fattura di acquisto; 13) Verbale di consegna; 14) Pec del 19/10/2016 diffida e risoluzione; 15) Estratti conto aggiornati al 13/09/2016 contratto FS 1562726; 16) Estratti conto aggiornati al 13/09/2016 contratto CS 1592941; 17) Visura CCIAA AUTOPLUS Srl.>> UNICREDIT LEASING S.p.a. – Società con Socio Unico (denominazione assunta da LOCAT S.p.A) ha proposto innanzi al tribunale di Brescia ricorso ex art.702 bis cpc nei confronti di AUTOPLUS Srl (P.IVA 00684260557), in persona del legale rappresentante BARCAROLI Zonaido, con sede in Via della Camilluccia 741 – 00135 - ROMA (RM), già con sede in Viale dello Stadio 91 – 05100 – TERNI (TR), rassegnando nei suoi confronti le seguenti conclusioni:

<< Voglia l'III.mo Tribunale di Roma in ogni caso, disattesa ogni contraria istanza, ritenuta la sommarietà della cognizione della causa de qua, ordinare alla AUTOPLUS Srl (P.IVA 00684260557), in persona del legale rappresentante BARCAROLI Zonaido, con sede in Via della Camilluccia 741 – 00135 - ROMA (RM), già con sede in Viale dello Stadio 91 – 05100 – TERNI (TR), di rilasciare immediatamente al ricorrente, libero da persone e cose di sua pertinenza, il seguente compendio immobiliare, e precisamente:

1) “UNITA’ IMMOBILIARE SITA IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83 PIANO TERRA E PIANO INTERRATO, CENSITE AL NCEU DI TERNI AL FOGLIO 106, PARTICELLA 20, SUB 140 DI MQ 396 CA” comprensiva delle OPERE STRAORDINARIA DA REALIZZARE SU UNITA’ IMMOBILIARI SITE IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83”;

Con ogni più ampia riserva in sede istruttoria ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 183, comma 6, c.p.c.

Condannare parte convenuta alla refusione a favore della società ricorrente delle spese, dei diritti e compenso professionale relativo al presente giudizio.>>

A tal fine ha esposto

- che Unicredit Leasing Spa ha incorporato mediante fusione la Fineco Leasing Spa (P.IVA 04175920018), come da visura della Camera di Commercio (doc. 5);

- che pertanto Unicredit Leasing Spa è subentrata in tutti i rapporti pendenti della Fineco Leasing Spa;

- che con contratto di locazione finanziaria n. 1562726 (ex Fineco n. 276460) (doc.5) sottoscritto in data 31/12/2009, Fineco Leasing ora Unicredit Leasing S.p.A. – Società con Socio Unico ha concesso in locazione finanziaria (c.d. leasing) a “AUTOPLUS Srl (P.IVA 00684260557), in persona del legale rappresentante BARCAROLI Zonaido, con sede in Via della Camilluccia 741 – 00135 - ROMA (RM), già con sede in Viale dello stadio 91 – 05100 – TERNI (TR)”, la seguente

unità immobiliare sita nel Comune di Montesilvano:

- “UNITA’ IMMOBILIARE SITA IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83 PIANO TERRA E PIANO INTERRATO, CENSITE AL NCEU DI TERNI AL FOGLIO 106, PARTICELLA 20, SUB 140 DI MQ 396 CA” (doc. 6 e 7)”;

- che la durata della locazione è stata fissata in mesi 216 dalla data della consegna e del collaudo ed il corrispettivo è stato convenuto in complessivi € 1.119.349,30 (oltre I.V.A., ove dovuta), da corrispondersi in canoni periodici, il primo di € 96.916,80 (oltre I.V.A. ove dovuta) alla firma del contratto e gli altri, con cadenza mensile, ciascuno di € 4.755,50 (oltre I.V.A. ove dovuta);

- che con atto di variazione la durata della locazione è stata portata a n. 228 canoni e il corrispettivo globale è stato innalzato a € 1.145.440,97 oltre iva (doc. 8);

- che l’immobile concesso in locazione finanziaria è stato acquistato dalla società concedente e consegnato alla utilizzatrice “AUTOPLUS Srl (P.IVA 00684260557), in persona del legale rappresentante BARCAROLI Zonaido, con sede in Via della Camilluccia 741 – 00135 - ROMA (RM), già con sede in Viale dello stadio 91 – 05100 – TERNI (TR)” come da verbale di consegna e collaudo debitamente sottoscritto dall’utilizzatrice e da atto di compravendita a rogito Not. Filippo Clerico Rep. 9108 Racc. 6013 (docc. 7, 9 e 10);

- che con successivo contratto di locazione finanziaria n. 1592941 (ex Fineco n. 313532) (doc. 11) sottoscritto in data 11/09/2012, Fineco Leasing ora Unicredit Leasing S.p.A. – Società con Socio Unico ha concesso in locazione finanziaria (c.d. leasing) a “AUTOPLUS Srl (P.IVA 00684260557), in persona del legale rappresentante BARCAROLI Zonaido, con sede in Via della Camilluccia 741 – 00135 - ROMA (RM), già con sede in Viale dello stadio 91 – 05100 – TERNI (TR)

”, il seguente bene:

- “OPERE STRAORDINARIA DA REALIZZARE SU UNITA’ IMMOBILIARI SITE IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83” (doc. 11 e 12)”;

- che la durata della locazione è stata fissata in mesi 186 da consegna e collaudo ed il corrispettivo è stato convenuto in complessivi € 187.717,32 (oltre I.V.A. ove dovuta), da corrispondersi in canoni periodici, il primo di € 41.770,82 (oltre I.V.A. ove dovuta) alla firma del contratto e gli altri, con cadenza mensile, ciascuno di € 788,90 (oltre I.V.A. ove dovuta);

- che il bene concesso in locazione finanziaria è stato acquistato dalla società concedente e consegnato a “AUTOPLUS Srl (P.IVA 00684260557), in persona del legale rappresentante BARCAROLI Zonaido, con sede in Via della Camilluccia 741 – 00135 - ROMA (RM), già con sede in Viale dello stadio 91 – 05100 – TERNI (TR)” come da verbale di consegna e collaudo debitamente sottoscritto dall’utilizzatrice (doc. 13);

- che l’utilizzatrice ha omesso di corrispondere quanto dovuto a titolo di canoni periodici per i contratti di locazione finanziaria sopra indicati e descritti;

- che gli articoli 16 e 22 delle condizioni generali allegate ai contratti prevedono la risoluzione di diritto nel caso in cui l’utilizzatrice non provveda al pagamento anche

di un solo canone di locazione finanziaria e che, nel caso in cui il contratto sia anticipatamente risolto per fatto e colpa dell'utilizzatore, il concedente, oltre alla riconsegna dei beni, può pretendere l'immediato pagamento sia dei canoni insoluti sia di un indennizzo quantificato nell'ammontare di tutti i canoni non ancora scaduti alla data di risoluzione contrattuale maggiorato del prezzo dell'eventuale acquisto finale contrattualmente previsto;

- che, essendosi verificata morosità nel pagamento dei canoni, la società istante, a mezzo del suo legale, con comunicazione inoltrata via PEC in data 19/10/2016 ha comunicato all'utilizzatrice la risoluzione dei contratti ai sensi e per gli effetti di cui alla clausola risolutiva espressa, contestualmente diffidando la stessa all'immediata restituzione del bene oggetto del contratto e al pagamento di tutti gli importi come contrattualmente dovuti (doc. 14);

- che all'esito della risoluzione del contratto, consegue, tra gli altri, l'obbligo a carico dell'utilizzatore di riconsegnare al concedente i beni oggetto di locazione finanziaria (cfr. Art. 16 delle condizioni generali dei contratti);

- che al momento dell'avvenuta risoluzione la ricorrente aveva maturato nei confronti della utilizzatrice "AUTOPLUS Srl (P.IVA 00684260557), i seguenti crediti:

1) quanto al contratto FS 1562726: € 66.164,83 quale importo dovuto a saldo dei canoni e di tutti gli altri importi scaduti e rimasti insoluti oltre interessi (doc. 15);

2) quanto al contratto CS 1592941: € 13.127,10 quale importo dovuto a saldo dei canoni e di tutti gli altri importi scaduti e rimasti insoluti oltre interessi (doc. 16);

- che pertanto la ricorrente Unicredit Leasing Spa era creditrice della complessiva somma di € 79.291,93 oltre ai relativi interessi convenzionali di mora ai sensi dell'art. 12 del contratto ed oltre ad accessori e spese;

- che col ricorso ex art.702 bis cpc la ricorrente ha dichiarato di confermare ed in ogni caso di volersi avvalere degli effetti risolutivi derivanti dalla clausola risolutiva espressa di cui agli articoli 16 e 22 dei predetti contratti, non necessitando, peraltro, a tal uopo uno specifico atto di natura stragiudiziale (Cass. Civ., sez. III, 05.1.2005, n. 167);

- che all'atto del deposito del ricorso introduttivo la società debitrice non aveva ancora restituito spontaneamente l'immobile in questione, nonostante l'avvenuta risoluzione contrattuale e la successiva intimazione;

- che, all'art. 17 - 24 delle Condizioni Generali dei contratti di locazione, è prevista la competenza a decidere del Foro di Brescia.

