



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

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

R. Gen. N. 331/2019

**Dott. Giuseppe Magnoli**

**Presidente**

**Dott. Maria Tulumello**

**Consigliere rel.**

**Dott. Vittoria Gabriele**

**Consigliere**

ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile n. 331/2019 R.G. promossa con atto di citazione notificato data 25 febbraio 2019 e **posta in decisione all'udienza collegiale del 19/10/2022**

d a

OGGETTO: Leasing

**G [REDACTED] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE (C.F. [REDACTED])**,  
rappresentato e difeso dall'avv. **[REDACTED] C [REDACTED]** elettivamente domiciliato in Indirizzo Telematico presso il difensore avv. **[REDACTED]**  
**C [REDACTED]** come da procura a margine ricorso ex art 702 bis c.p.c.

**APPELLANTE**

c o n t r o



U [REDACTED] LEASING S.P.A., INCORPORANTE F [REDACTED] LEASING S.P.A. (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv. G [REDACTED] R [REDACTED] e dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] [REDACTED] presso il difensore avv. G [REDACTED] R [REDACTED] come da procura in atti

**APPELLATO**

**CONCLUSIONI**

**Dell'appellante**

In via del tutto preliminare si insiste affinché codesta Ecc.ma Corte Voglia disporre la rinnovazione della CTU al fine di valutare l'esatto valore dei beni oggetto dei contratti di leasing anche alla luce delle osservazioni proposte dal Consulente Tecnico di Parte Ing. R [REDACTED]

1). accertare e dichiarare l'avvenuta risoluzione delle locazioni finanziarie immobiliari n. 238152 del 02.02.2007 e n. 254356 del 14.04.08, accertare e dichiarare l'indebita percezione da parte della U [REDACTED] Leasing S.p.A. degli importi corrisposti dalla G [REDACTED] per tutti i motivi innanzi esposti e, per gli effetti, condannare l'appellata alla restituzione degli importi corrisposti dalla G [REDACTED] in esubero rispetto al valore dei contratti di finanziamento, tenendo conto della valutazione dei beni effettuata dall'appellante, nonché delle deduzioni proposte in ordine all'inefficacia e nullità delle clausole contrattuali e delle ulteriori rispetto alla validità ed efficacia dei contratti, oltre interessi e



rivoluzione monetaria se dovuta; in subordine condannare la società appellata alla restituzione degli importi corrisposti dalla G [REDACTED] in esubero rispetto al valore dei contratti di finanziamento secondo l'apprezzamento dell'Ill.mo Giudice adito, sempre in considerazione delle deduzioni proposte dalla parte appellante;

Condannare la società appellata al pagamento delle spese, diritti ed onorari del presente giudizio con distrazione in favore del sottoscritto procuratore

### **Dell'appellato**

In via principale: dichiararsi l'inammissibilità ovvero respingersi l'avverso appello ed ogni avversa domanda;

In via subordinata: nell'ipotesi in cui si ritenesse di riformare la sentenza impugnata, in accoglimento delle eccezioni e domande assorbite in primo grado e riproposte da U [REDACTED] Leasing in appello, condannarsi [REDACTED] S.r.l. al pagamento di un equo compenso per l'utilizzo degli immobili ed al risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione dei contratti di leasing de quibus, nella misura accertata in causa;

In via subordinata istruttoria: ammettersi C.T.U. diretta a determinare: i) l'equo compenso per l'uso degli immobili fatto dall'Utilizzatore sino alla risoluzione dei contratti ed anche oltre fino all'effettiva restituzione di beni immobili, liberi da persone e cose; ii) l'ammontare del danno subito dalla Società di Leasing in



conseguenza della risoluzione dei contratti di leasing de quibus, pari alla differenza fra l'importo corrispondente all'ammontare complessivo dei corrispettivi di leasing (ivi compreso il riscatto), maggiorato degli interessi finanziari e delle spese medio tempore sostenute, e l'importo costituito dalla somma fra i canoni percepiti dalla Società di Leasing (al netto dell'IVA) ed il presumibile valore di realizzo (detratto della componente finanziaria conseguente al tempo di realizzo e spese eventualmente necessarie per eventuali opere necessarie rendere negoziabile l'immobile

### SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 2 novembre 2015, a seguito di declaratoria di incompetenza pronunciato dal Tribunale di Nocera Inferiore, C. [REDACTED] [REDACTED] srl riassumeva il giudizio avanti al Tribunale di Brescia chiedendo, previa declaratoria di nullità delle clausole penali di cui agli artt. 16 e 20 contenute nei contratti di leasing n. 238152 del 2.02.2007 e n. 234356 del 14.04.2008, la condanna di U. [REDACTED] Leasing Spa alla ripetizione ex art. 1526, 1° co., c.c. dei canoni versati in forza dei predetti contratti, che erano stati risolti dalla Concedente per il mancato pagamento da parte della utilizzatrice dei ratei mensili.

Si costituiva U. [REDACTED] Leasing contestando il diritto di GM Corporation srl alla restituzione ex art 1526 co q c.c. dei corrispettivi versati nel corso del rapporto, in quanto invocava le clausole contrattuali che prevedevano a



credito della società di leasing “lo scaduto + l’attualizzazione delle rate a scadere + riscatto” mentre a credito dell’utilizzatore “il ricavato dalla vendita del bene o il suo presumibile ricavo in assenza di vendita”. Deduceva che tale clausola penale fosse compatibile con l’art.1526 2° co. c.c., e pienamente legittima, in quanto diretta a riequilibrare i rapporti economici fra le parti, a seguito della risoluzione, in linea con quanto previsto dal legislatore con la normativa speciale (L. 72 quater Legge Fallimentare e Legge 208/2015 comma 78 in materia di leasing abitativo).

In via subordinata, chiedeva che la ripetizione dei canoni ai sensi dell’art.1526 1° co. c.c. fosse compensata integralmente dall’equo compenso per l’uso dell’immobile e dal risarcimento danni conseguenti alla risoluzione (per danno emergente e lucro cessante ivi comprese tutte le sue componenti anche finanziarie) essendo il valore degli immobili restituiti ben inferiore al credito residuo vantato al momento della risoluzione. Assumeva che in ogni caso andava portato in compensazione il credito di euro 2.451,65 per spese processuali di cui al decr.ing. n.8624/10 Ord. Trib.Brescia e pedissequo atto di precetto. Premesso che il valore degli immobili restituiti non consentiva di coprire l’intero credito vantato a seguito della risoluzione, U [REDACTED] Leasing S.p.A. formulava domanda riconvenzionale per il pagamento dei corrispettivi maturati fino alla risoluzione dei contratti nonché delle somme previste dalle clausole di “penale” di cui all’art.16 Lett. B (contratto n



238152) e 20 4° co. (contratto n. 254356) delle condizioni generali e quindi un importo pari all'attualizzazione dei canoni a scadere al momento della risoluzione, maggiorato del costo del riscatto e detratto l'eventuale ricavato dalla vendita di beni immobili ovvero, in assenza di vendita, del presumibile valore di realizzo. In subordine nel caso di applicazione dell'art.1526 1° co. c.c., chiedeva la condanna di controparte al pagamento dell'equo compenso per l'uso degli immobili oltre al risarcimento dei danni tutti conseguenti alla risoluzione dei contratti di leasing.