Costituendosi in giudizio, la srl Autoplus¹ ha replicato alle pretese attoree anzitutto

¹ La quale ha offerto in comunicazione i seguenti documenti:

<< a. copia passiva del ricorso ex art. 702-bis cod. proc. civ., completo del decreto di fissazione di udienza, notificato alla s.r.l. AUTOPLUS; b. contratto di compravendita per notaio Dott. CLERICÒ del 31 dicembre 2009, rep. 9108, ritratto dal fascicolo di controparte; c. al fine di dimostrare i pagamenti eseguiti con riguardo al contratto di locazione finanziaria n. 276460 del 31 dicembre 2009, successivamente distinto (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726: c1. estratto ordinario del

RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 51 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c50. estratto ordinario del 30/04/2013, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 52 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c51. estratto ordinario del 30/09/2013, conto corrente n. 257 010 000174-77 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CREDIUMBRIA Baca di Credito Cooperativo, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 53 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c52. estratto ordinario del 30/09/2013, conto corrente n. 257 010 000174-77 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CREDIUMBRIA Baca di Credito Cooperativo, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 54 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c53. estratto ordinario del 30/09/2013, conto corrente n. 257 010 000174-77 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CREDIUMBRIA Baca di Credito Cooperativo, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 55 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c54. estratto ordinario del 30/09/2013, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 56 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c55. estratto ordinario del 30/09/2013, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 57 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c56. estratto ordinario del 30/11/2013, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 58 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c57. estratto ordinario del 31/12/2013, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 59 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c58. estratto ordinario del 31/12/2013, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 60 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c59. estratto ordinario del 31/05/2014, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 61 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c60. estratto ordinario del 31/05/2014, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 62 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; c61. estratto ordinario del 31/05/2014, conto corrente n. 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 63 della tabella A, relativa alla locazione finanziaria n. 276460 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1562726; d. al fine di dimostrare i pagamenti eseguiti con riguardo al contratto di locazione finanziaria n. 313532 dell'11 settembre 2012, successivamente distinto (secondo l'asserto della ricorrente) con n. 1592941: d1. estratto ordinario del 30/09/2012, conto corrente 010/0000130-6 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CREDEM s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 2 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d2. estratto ordinario del 30/09/2012, conto corrente 010/0000130-6 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso CREDEM s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 3 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d3. estratto ordinario del 31/12/2012, conto corrente 29393995 intestato alla AUTOPLUS s.r.l. presso UNICREDIT s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 4 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con

eccependo la nullità dei contratti posti a fondamento della domanda. Ha sostenuto a tale riguardo che il contratto di compravendita del 29 dicembre 2010 con cui FINECO LEASING s.p.a. avrebbe acquistato la proprietà del complesso immobiliare in Terni, alla via Dello Stadio 79-81-83, piano terra e piano interrato, censita al n.c.e.u. al foglio 106, particella 20, sub 140 di mq 396 c.a., doveva ritenersi radicalmente nullo per difetto di forma scritta. Il documento che DOBANK s.p.a. aveva depositato a supporto della domanda non dimostrerebbe, a dire della convenuta, l'esistenza di valido contratto. La scheda negoziale all'uopo offerta in comunicazione (doc. 8 nel fascicolo della ricorrente e ripetuta nel fascicolo della comparente sub b) mancava, infatti, della sottoscrizione di Fineco Leasing s.p.a., oltre che di quella della parte venditrice GECOSYSTEM s.p.a., nonché infine di quella della utilizzatrice s.r.l. AUTOPLUS (che era intervenuta all'atto), ed infine della sottoscrizione del pubblico ufficiale in essa indicato (Notaio Dottor Filippo CLERICO). Essa, dunque, non avrebbe potuto valere come atto pubblico, il quale è il documento redatto, con le formalità richieste dalla L. 4 gennaio 1968 n. 15, da un notaio o da un altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove l'atto è formato. Due – ha spiegato la convenuta - sono i requisiti essenziali dell'atto pubblico: quello di essere redatto e sottoscritto da un pubblico ufficiale investito della funzione documentaria in quel luogo e per quella categoria di atti; quello di essere stato redatto con l'osservanza dei requisiti di forma previsti dalla legge. Nell'ispecie sarebbero a suo dire mancate sia la sottoscrizione del pubblico ufficiale investito della funzione documentaria, sia l'osservanza dei requisiti di forma previsti dalla legge. La mancanza della sottoscrizione delle parti sarebbe risultata

numero 1592941; d4. estratto ordinario del 31/12/2012, conto corrente 29393995 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso UNICREDIT s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 5 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d5. estratto ordinario del 31/03/2013, conto corrente 29393995 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso UNICREDIT s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 6 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d6. estratto ordinario del 30/06/2013, conto corrente 29393995 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso UNICREDIT s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 7 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d7. estratto ordinario del 30/09/2013, conto corrente 29393995 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso UNICREDIT s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 8 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d8. estratto ordinario del 31/12/2013, conto corrente 29393995 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso UNICREDIT s.p.a., dimostrativo del pagamento di cui alla riga 9 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d9. estratto ordinario del 31/01/2014, conto corrente 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 10 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d10. estratto ordinario del 31/01/2014, conto corrente 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 11 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941; d11. estratto ordinario del 31/01/2014, conto corrente 478 1200091-1 intestato alla AUTOPLUS s.r.l., presso CASSA DI RISPARMIO DI ORVIETO, dimostrativo del pagamento di cui alla riga 12 della tabella B, relativa alla locazione finanziaria n.313532 successivamente distinta (secondo l'asserto della ricorrente) con numero 1592941>>

dirimente ai fini di giudizio, perché avrebbe impedito di riconoscere al documento oltre che la natura e la funzione di atto pubblico anche solo la dignità e l'efficacia della scrittura privata. Situazione questa cui non sarebbe stato possibile ovviare mediante prova per testimoni o per presunzioni, né per giuramento o per confessione, dell'intervenuta stipulazione tra le parti del negozio giuridico in parola, trattandosi di atto per la cui stipulazione è richiesta la forma scritta quoad substantiam. Stante l'evidente collegamento negoziale tra compravendita e locazione finanziaria, all'invalidità della prima avrebbe dovuto necessariamente corrispondere la caducazione della seconda, secondo la nota regola <<simul stabunt simul cadent>>. La nullità della compravendita avrebbe avuto, quale effetto, da un lato quello dell'accertamento dell'infondatezza delle domande di rilascio, proposte nei suoi confronti da Dobank s.p.a., stante l'inesistenza del diritto di proprietà in capo alla ricorrente; dall'altro quello di determinare la nullità conseguenziale, per collegamento negoziale, delle 2 locazioni finanziarie e di tutti i negozi modificativi / integrativi intervenuti, con conseguente diritto dell'utilizzatrice alla restituzione delle somme perciò indebitamente corrisposte alla concedente, e cioè segnatamente

- €. 393.357,33 (di cui Euro 328.009,51 per imponibile su canoni ed Euro 65.347,82 per i.v.a.) con riguardo alla locazione finanziaria del 31 dicembre 2009 (distinta, almeno originariamente, con n. 276460),;

- €. 65.732,29 (di cui Euro 54.289,60 per imponibile su canoni ed Euro 11.442,69 per i.v.a) con riguardo alla locazione finanziaria dell'11 settembre 2012 (distinta, almeno originariamente, con n. 313532),

come meglio dettagliato nella tabella "A" relativa alla locazione finanziaria del 31 dicembre 2009 e nella tabella "B" relativa alla locazione finanziaria dell'11 settembre 2012.

In linea subordinata, la convenuta ha sostenuto che, contrariamente a quanto affermato dalla ricorrente, i contratti di locazione finanziaria n. 276460 e n. 313532 non avrebbero subito risoluzione per effetto della comunicazione p.e.c. del 19 ottobre 2016, a doc. 14 nel fascicolo di parte ricorrente, e ciò perché tale comunicazione non faceva riferimento - né diretto né indiretto - ai beni oggetto delle predette locazioni finanziarie, né riportava i relativi numeri di identificazione. Irrilevante sarebbe infatti risultata l'indicazione nell'oggetto della lettera dei numeri 1562726 e 1592941, dato che la resistente non era stata avvertita del cambio dei codici identificativi delle locazioni finanziarie n. 276460 e n. 313532, così che, a suo dire, la comunicazione del 19 ottobre 2016 non sarebbe risultata oggettivamente riferibile ai contratti che la concedente sapeva in corso (n. 276460 e n. 313532), rispetto ai quali, quindi, la comunicazione di risoluzione avrebbe dovuto considerarsi come non avvenuta. La convenuta ha sul punto spiegato che il diritto di risoluzione fondato su clausola risolutiva è esercitato per il tramite di un negozio unilaterale recettizio, che produce i suoi effetti solo allorché la manifestazione di volontà espressa dall'avente diritto entra nella sfera di conoscenza o di conoscibilità del destinatario, traendone la conseguenza che il caso di dichiarazione oscura equivale all'ipotesi in cui la dichiarazione sia stata totalmente omessa. Né a por rimedio all'ambiguità della comunicazione avrebbe potuto farsi richiamo al contenuto del ricorso notificato ex art.702 bis cpc, in quanto detta nuova dichiarazione non sarebbe utile

all'accoglimento delle domande di cui al ricorso depositato l'11 novembre 2016, trattandosi di fatto estraneo alla domanda giudiziale. Infatti la convenuta ha spiegato che i diritti fatti valere da Dobanl spa hanno natura eterodeterminata, così che, per tali diritti, la relativa identificazione avviene in funzione dello specifico fatto storico contrattualmente qualificato (nell'ispecie, la contestata dichiarazione del 19 ottobre 2016), tanto che la causa petendi verrebbe a risolversi nel riferimento concreto a quel fatto specifico che è affermato e allegato come costitutivo e che perciò possiede una specifica attitudine a individuare il diritto fatto valere. Per le anzidette ragioni, essendo differente il fatto costitutivo di diritto rispetto a quello fatto valere nel ricorso ex art. 702-bis cod. proc. civ. (in ipotesi, il negozio unilaterale recettizio sarebbe diverso da quello del 19 ottobre 2016 prospettato in ricorso), la s.r.l. AUTOPLUS ha dichiarato di opporsi all'accoglimento delle domanda di condanna alla restituzione delle unità immobiliari oggetto delle locazioni finanziarie n. 276460 e n. 313532.

La convenuta, in via riconvenzionale, condizionata all'operare delle risoluzioni per inadempimento prospettate dalla ricorrente, ha chiesto disporsi la condanna di Unicredit Leasing spa alla restituzione di tutte le somme riscosse dalla concedente :

1. per la locazione finanziaria n. 276460 anche allorché distinta (secondo l'asserto avversario) con n. 1562726;
2. per la locazione finanziaria n. 313532 anche allorché distinta (secondo l'asserto avversario) con n. 1592941,

reclamando a tale scopo la relativa condanna al pagamento in suo favore delle seguenti somme:

- €.393.357,33 - di cui Euro 328.009,51 per imponibile su canoni ed Euro 65.347,82 per i.v.a. - con riguardo alla locazione finanziaria del 31 dicembre 2009 (distinta, almeno originariamente, con n. 276460):
- €. 65.732,29 - di cui Euro 54.289,60 per imponibile su canoni ed Euro 11.442,69 per i.v.a. - con riguardo alla locazione finanziaria dell'11 settembre 2012 (distinta, almeno originariamente, con n. 313552).

Fatto richiamo alla tradizionale distinzione tra leasing traslativo e leasing di godimento, della quale ha tracciato i confini², la convenuta ha sostenuto doversi

² Affermando quanto segue.

<< La linea di displuvio è comunemente rintracciata nel valore che il bene oggetto della locazione finanziaria ha al momento del riscatto, nonché nella funzione economica dei canoni periodici corrisposti dall'utilizzatore. Nel leasing di godimento, l'utilizzazione della res da parte del concessionario s'inquadra in una funzione di finanziamento a scopo di godimento del bene per la durata del contratto, per cui i canoni versati costituiscono esclusivamente il corrispettivo di tale godimento. L'interesse principale dell'utilizzatore è quello di ottenere la disponibilità del bene e il potere di sfruttamento, senza esborso di capitali rilevanti e fino alla sua pressoché totale obsolescenza. Il valore residuale del bene è minimo e corrisponde all'altrettanto modesto prezzo di opzione per l'acquisto della proprietà allo scadere del contratto. Nel leasing traslativo, le parti prevedono che il bene, avuto riguardo alla sua natura, all'uso programmato e alla durata del rapporto, è destinato a conservare, alla scadenza contrattuale, un valore residuo particolarmente apprezzabile per l'utilizzatore. L'elemento principale che permette di individuare questa tipologia di leasing è costituito dal considerevole valore economico residuo dei beni oggetto del contratto alla scadenza, di norma

applicare alla fattispecie la disciplina di cui all'art.1526 cc in tema di vendita con riserva di proprietà, con la conseguenza che, intervenuta la risoluzione, la concedente avrebbe dovuto restituirle le somme riscosse per canoni iniziale e periodici, osservando che a non diversa soluzione avrebbero condotto gli articoli 16 delle condizioni generali della locazione finanziaria del 31 dicembre 2009³ e/o 22, comma 5, delle condizioni generali della locazione finanziaria dell'11 settembre 2012⁴: la clausola costruita per assicurare la definitiva acquisizione alla concedente di tutti gli importi corrisposti dall'utilizzatore o che comunque risultino già maturati a suo carico sino alla data di restituzione dell'immobile per canoni di locazione finanziaria, interessi di mora, spese, e per qualsiasi altro titolo sarebbe infatti nulla per contrarietà all'art. 1526 cod. civ., norma imperativa, di controllo dell'autonomia negoziale delle parti, che non ammette accordo contrario (Cass. 19352-2015; Cass. 7212-14; Cass. 6578-13; Cass. 19732-11).

In subordine, per il denegato caso in cui il giudice dovesse attribuire alle condizioni generali in argomento natura di clausola penale, la convenuta ha chiesto dichiararsi la nullità di dette condizioni generali per frode alla legge, perché congegnate per aggirare la norma imperativa dettata dall'art. 1526 cod. civ.; ovvero, in subordine, ritenute la manifesta eccessività, disporsene la riduzione ad equità, fino a zero.

La Autoplus srl così ha pertanto concluso:

<< I. accertare e dichiarare la nullità - per difetto di forma scritta - del contratto di compravendita del 31 dicembre 2009 per notaio Dott. Giovanni CLERICÒ (rep. 9108), nonché, secondo le regole del collegamento negoziale, della locazione finanziaria n. 276460 del 31 dicembre 2009, nonché della locazione finanziaria n. 313532 dell'11 settembre 2012, nonché di ogni contratto modificativo di detti negozi; per l'effetto:

I.1 rigettare le domande di condanna introdotte da DOBANK s.p.a. per conto di UNICREDIT LEASING s.p.a.;

I.2 condannare UNICREDIT LEASING s.p.a. a restituire alla s.r.l. AUTOPLUS tutte le somme che questa ha pagato in relazione alla locazione finanziaria del 31 dicembre 2009 e così Euro 393.357,33 ovvero quella diversa somma, maggiore o

nettamente superiore rispetto al prezzo pattuito per l'opzione. Consegue che nel caso del leasing traslativo il trasferimento della proprietà del bene, dal concedente all'utilizzatore, rientra nella funzione assegnata al contratto dalle parti. La giurisprudenza concorda nel ritenere che, così delineata la figura del leasing traslativo, ricorrono evidenti analogie con la vendita con riserva di proprietà, e pertanto afferma l'applicabilità al leasing traslativo dell'art. 1526 cod. civ., norma imperativa di controllo dell'autonomia negoziale delle parti, deputata ad evitare che, in seguito all'inadempimento del compratore, l'equilibrio contrattuale possa restare alterato in suo danno, con indebito vantaggio del venditore. Pertanto, mentre in caso di leasing di godimento, la risoluzione non incide sulle prestazioni già eseguite, in ipotesi di leasing traslativo, la risoluzione deve avere effetto retroattivo, per cui la società concedente sarà tenuta alla restituzione dei pagamenti riscossi, con radicale nullità - con il presente atto espressamente richiesta - dei patti contrari. >>

³ «a seguito dell'intervenuta risoluzione l'Utilizzatore dovrà ... pagare i corrispettivi periodici maturati alla data di risoluzione, con i relativi interessi di mora al tasso indicato nelle condizioni particolari di contratto e tutte le spese causate dall'inadempimento»

⁴ «In ogni caso i corrispettivi periodici comunque pagati resteranno acquisiti al concedente per l'intero ammontare»

minore, che l'Ecc.mo Tribunale, anche all'esito di valutazione equitativa, dovesse ritenere di giustizia, oltre gli accessori di seguito indicati: a. interessi al tasso legale codicistico dai singoli pagamenti alla data d'introduzione della presente domanda riconvenzionale; b. interessi al saggio previsto dall'art. 1284, quarto comma, cod. civ. dalla data dell'introduzione della domanda riconvenzionale; c. capitalizzazione semestrale degli interessi ex art. 1283 cod. civ. a far data dall'introduzione della domanda riconvenzionale; d. risarcimento del maggior danno ex art. 1224, secondo comma, cod. civ., da liquidare apprezzando il costo che per la s.r.l. AUTOPLUS ha il denaro ovvero, in subordine, il danno da svalutazione monetaria;

I.3 condannare UNICREDIT LEASING s.p.a. a restituire alla s.r.l. AUTOPLUS tutte le somme che questa ha pagato in relazione alla locazione finanziaria dell'11 settembre 2012 e così Euro 65.732,29 ovvero quella diversa somma, maggiore o minore, che l'Ecc.mo Tribunale, anche all'esito di valutazione equitativa, dovesse ritenere di giustizia, oltre gli accessori di seguito indicati: a. interessi al tasso legale codicistico dai singoli pagamenti alla data d'introduzione della presente domanda riconvenzionale; b. interessi al saggio previsto dall'art. 1284, quarto comma, cod. civ. dalla data dell'introduzione della domanda riconvenzionale; c. capitalizzazione semestrale degli interessi ex art. 1283 cod. civ. a far data dall'introduzione della domanda riconvenzionale; di risarcimento del maggior danno ex art. 1224, secondo comma, cod. civ., da liquidare apprezzando il costo che per la s.r.l. AUTOPLUS ha il denaro ovvero, in subordine, il danno da svalutazione monetaria;