Disposto il mutamento del rito, ed espletata la CTU, con sentenza n 157/2019 il Tribunale di Brescia respingeva le domande proposte da parte attrice che condannava a pagare ad U [REDACTED] Leasing spa la somma di € 1.969.465,04 ( € 942.263,08 + € 1.027.201,96), oltre interessi convenzionali dal 19.11.2009 al saldo, ed a rifondere le spese di lite

Il giudice di prime cure, ritenuto che i contratti oggetto di causa dovessero essere qualificati come leasing traslativi, si soffermava ad analizzare la disciplina di cui all'art 1526 c.c. commi primo e secondo, nonché della normativa introdotta dalla L 208/2015, comma 78, peraltro non applicabile ratione temporis. Quindi, il Tribunale prendeva atto che le parti avevano previsto il diritto del locatore di trattenere i canoni pagati e di pretendere il pagamento di quelli scaduti ed a scadere, al netto del valore del bene. Affermava la validità di tali clausole alla luce della giurisprudenza di



legittimità (Cass. n. 15202/2018) che non ravvisava i presupposti per la riduzione ad equità ex art 1384 c.c. dal momento la relativa applicazione non determinava che la parte non inadempiente percepisse somme maggiori a quelle che avrebbe ottenuto dall'adempimento del contratto, per cui la clausola non poteva ritenersi eccessivamente onerosa. Respingeva quindi la domanda formulata da parte attrice. In accoglimento della domanda riconvenzionale di U [REDACTED] Leasing spa, che aveva chiesto il pagamento delle somme dovute in forza delle clausole penali, preso atto degli accertamenti peritali espletati per accertare l'entità dei canoni scaduti ed a scadere nonché il valore del beni accertava: in relazione al contratto n. 238151 il credito della concedente in € 942.263,08, pari alla differenza fra la somma dei canoni maturati canoni per € 89.402,70, le rate a scadere ed il costo del riscatto per complessivi € 2.318.500,38, ed il valore dell'immobile di € 1.465.640,00, oltre interessi convenzionali dal 19.11.2009 al saldo; in relazione al contratto n. 254356, il credito della concedente in € 1.027.201,96, pari alla differenza fra i canoni maturati alla data della risoluzione per € 1.169,47 le rate a scadere ed il costo del riscatto per complessivi € 1.428.301,96, ed il valore dell'immobile determinato in € 401.100,00, oltre interessi convenzionali dal 19.11.2009 al saldo. Pertanto condannava G [REDACTED] srl a pagare a U [REDACTED] Leasing spa la somma € 1.969.465,04 ( € 942.263,08 + € 1.027.201,96), oltre interessi convenzionali



dal 19.11.2009 al saldo.

Con atto notificato in data 25 febbraio 2019, proponeva appello [REDACTED] [REDACTED] srl chiedendo che si accertasse l'intervenuta risoluzione dei contratti di locazione finanziaria immobiliare n 238152 del 2/2/2007 e n 254356 del 14.4.2008 e la natura indebita degli importi corrisposti dalla utilizzatrice con condanna della Concedente alla restituzione delle somme versate in esubero, sulla base di una corretta valutazione degli immobili, e previa declaratoria di nullità delle clausole contrattuali. Chiedeva inoltre la rinnovazione della CTU anche alla luce delle osservazioni formulate dal proprio consulente di parte.

Si costituiva U [REDACTED] Leasing spa chiedendo il rigetto dell'appello con conferma della impugnata sentenza. In via subordinata, nell'ipotesi in cui si ritenesse di riformare la sentenza impugnata, in accoglimento delle eccezioni e domande assorbite in primo grado e riproposte in appello, domandava la condanna di G [REDACTED] S.r.l. al pagamento di un equo compenso per l'utilizzo degli immobili ed al risarcimento dei danni conseguenti alla risoluzione dei contratti di leasing, nella misura accertata in causa, da determinarsi a mezzo CTU.

Alla udienza del 19 ottobre 2022, mediante scambio e deposito telematico di note scritte contenenti le sole istanze e conclusioni a sensi dell'art. 83 comma 7, lett. h) dl 17 marzo 2020, n. 18, convertito con legge 24 aprile 2020, n. 27



comparivano i procuratori delle parti che concludevano come da fogli depositati in consolle.