II. in subordine, per il caso, denegato e non creduto, che l'Ecc.mo Tribunale dovrebbe superare il preliminare rilievo di nullità, accertare e dichiarare che i contratti di locazione finanziaria n. 276460 e n. 313532 non hanno subito risoluzione per effetto della comunicazione p.e.c. del 19 ottobre 2016; per l'effetto, rigettare le domande di condanna introdotte da DOBANK s.p.a. per conto di UNICREDIT LEASING s.p.a.;

III. in subordine rispetto a quanto domandato al capo II, per il caso, denegato e non creduto, che l'Ecc.mo Tribunale dovesse rilevare l'avvenuta risoluzione, per inadempimento dell'utilizzatrice, della locazione finanziaria del 31 dicembre 2009:

III.1 accertare e dichiarare la nullità dell'art. 16 delle condizioni generali della locazione finanziaria n. 276460, secondo le cui previsioni «a seguito dell'intervenuta risoluzione l'Utilizzatore dovrà ... pagare i corrispettivi periodici maturati alla data di risoluzione, con i relativi interessi di mora al tasso indicato nelle condizioni particolari di contratto e tutte le spese causate dall'inadempimento»; ovvero, in subordine, per il caso, denegato e non creduto, che l'Ecc.mo Tribunale dovesse ravvisarvi una valida clausola penale, ricondurla ad equità con riduzione a zero o, in via graduata, alla diversa misura ritenuta di giustizia;

III.2 in ogni caso, condannare UNICREDIT LEASING s.p.a. a pagare alla s.r.l. AUTOPLUS tutte le somme che questa ha pagato in relazione alla locazione finanziaria del 31 dicembre 2009 e così Euro 393.357,33 ovvero quella diversa somma, maggiore o minore, che l'Ecc.mo Tribunale, anche all'esito di valutazione equitativa, dovesse ritenere di giustizia, oltre gli accessori di seguito indicati: a. interessi al tasso legale codicistico dalla risoluzione del contratto alla data

d'introduzione della presente domanda riconvenzionale; b. interessi al saggio previsto dall'art. 1284, quarto comma, cod. civ. dalla data dell'introduzione della domanda riconvenzionale; c. capitalizzazione semestrale degli interessi ex art. 1283 cod. civ. a far data dall'introduzione della domanda riconvenzionale; d. risarcimento del maggior danno ex art. 1224, secondo comma, cod. civ., da liquidare apprezzando il costo che per la s.r.l. AUTOPLUS ha il denaro ovvero, in subordine, il danno da svalutazione monetaria;

IV. ancora in subordine rispetto a quanto domandato al capo II, per il caso, denegato e non creduto, che l'Ecc.mo Tribunale dovesse rilevare l'avvenuta risoluzione, per inadempimento dell'utilizzatrice, della locazione finanziaria dell'11 settembre 2012:

IV.1 accertare e dichiarare la nullità dell'art. 22, comma 5, delle condizioni generali della locazione finanziaria n. 313552, secondo le cui previsioni: «In ogni caso i corrispettivi periodici comunque pagati resteranno acquisiti al CONCEDENTE per l'intero ammontare»; ovvero, in subordine, per il caso, denegato e non creduto, che l'Ecc.mo Tribunale dovesse ravvisarvi una valida clausola penale, ricondurla ad equità con riduzione a zero o, in via gradata, alla diversa misura ritenuta di giustizia;

IV.2 in ogni caso, condannare UNICREDIT LEASING s.p.a. a pagare alla s.r.l. AUTOPLUS tutte le somme che questa ha pagato in relazione alla locazione finanziaria dell'11 settembre 2012 e così Euro 65.732,29 ovvero quella diversa somma, maggiore o minore, che l'Ecc.mo Tribunale, anche all'esito di valutazione equitativa, dovesse ritenere di giustizia, oltre gli accessori di seguito indicati: a. interessi al tasso legale codicistico dalla risoluzione del contratto alla data d'introduzione della presente domanda riconvenzionale; b. interessi al saggio previsto dall'art. 1284, quarto comma, cod. civ. dalla data dell'introduzione della domanda riconvenzionale; c. capitalizzazione semestrale degli interessi ex art. 1283 cod. civ. a far data dall'introduzione della domanda riconvenzionale; d. risarcimento del maggior danno ex art. 1224, secondo comma, cod. civ., da liquidare apprezzando il costo che per la s.r.l. AUTOPLUS ha il denaro ovvero, in subordine, il danno da svalutazione monetaria;

V. in ogni caso, condannare UNICREDIT LEASING s.p.a. alla refusione delle spese e dei compensi di causa, con le maggiorazioni dovute per rimborso forfettario, accessori previdenziali e accessori tributari, con distrazione in favore del sottoscritto avvocato per anticipo fattone. >>

Disposta la conversione del rito, fissata l'udienza ex art.183 cpc, autorizzato il deposito di memorie integrative ai sensi del sesto comma di tale articolo, il tribunale di Brescia con sentenza n.1605/2019 così ha disposto:

<< Il Tribunale:

dichiara risolti i contratti di leasing per cui è causa per fatto e colpa della convenuta;

condanna la società Autoplus srl a rilasciare immediatamente a favore della ricorrente, libero da persone e cose di sua pertinenza, il seguente compendio immobiliare, e precisamente:

1) “UNITA’ IMMOBILIARE SITA IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83 PIANO TERRA E PIANO INTERRATO, CENSITE AL NCEU DI TERNI AL FOGLIO 106, PARTICELLA 20, SUB 140 DI MQ 396 CA” comprensiva delle OPERE STRAORDINARIA DA REALIZZARE SU UNITA’ IMMOBILIARI SITE IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83”;

respinge la domanda riconvenzionale di parte convenuta;

condanna la società Auplus srl a rifondere a parte attrice le spese di lite liquidate in motivazione.

Così deciso in Brescia il 23.5.2019 >>

A tale conclusione il giudice di prime cure è pervenuta sulla scorta delle seguenti considerazioni.

1. Con una prima eccezione, parte convenuta ha affermato che il contratto di compravendita sarebbe stato nullo per difetto di sottoscrizione. L’affermazione non è condivisibile, atteso che parte ricorrente ha prodotto, quale doc. n. 8, copia del contratto di compravendita immobiliare stipulato con atto pubblico. Trattandosi di copia, l’atto non reca le firme delle parti, ma, ovviamente, solamente l’attestazione che il contratto è stato firmato dalle parti alla presenza del notaio.

2. Anche la seconda eccezione è pretestuosa. Nella dichiarazione di risoluzione si faceva riferimento alla nuova numerazione dei contratti e non alla numerazione precedente. Parte convenuta ha dedotto di non essere stata in grado di comprendere che la dichiarazione risolutiva avesse per oggetto i contratti di leasing per cui è causa, ma non ha neppure dimostrato di avere in essere altri e ulteriori rapporti rispetto a quelli de quibus. Di conseguenza, si deve ritenere che parte resistente avesse inteso sin dalla ricezione della pec, che la risoluzione avesse per oggetto i contratti relativi al complesso immobiliare di Terni.

3. In via riconvenzionale, parte resistente ha chiesto la restituzione di tutti i canoni corrisposti, sostenendo l’applicazione dell’art. 1526 c.c. al caso in esame. Il contratto per cui è causa è sicuramente qualificabile quale leasing traslativo, atteso che oggetto dello stesso è un immobile commerciale, il quale, per sua natura, mantiene sicuramente il proprio intero valore al termine del contratto di locazione finanziaria. Parte attrice, del resto, a fronte dell’affermazione circa la natura traslativa del leasing, nulla ha obiettato, limitandosi a considerazione giuridiche che quella natura presupponessero. Ritenuto, quindi, non contestato e, comunque, dimostrato che il contratto per cui è causa debba essere qualificato quale leasing traslativo, occorre ricordare che l’art. 1526 secondo comma c.c. prevede che “qualora sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo di indennità, il giudice, secondo le circostanze, può ridurre l’indennità convenuta”. Il citato secondo comma consente, quindi, alle parti di derogare alla disciplina prevista dal primo comma, secondo cui, “se la risoluzione del contratto ha luogo per l’inadempimento del compratore, il venditore deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l’uso della cosa, oltre al risarcimento del danno”. A fronte della regola generale secondo cui le rate pagate devono essere restituite, salvo il risarcimento del danno, è consentito alle parti, sempre salvo il risarcimento dell’ulteriore danno, stabilire che le rate già pagate siano trattenute a titolo di indennizzo. Ai sensi dell’art. 1384 c.c. è,

poi, consentito ai contraenti di prevedere che la società di leasing possa pretendere a titolo di penale le rate scadute e non pagate oltre alle rate a scadere attualizzate, al netto della somma incassata dalla ricollocazione sul mercato dell'immobile o, qualora la società di leasing preferisca non procedere alla vendita, al netto del valore di mercato dell'immobile alla data della risoluzione....Parte convenuta ha dedotto la nullità della clausola, sostenendo che la stessa violasse la norma imperativa posta dal primo comma dell'art. 1526 c.c.. La giurisprudenza di legittimità ha recentemente ritenuto la validità di una siffatta pattuizione ed ha affermato che "in materia di leasing traslativo, nell'ipotesi di risoluzione anticipata per inadempimento dell'utilizzatore, le parti possono convenire, con patto avente natura di clausola penale, l'irrepetibilità dei canoni già versati da quest'ultimo prevedendo la detrazione, dalle somme dovute al concedente, dell'importo ricavato dalla futura vendita del bene restituito, essendo tale clausola coerente con la previsione contenuta nell'art. 1526, secondo comma, c.c." (Cass. n. 15202/2018). Ritenuta valida la clausola in questione, occorre vedere se la stessa non sia iniqua. La clausola, che ha natura di penale, deve essere evidentemente ricondotta ad equità dal giudice ex art. 1384 c.c., qualora la parte interessata dimostri che la sua applicazione porterebbe a conseguenze inique. La penale pattuita nel contratto per cui è causa, non consentendo alla parte non inadempiente di percepire somme maggiori a quelle che avrebbe ottenuto dall'adempimento del contratto, non risulta eccessivamente onerosa e non deve, pertanto, essere ricondotta ad equità. Da quanto esposto segue il rigetto della domanda riconvenzionale formulata da parte resistente.

La srl Autoplus ha proposto tempestiva impugnazione avverso la predetta sentenza, non ponendo più in discussione quanto ivi affermato a proposito delle eccezioni e delle domande formulate sulla base della natura di leasing traslativo del rapporto negoziale intercorso tra le parti, e viceversa riproponendo le proprie ulteriori domande ed eccezioni disattese dal tribunale.

Col **primo motivo** d'appello, ha riproposto la domanda di nullità dei contratti posti a fondamento della domanda attorea, lamentando violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1325 n.ro 4, 1350 n.ro 1, 2699, 2702, 2714, 2729 e 2725 cod. civ., in relazione al capo di decisione col quale il giudice di prime cure aveva respinto per infondatezza le domande con cui essa aveva dedotto la nullità dei contratti posti a fondamento della pretesa attorea. Richiamando tutte le considerazioni già svolte in prime cure a proposito della nullità dell'atto di compravendita per difetto di forma ad substantiam, l'appellante ha affermato che anche il giudice di primo grado aveva riscontrato che il documento agli atti di causa era caratterizzato dalle criticità dianzi indicate, non pervenendo, tuttavia, alle dovute conseguenze. Il giudice di prime cure, travisando il doc. 8 del fascicolo della ricorrente e "banalizzando" le difese della resistente, aveva infatti ritenuto valida la compravendita, perché «trattandosi di copia, l'atto non reca le firme delle parti, ma, ovviamente, solamente l'attestazione che il contratto è stato firmato dalle parti alla presenza del notaio». Con valutazione ritenuta erronea: infatti, se è vero che il doc. 8 della produzione di DOBANK s.p.a. contiene in chiusura della sua ultima pagina (la n.ro 8) la seguente frase, che, impropriamente, il tribunale qualifica attestazione: «copia conforme all'originale

firmato a norma di legge composta da n. due fogli, che si rilascia per gli usi consentiti dalla legge. Terni, li>>, è altrettanto vero, secondo l'appellante, che tale stringa non può valere quale <<attestazione>>, mancando in essa i requisiti formali perché possa dirsi avvenuta un'autenticazione notarile, i quali consistono (Cass. 18177-2004) nella dichiarazione di conformità all'originale, nella data del rilascio (qui assente), nell'impronta del sigillo (qui assente) e nella sottoscrizione del notaio (qui assente). Il doc. 8 prodotto dalla ricorrente non avrebbe, quindi, né i tratti dell'atto pubblico, né quelli della scrittura privata e non sarebbe neppure caratterizzato da attestazioni, men che mai notarili. Non avrebbe le caratteristiche dell'atto pubblico, perché, ai sensi dell'art. 51, punti 10 e 12, della Legge Notarile (L. n. 89 del 1913), l'atto pubblico deve contenere *«la sottoscrizione col nome, cognome delle parti, dei fidefacienti e del notaio ... e negli atti contenuti in più fogli, la sottoscrizione in margine di ciascun foglio, anche col solo cognome, delle parti, dell'interprete, dei testimoni e del notaio, eccettuato il foglio contenente le sottoscrizioni finali»*; non potrebbe neppure essere qualificato come scrittura privata, non recando la sottoscrizione delle parti, laddove *«la sottoscrizione costituita dalla firma del dichiarante, cioè dal nome e cognome scritti di suo pugno o quantomeno da una sigla caratteristica ed identificabile, è l'espressione grafica della paternità ed impegnatività della dichiarazione che la precede, la quale in mancanza non comporta la conclusione definitiva di un negozio giuridico allorché la forma scritta sia richiesta ad substantiam»* (già Cass. 9040-1992). La formula di chiusura dell'atto — amorfa e priva di paternità — presente alla pag. 8, manifesterebbe insanabili carenze di indicazione documentale — sia di carattere oggettivo, che di carattere soggettivo — da impedirne la qualificazione come attestazione, della quale infatti difetterebbero data, impronta del sigillo e sottoscrizione del notaio, non risultando quindi confermata l'assunzione della relativa paternità da parte del pubblico ufficiale che si assume esserne attestatore. Né la predetta formula potrebbe far sorgere, per sè, una presunzione di avvenuta stipulazione per iscritto del contratto di compravendita. L'appellante anzi ha sottolineato come al riguardo neppure si potrebbe “ingaggiare” la prova per presunzioni, non avendo Dobank spa provato e neppure prospettato il caso di «perdita incolpevole del documento», unica ipotesi in cui il contratto formale può essere provato per presunzioni (artt. 2729, co. 2, e 2725 cod. civ.); essa ha inoltre evidenziato di essersi tempestivamente opposta a che la prova della compravendita del 31 dicembre 2009 — soggetta a forma scritta quoad substantiam — potesse essere data per testimoni, per presunzioni, per giuramento o per confessione (foglio 5, righe 15 - 18, della comparsa di costituzione). Ha concluso affermando che il tribunale avrebbe dovuto sentenziare che lo scritto dimesso da DOBANK s.p.a. sub 8 non documentava una valida compravendita di diritti reali immobiliari, perché carente anche di quel minimum di forma scritta richiesta quoad substantiam e in via inderogabile dagli artt. 1325 n.ro 4 e 1350 n.ro 1 cod. civ., aggiungendo che siffatta decisione sarebbe risultata di grande rilievo ai fini del decidere in quanto la nullità della compravendita del 31 dicembre 2009 avrebbe prodotto i seguenti effetti:

(i) determinato la nullità delle 2 locazioni finanziarie collegate alla compravendita e di tutti i negozi modificativi / integrativi che su queste sono intervenute, in applicazione della regola, tipica del collegamento negoziale, «negotia simul stabunt simul cadent»;

(ii) determinato l'infondatezza delle domande di condanna alla consegna promosse da Dobank s.p.a. per inesistenza in capo alla ricorrente sia del diritto di proprietà che di ogni altra situazione legittimante;

(iii) determinato il diritto della s.r.l. AUTOPLUS alla ripetizione di tutte le somme pagate a FINECO LEASING s.p.a. e/o a UNICREDIT LEASING s.p.a. in ragione delle locazioni finanziarie, sia per canoni alla firma, sia per canoni periodici, sia per altra ragione.

Col secondo motivo d'appello, proposto in via subordinata, e relativo alla risoluzione del 19 ottobre 2016, l'appellante, lamentando violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1325 n.ro 4, 1350, 1351, 1456, 2729 e 2725 cod. civ, ha denunciato l'erroneità della decisione del giudice di prime cure con riferimento all'omesso accoglimento della difesa esperita in primo grado con cui si era contestata la fondatezza della domanda attorea di condanna al rilascio perché i contratti di locazione finanziaria n.ro 276460 e n.ro 313532 non avevano patito l'anticipato scioglimento, infondatamente collegato dalla ricorrente alla comunicazione p.e.c. del 19 ottobre 2016 (doc. 14 nel fascicolo di parte ricorrente). Tale comunicazione – che nell'asserto della ricorrente avrebbe determinato lo scioglimento delle locazioni finanziarie n.ro 276460 e n.ro 313532 – non avrebbe invece potuto determinare alcun effetto risolutivo, non essendovi ivi riferimento alcuno – né diretto né indiretto – ai beni oggetto delle locazioni finanziarie tratte a giudizio, di cui neppure riporta i numeri. L'indicazione nell'oggetto anche dei rapporti 1562726 e 1592941 non sarebbe risultata decisiva, in assenza di comunicazione all'utilizzatrice del cambio dei codici identificativi delle locazioni finanziarie n.ro 276460 e n.ro 313532; la comunicazione del 19 ottobre 2016 non sarebbe oggettivamente risultata riferibile ai contratti che l'utilizzatrice sapeva in corso (n.ro 276460 e n.ro 313532), rispetto ai quali la comunicazione di risoluzione avrebbe dovuto considerarsi come non avvenuta. Né sarebbe risultata accettabile la valutazione espressa dal giudice di prime cure, per il quale la dichiarazione del 19 ottobre 2016 avrebbe comunque determinato lo scioglimento anticipato delle locazioni finanziarie oggetto di causa, perché la s.r.l. Autoplus non aveva dimostrato «di avere in essere altri e ulteriori rapporti rispetto a quelli de quibus», ragion per cui essa non poteva non intendere, «sin dalla ricezione della pec, che la risoluzione avesse per oggetto i contratti relativi al complesso immobiliare di Terni». Tale valutazione sarebbe stata, invece, erronea, per due ragioni, autonome e concorrenti:

a) la prima, perché tale decisione violerebbe o applicherebbe falsamente gli articoli 1325 n.ro 4, 1350, 1351 e 1456 cod. civ.: premesso che il diritto di risoluzione fondato su clausola risolutiva produce i suoi effetti solo allorché la manifestazione di volontà espressa dall'avente diritto entra nella sfera di conoscenza o di conoscibilità del destinatario, l'atto con il quale la parte dichiara di volersi avvalere della clausola ha natura negoziale e funzione di autotutela; inerendo a contratti soggetti a forma scritta quoad substantiam (le locazioni finanziarie di Fineco Leasing s.p.a.), anche la dichiarazione risolutiva del 19 ottobre 2016 sarebbe soggetta a forma scritta quoad substantiam, donde il suo oggetto e il suo contenuto avrebbe dovuto essere determinato e/o determinabile sulla scorta di quanto risultava dalla dichiarazione

negoziale non potendo farsi ricorso ad elementi estranei ad essa (ex coeteris, Cass. 21352-2014); per tale motivo la comunicazione del 19 ottobre 2016 sarebbe risultata inidonea a determinare lo scioglimento anticipato delle locazioni finanziarie n.ro 276460 e n.ro 313532, dovendosi ritenere che il caso della dichiarazione negoziale oscura e comunque dal contenuto incerto e non determinabile sulla scorta degli elementi risultanti dalla dichiarazione stessa equivalga a quello in cui la dichiarazione sia stata totalmente omessa;

b) la seconda, perché del tutto ingiustificatamente il giudice di prime cure aveva che la resistente non avesse dimostrato «di avere in essere altri e ulteriori rapporti rispetto a quelli de quibus»; al contrario, l'esistenza degli «altri e ulteriori rapporti» apparterebbe al materiale istruttorio agli atti del giudizio, essendo documentata dalla stessa comunicazione del 19 ottobre 2016 la presenza di ulteriori rapporti contrattuali oltre a quelli per cui è causa; la comunicazione, infatti, faceva riferimento ai contratti n.ro 1562726 e n.ro 1592941 (in tesi corrispondenti ai n.ri 276460 e 313532 che, in tempo precedente, caratterizzavano le 2 locazioni finanziarie per cui è giudizio), ma anche a ben altri 6 rapporti, rispettivamente distinti dai n.ri 00096741, 0095359, 1586365, 1586368, 1586815 e 1586816..

Né a supplire alle carenze della dichiarazione 19 ottobre 2016 potrebbe farsi richiamo alla notifica del ricorso ex art. 702-bis cod. proc. civ., quale atto idoneo ad integrare gli estremi della dichiarazione recettizia necessaria per lo scioglimento anticipato delle 2 locazioni finanziarie per cui è causa, a ciò ostando la natura eterodeterminata dei diritti che Dobank s.p.a. aveva tratto a giudizio. Caratteristica di detti diritti è che la loro identificazione avviene in funzione dello specifico fatto storico contrattualmente qualificato (nell'ispecie, la contestata dichiarazione del 19 ottobre 2016), tanto che, per unanime riconoscimento, in relazione ad essi, la causa petendi si risolve nel riferimento concreto a quel fatto specifico che è affermato e allegato come costitutivo e che per ciò possiede una specifica attitudine a individuare il diritto fatto valere. Per tale ragioni, essendo – a giudizio dell'appellante - differente il fatto costitutivo del diritto rispetto a quello fatto valere nel ricorso ex art. 702-bis cod. proc. civ. (il negozio unilaterale recettizio del 19 ottobre 2016), non avrebbe potuto farsi luogo alla condanna al rilascio pena la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., mediante la sostituzione d'ufficio al fatto costitutivo del diritto fatto valere dalla parte agente (la dichiarazione risolutiva del 19 ottobre 2016) altro e diverso fatto (la dichiarazione risolutiva insita del ricorso ex art. 702-bis cod. proc. civ. notificato alla s.r.l. Autoplus). Le considerazioni che precedono sarebbero rilevanti ai fini del decidere in quanto, non avendo la comunicazione p.e.c. del 19 ottobre 2016 determinato lo scioglimento anticipato delle locazioni finanziarie tratte a giudizio, il tribunale, per consecuzione diretta, avrebbe dovuto respingere per infondatezza le domande di condanna al rilascio proposte dalla ricorrente. In linea subordinata, per il caso di rigetto del primo motivo di gravame, l'appellante ha pertanto, col secondo motivo, chiesto accertarsi e dichiararsi che i contratti di locazione finanziaria n.ro 276460 e n.ro 313532 non avevano subito risoluzione per effetto della comunicazione p.e.c. del 19 ottobre 2016, e per l'effetto, rigettarsi le domande di condanna introdotte da Dobank s.p.a. per conto di Unicredit Leasing s.p.a.

La società appellata si è costituita in giudizio chiedendo rigettarsi il gravame avversario, ed evidenziando, in particolare, quanto al primo motivo di gravame, di aver prodotto in atti copia dei contratti di leasing n. CS 1592941 (già 313532) e n. FS 1562726 (già 276460), entrambi regolarmente sottoscritti dall'utilizzatore e dal concedente, e di aver prodotto copia dell'atto di compravendita 31/12/2009 Rep. 9108 Racc.6013, atto notarile registrato, valido ed efficace, il cui originale era custodito presso lo studio del notaio rogante; quanto al secondo motivo essa ha evidenziato che il cambio dei codici identificativi dei contratti era dipeso dall'intervenuta fusione per incorporazione di Fineco Leasing spa in Unicredit Leasing spa, senza che il locatore fosse tenuto a comunicare all'utilizzatore il cambio dei codici identificativi delle locazioni finanziarie; ha poi replicato che la comunicazione via pec del 19/10/2016 avrebbe dovuto ritenersi pienamente valida ed efficace in quanto nella missiva erano chiaramente individuati i contratti di locazione finanziaria, con i codici CS 1592941 e FS 1562726, così come correttamente individuati, anche nelle loro numerazioni precedenti, rispettivamente 276460 e 313532 nel ricorso ex art.702 bis cpc ritualmente notificato; l'Autoplus sarebbe stata peraltro a conoscenza della nuova numerazione dei contratti, tanto che nelle pregresse comunicazioni, richiamate appositamente nella lettera di risoluzione, essa, nell'avanzare proposta transattiva, avrebbe indicato i contratti finanziari per cui è causa con i nuovi codici identificativi CS 1592951 e FS 156276 (lettera 6/10/2015). L'appellata ha aggiunto che nella dichiarazione di risoluzione inviata a mezzo pec essa aveva fatto riferimento, oltre che ai contratti di leasing oggetto di causa, anche a tutti gli altri rapporti di leasing in essere con l'appellante (contratti nn 1586365, 1583668, 1586815, 1586816, relativi alla posizione ben identificata con NDG 96741-95359). Poiché la dichiarazione di risoluzione riguardava tutti i rapporti di leasing in essere con la concedente, la comunicazione di quest'ultima avrebbe chiaramente fatto riferimento anche alle locazioni finanziarie per cui è causa.

Con ordinanza 11/02/2020 questo collegio, viste le conclusioni delle parti e sentito il relatore, premesso:

che nel giudizio di primo grado la società Autoplus srl, utilizzatrice in rapporto di locazione finanziaria con la società Fineco Leasing – poi Dobank spa e quindi Dovalue spa – è stata convenuta dalla concedente, la quale aveva chiesto disporsi nei suoi confronti - in forza di clausola risolutiva espressa ex art. 1456 cc – la condanna al rilascio di un unità immobiliare in Terni via dello Stadio;

che la convenuta, costituendosi in giudizio, ha contestato la fondatezza della pretesa attorea, in ragione del fatto che, stante il collegamento tra contratto di compravendita immobiliare e rapporto di leasing, all'invalidità del primo per carenza dei relativi requisiti formali avrebbe dovuto necessariamente far seguito la nullità del secondo;

che, quindi, essa ha proposto in via riconvenzionale formale domanda di nullità del contratto di compravendita, dato quest'ultimo reso evidente sia dalla stessa intestazione in epigrafe dell'atto, indicato come: <<comparsa di costituzione con domanda riconvenzionale>>, sia dalla formulazione delle conclusioni: <<...chiede che l'ecc.mo tribunale di Brescia voglia così provvedere: I. accertare e di-chiarare la

nullità – per difetto di forma scritta – del contratto di compra-vendita del 31 dicembre 2009 per notaio Dott. Giovanni Clericò) (rep.9108)...>>;

che la nullità del contratto di compravendita non doveva pertanto ritenersi esser stata invocata incidenter tantum, ai soli fini del rigetto della domanda di rilascio, ma con apposita domanda riconvenzionale, in vista dunque di una statuizione giudiziale sul punto idonea a passare in cosa giudicata;

che, tuttavia, la pronuncia sulla nullità di un contratto di compravendita immobiliare, richiesta da un terzo che vi abbia interesse (art.1421 cc), non può essere validamente ed efficacemente assunta se non nel contraddittorio di tutti i soggetti che di tale contratto siano stati parti, e, quindi, nello specifico, sia della Fineco Leasing spa (ora Dovalue spa), compratrice, sia della “Gecosystem spa”, venditrice, che tuttavia non è stata coinvolta nel giudizio, non risultando ad essa notificata la comparsa di costituzione recante domanda riconvenzionale di nullità della compravendita;

che, pertanto, avrebbe potuto ravvisarsi nella specie la pretermissione di un litisconsorte necessario, per gli effetti di cui all’art.354 cpc ;

tanto premesso, ha invitato le parti a prendere posizione in proposito ed ha rinviato a tal fine la causa all’udienza dell’11 marzo 2020 ore 10.00 per la precisazione delle conclusioni.

Per le medesime considerazioni con separata ordinanza ha disposto la sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza di primo grado.

L’appellante per tale udienza ha depositato note scritte con le quali ha manifestato espresso dissenso rispetto alle considerazioni testè riportate, espone nella citata ordinanza.

Essa ha in proposito negato ricorrere i presupposti per il rinvio della causa al giudice di prime cure, ai sensi dell’art.354 cpc, non ricorrendo qui un’ipotesi di litisconsorzio necessario, istituito normato dall’art.102 del codice di rito, il quale prevede che *«se la decisione non può pronunciarsi che in confronti di più parti queste debbono agire o essere convenute nello stesso processo (co. 1). Se questo è promosso da alcune o contro alcune soltanto di esse, il giudice ordina l’integrazione del contraddittorio in un termine perentorio da lui stabilito (co. 2)»*. L’appellante ha affermato che il predetto articolo, al suo primo comma, costituisce una norma in bianco, alla cui stregua v’è litisconsorzio necessario ogni volta che la decisione deve essere resa nel contraddittorio di tutti i partecipanti di una determinata situazione sostanziale unica e inscindibile, che esiste ab origine⁵. Ha inoltre sostenuto⁶ che *<<il significante testuale vincola l’interprete a ritenere che l’art. 102, co.1, opera solo quando la situazione sostanziale plurisoggettiva dedotta in giudizio deve essere decisa in maniera necessariamente unitaria nei confronti di ogni soggetto che ne è partecipe (Cass. 2259-2012), onde non privare la decisione dell’utilità connessa all’esperimento della azione proposta (litisconsorzio sostanziale).>>*,

⁵ A conferma di tale assioma richiama dottrina processualistica.

⁶ Si riporta l’affermazione alla lettera

inferendone che detta situazione non sarebbe ricorrente nel caso in esame. A tale proposito essa ha infatti affermato che << il giudizio che occupa non richiede il coinvolgimento della Gecosystem s.p.a. perché la pronuncia richiesta dalla s.r.l. Autoplus ben può regolare utilmente i rapporti tra i partecipanti al giudizio quanto alla locazione finanziaria e alle restituzioni richieste (Unicredit Leasing s.p.a. e Autoplus s.r.l.), senza effetti nel rapporto tra gli altri (Unicredit Leasing s.p.a. e Gecosystem s.p.a.)>>. Ciò in quanto << la s.r.l. Autoplus ha chiesto dichiararsi la nullità del contratto di compravendita del 31/12/2009 per notaio Dott. G. Clericò (rep. 9108) solo per avere la declaratoria di nullità della locazione finanziaria e di ogni contratto modificativo di detto negozio e le conseguenti restituzioni.>>. Infatti << l'eccezione di nullità, ove dichiarata dalla Corte di appello, avrebbe impatto unicamente nei rapporti tra la s.r.l. Autoplus e l'Unicredit Leasing s.p.a.>>. Inoltre << come rilevato da Cass. 8043-2020, ai «sensi dell'art. 100 cod. proc. civ., può dedursi in giudizio l'interesse ad accertare l'esistenza, la validità o l'efficacia di un rapporto contrattuale intercorrente inter alios (cioè fra una sola delle parti ed un terzo o più terzi), anche senza la necessità di evocare in giudizio tutte le parti di quel rapporto, quando tale accertamento venga prospettato come fatto costitutivo della domanda proposta nei confronti della controparte processuale.>>, il che corrisponderebbe alla presente controversia. Da ultimo ha fatto richiamo all'«indirizzo giurisprudenziale alla cui stregua si versa in caso di litisconsorzio necessario solamente quando l'azione proposta sia costitutiva e non anche in presenza di azioni di accertamento o di condanna, poiché, in tali ipotesi, la pronuncia non si estende agli altri soggetti che non hanno partecipato al giudizio, non chiedendosi alcuna modifica della situazione giuridica dipendente dal diritto controverso»>>.

Fatte tali premesse, l'appellante così ha concluso:

<< I. accertare e dichiarare la nullità totale – per difetto di forma scritta – del contratto di compravendita del 31/12/2009 per notaio Dott. Giovanni Clericò (rep. 9108), nonché, secondo le regole del collegamento negoziale, la nullità totale sia della locazione finanziaria n.ro 276460 del 31/12/2009, sia della locazione finanziaria n.ro 313532 dell'11/9/2012, sia di ogni contratto modificativo di detti negozi; per l'effetto:

I.1 rigettare le domande di condanna introdotte da Dobank s.p.a. (oggi Dovalue s.p.a.) per conto di Unicredit Leasing s.p.a.;

I.2 condannare Unicredit Leasing s.p.a. a restituire alla s.r.l. Autoplus tutte le somme che questa ha pagato in relazione alla locazione finanziaria del 31/12/2009 e così euro 393.357,33 ovvero quella diversa somma, maggiore o minore, che l'Ecc.ma Corte, anche all'esito di valutazione equitativa, dovesse ritenere di giustizia, oltre gli accessori di seguito indicati: a. interessi al tasso legale codicistico dai singoli pagamenti alla data d'introduzione della domanda riconvenzionale (6/2/2017); b. interessi al saggio previsto dall'art. 1284, co. 4, cod. civ. dalla data dell'introduzione della domanda riconvenzionale (6/2/2017); c. capitalizzazione semestrale degli interessi ex art. 1283 cod. civ. a far data dall'introduzione della domanda riconvenzionale; d. risarcimento del maggior danno ex art. 1224, co. 2, cod. civ., da liquidare apprezzando il costo che per la s.r.l. Autoplus ha il denaro ovvero, in

subordine, il danno da svalutazione monetaria;

I.3 condannare Unicredit Leasing s.p.a. a restituire alla s.r.l. Autoplus tutte le somme che questa ha pagato in relazione alla locazione finanziaria dell'11/9/2012 e così euro 65.732,29 ovvero quella diversa somma, maggiore o minore, che l'Ecc.ma Corte, anche all'esito di valutazione equitativa, dovesse ritenere di giustizia, oltre gli accessori di seguito indicati: a. interessi al tasso legale codicistico dai singoli pagamenti alla data d'introduzione della domanda riconvenzionale (6/2/2017); b. interessi al saggio previsto dall'art. 1284, co. 4, cod. civ. dalla data dell'introduzione della domanda riconvenzionale (6/2/2017); c. capitalizzazione semestrale degli interessi ex art. 1283 cod. civ. a far data dall'introduzione della domanda riconvenzionale; d. risarcimento del maggior danno ex art. 1224, co. 2, cod. civ., da liquidare apprezzando il costo che per la s.r.l. Autoplus ha il denaro ovvero, in subordine, il danno da svalutazione monetaria;

II. in subordine, per il caso, denegato e non creduto, che l'Ecc.ma Corte dovesse superare il preliminare rilievo di nullità accertare e dichiarare che i contratti di locazione finanziaria n.ro 276460 e n.ro 313532 non hanno subito risoluzione per effetto della comunicazione p.e.c. del 19/10/2016; per l'effetto, rigettare le domande di condanna introdotte da Dobank s.p.a. (oggi Dovalue s.p.a.) per conto di Unicredit Leasing s.p.a.;

III. condannare Unicredit Leasing s.p.a. alla refusione delle spese e dei compensi legali del doppio grado di giudizio, con le maggiorazioni dovute per rimborso forfettario, accessori previdenziali e accessori tributari, con loro distrazione in favore del sottoscritto avvocato per anticipo fattone.>>

L'appellata ha concluso: << in via preliminare revocare il provvedimento del 16.12.2019 con il quale codesta Corte ha sospeso provvisoriamente l'efficacia esecutiva della sentenza n. 1605/2019 del Tribunale di Brescia

in via principale, respingere integralmente l'appello proposto siccome infondato in fatto e in diritto e, per l'effetto, confermare integralmente la sentenza n. 1605/2019 del 29/05/2019, appellata. e vista la totale infondatezza della domanda in fatto e in diritto, ordinare all'appellante l'immediato rilascio del bene immobile oggetto del contratto n. IR 994133 e precisamente:

UNITA' IMMOBILIARE SITA IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83
PIANO TERRA E PIANO INTERRATO, CENSITE AL NCEU DI TERNI AL
FOGLIO 106, PARTICELLA 20, SUB 140 DI MQ 396 CA comprensiva delle
"OPERE STRAORDINARIA DA REALIZZARE SU UNITA' IMMOBILIARI
SITE IN TERNI ALLA VIA DELLO STADIO 79-81-83"

Con vittoria di spese legali di entrambi i gradi di giudizio e condanna – anche ex art. 96 c.p.c. – tenuto conto del comportamento di parte opponente.>>

A tale udienza la causa è stata assegnata a sentenza con termini massimi di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Non è ovviamente in discussione l'interesse alla declaratoria di nullità del contratto di compravendita, mai posto in discussione, stante l'incontestabile collegamento negoziale tra tale contratto e quello di locazione finanziaria. Il richiamo a Cass, 8043/2020 non è pertanto pertinente.

Quod nullum est nullum producit effectum. Se la compravendita è nulla la proprietà del bene immobile ritorna al venditore "Gecosystem spa" e quest'ultima è tenuta a restituire alla compratrice il relativo prezzo. Poiché ciò non può accadere a sua insaputa, non può ipotizzarsi alcuna statuizione sulla nullità della compravendita in assenza del contraddittorio con la venditrice, la quale, peraltro, deve poter dimostrare la validità sul piano formale del contratto. E quindi a voler mantenere ferma la domanda riconvenzionale di nullità, non potrebbe che pervenirsi alla rimessione della causa in primo grado, ai sensi dell'art.354 cpc.

Senonché nelle note d'udienza, ed in sede di discussione scritta finale, l'appellante ci spiega che essa ha di mira non già la declaratoria di nullità, in sé considerata, bensì il relativo accertamento in funzione delle ripercussioni che ne deriverebbero sul piano del rapporto di locazione finanziaria, per il collegamento negoziale intercorrente tra i due contratti.

Con ciò essa precisa e delimita la sua domanda, rendendo possibile al collegio la relativa valutazione, in quanto effettuata non con statuizione *ad hoc*, suscettibile di passare in cosa giudicata, bensì soltanto *incidenter tantum*, ai fini della valutazione circa la relativa incidenza sul contratto di leasing, sia per la domanda di rilascio sia per quella di restituzione dei canoni, in tesi corrisposti indebitamente stante la nullità della locazione finanziaria, conseguente alla ritenuta nullità per difetto di forma del contratto di compravendita immobiliare.

A tale conclusione si accompagna il correlato, e corrispondente, venir meno di ogni limite legale all'accertamento della correttezza e ritualità della formazione del negozio.

Le considerazioni della parte appellante inerenti ai requisiti formali della vendita immobiliare ed al divieto della relativa prova per testimoni, per presunzioni, con giuramento o per confessione non possono più ritenersi operanti, potendo valere soltanto nel quadro di una controversia tra le parti del contratto, e non anche, invece, in quella tra il concedente e l'utilizzatore in assenza di contraddittorio col venditore-fornitore. Nella controversia tra le parti del contratto di leasing, infatti, il contratto di compravendita, col quale la concedente è divenuta proprietaria dell'immobile concesso in locazione finanziaria, è da considerarsi alla stregua di un elemento di fatto estraneo rispetto al negozio (di locazione finanziaria) intercorrente tra le parti, come tale suscettibile di dimostrazione senza alcun limite di prova.

E' ben vero, quindi, che in astratto potrebbe pervenirsi all'invalidazione del contratto di leasing sul presupposto del previo accertamento della carenza dei requisiti formali della compravendita con la quale la concedente avrebbe acquistato l'immobile, ma è altrettanto vero che, per le ragioni sopra indicate, il giudizio sulla validità formale della compravendita immobiliare è slegato da qualsiasi limite di carattere formale, a tal fine quindi potendosi ammettere anche la prova per testimoni e/o per presunzioni.

Ciò premesso, è appena il caso di rilevare che la presenza in atti di una copia di un atto notarile, anche se non dichiarata conforme, o se sprovvista di idonea attestazione da parte dell'ufficiale rogante, costituisce di per sé dato più che sufficiente per inferirne la rituale e regolare formazione.

Il che conduce a ritenere pienamente valido il contratto di compravendita, con conseguente pari validità dei collegati contratti di locazione finanziaria.

Il primo motivo di gravame è dunque manifestamente infondato.

La causa petendi della domanda di rilascio per risoluzione di diritto del contratto di locazione finanziaria è costituita dalla presenza nel contratto della clausola risolutiva espressa e dal mancato pagamento nel termine di contratto del canone locatizio.

La dichiarazione della concedente di volersi avvalere dell'effetto risolutivo derivante dalla clausola non entra nella causa petendi, e cioè nei presupposti per la risoluzione di diritto, ma ha la ben diversa funzione di rimettere all'interessato la scelta del se avvalersi o no dell'effetto risolutivo conseguente ai presupposti per la risoluzione già interamente verificatisi.

E' quindi parimenti infondata la tesi giuridica secondo cui in ragione della ritenuta inefficacia della dichiarazione via pec 19/10/2016 non potrebbe attribuirsi rilievo, pena la violazione del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato (art.112 cpc), all'identica manifestazione di volontà implicitamente espressa mediante la notifica del ricorso introduttivo.

A prescindere dal fatto che nel ricorso ex art.702 bis cpc, contrariamente a quanto sostenuto da parte appellante, oltre a farsi richiamo alla dichiarazione del 19/10/2016, si è espressamente indicato l'atto stesso come espressivo della volontà della concedente, ex art.1456 cc, di avvalersi dell'effetto risolutivo derivante dalla clausola risolutiva espressa, occorre ribadire che i presupposti per la risoluzione di diritto sono costituiti dalla presenza della clausola e dalla ricorrenza della situazione di fatto da essa considerata (e cioè dall'inadempimento nel pagamento del canone), mentre la dichiarazione di risoluzione, per la funzione sua propria, ben può essere espressa anche con l'atto introduttivo del giudizio, essendo anche quest'ultimo, per sua natura, recettizio, in quanto da notificarsi alla controparte.

Ciò premesso, è in ogni caso indiscutibile la regolarità e la ritualità della comunicazione del 19/10/2016, la quale, esprimendo la volontà della concedente di ritenere risolti tutti i rapporti di locazione finanziaria in essere, ed espressamente indicando tra questi anche quelli per cui è causa, necessariamente deve ritenersi idonea a produrre l'effetto risolutivo anche per questi ultimi.

Va respinto quindi anche il secondo motivo di gravame.

La sentenza n.1605/2019 del tribunale di Brescia va pertanto integralmente confermata.

Al rigetto dell'appello segue la condanna della società appellante a rimborsare alla

società appellata le spese del grado, alla cui liquidazione, di cui al dispositivo, si provvede in conformità ai criteri di cui alla tabella A approvata con decreto ministeriale 10 marzo 2014, n. 55 (scaglione di valore dichiarato da euro 260.000,01 sino ad euro 520.000,00),

Atteso il rigetto integrale del gravame, va disposta a carico dell'appellante la duplicazione del contributo unificato ai sensi dell'art.13 comma 1 quater DPR 115/2002 come modificato dall'art.1 comma 17 legge 228/2012.

Sussiste colpa grave, se non proprio mala fede, nella negazione, da parte del legale rappresentante della società utilizzatrice, dell'intervenuta sottoscrizione da parte della concedente, quale compratrice, e del legale rappresentante della società Gecosystem spa, quale venditore, dell'atto di compravendita relativo al bene immobile oggetto di locazione finanziaria, sebbene l'atto stesso fosse stato rogato da notaio ed a tale atto avesse preso parte, sottoscrivendolo, lo stesso appellante.

Ciò giustifica l'applicazione a carico di quest'ultimo dell'indennizzo di cui al terzo comma dell'art.96 cpc, con relativa liquidazione nell'importo di €.1.000,00.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Brescia – Prima Sezione Civile, definitivamente pronunciando:

respinge l'appello avverso l'impugnata sentenza n.1605/2019 del tribunale di Brescia.

Condanna la parte appellante a rimborsare alla parte appellata le spese del grado, che si liquidano in euro 4.180,00 per la “fase di studio”, euro 2.430,00 per la “fase introduttiva” ed euro 6.950,00 per la “fase decisionale”, oltre rimborso forfettario ed accessori di legge. La condanna altresì a corrispondere alla parte appellata la somma di €.1.000,00 a titolo di indennizzo ex art.96, terzo comma, cpc.

Con duplicazione del contributo unificato ai sensi dell'art.13 comma 1 quater DPR 115/2002

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 4/02/2021

IL CONSIGLIERE EST.

Giuseppe Magnoli

IL PRESIDENTE

Donato Pianta