La Corte tratteneva la causa in decisione con concessione dei termini per conclusionali e repliche.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, parte appellante si duole del fatto che il Giudice di primo grado, pur avendo correttamente qualificato il contratto come leasing traslativo, ritenuto quindi in linea teorica applicabile il disposto di cui al 1° co. dell'art.1526 c.c., ha tuttavia rigettato la domanda di ripetizione della maxi rata iniziale e dei canoni versati nel corso del rapporto, affermando la validità delle condizioni generali di contratto nonostante esse comportassero un vantaggio indebito, incompatibile con l'art.1526 c.c., per la società di leasing, la quale non solo aveva recuperato l'intero importo dei canoni scaduti ed a scadere ma aveva ottenuto anche la restituzione dell'immobile che quindi poteva essere nuovamente locato ovvero venduto.

Analoghe censure sono proposte con i successivi motivi, con cui è ribadita la invalidità delle clausole n. 16 e 20, presenti nelle Condizioni generali, la cui applicazione determina che, in caso di inadempimento dell'utilizzatore, sia riconosciuto al concedente un vantaggio maggiore rispetto a quello che sarebbe conseguito in caso di regolare esecuzione del contratto.



L'appellante censura inoltre come il Tribunale non abbia provveduto neppure a ridurre ad equità tali previsioni contrattuali.

Con l'ultimo motivo, la difesa di G [REDACTED] srl si duole che il Giudice di prime cure abbia condiviso le valutazioni e le conclusioni a cui è pervenuto il CTU , senza tenere conto delle osservazioni sollevate dal consulente di parte attrice e senza esplicitare le ragioni per cui non erano state ritenute idonee a inficiare l'elaborato peritale. Deduce che la valutazione degli immobili è stata formulata dal CTU in modo arbitrario, con un riferimento all'unico listino che era riuscito a reperire, reputandolo un parametro oggettivo . Ribadisce la specificità dei beni in oggetto ed obietta che i valori attribuiti da U [REDACTED] fossero del tutto slegati dal valore di mercato e dovevano ritenersi piuttosto i valori minimi ammissibili. In ragione quindi di tali considerazioni chiede la rinnovazione della CTU per la determinazione del valore dei beni anche alla luce delle osservazioni del proprio consulente di parte .

Appare opportuna la trattazione congiunta dei motivi, in quanto attinenti a questioni strettamente connesse.

E' documentato e non contestato che con scrittura privata n 238152 del 2.2.2007 G [REDACTED] spa sottoscriveva quale utilizzatore contratto di leasing immobiliare avente ad oggetto “ *immobile finito sito in Agri ad uso commerciale*”, acquistato dall'utilizzatore in pari data; il costo di acquisto



era indicato in € 2.244.000,00 e la locazione finanziaria era prevista con scadenza al 2.2.2022. L'art 16 delle condizioni generali di contratto, specificatamente sottoscritto ai sensi degli art 1341 e 1342 c.c. , prevedeva , con riferimento alla risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, che *“a seguito dell'intervenuta risoluzione l'utilizzatore dovrà restituire prontamente l'immobile libero da persone e cose anche interposte e pagare tutti i corrispettivi periodici maturati all'epoca della risoluzione , oltre ogni spesa che il concedente abbia sopportato a causa del suo inadempimento, con i relativi interessi di mora al tasso indicato nelle condizioni particolari e tutte le spese sostenute a causa del suo inadempimento. Il concedente potrà inoltre pretendere a proprio insindacabile giudizio il risarcimento del danno ulteriore, determinato dalla attualizzazione dei canoni a scadere al tasso indicato nelle condizioni particolari, maggiorato del prezzo pagato per l'acquisto e dedotto il ricavato della vendita dell'immobile o del reimpiego del medesimo. In caso di cespiti invenduti o non reimpiegati in leasing al momento della richiesta del danno ulteriore, questo viene determinato pattiziamente stabilito nei restanti canoni attualizzati dedotto il valore del bene secondo perizia di stima giurata eseguita da professionista incaricato dal concedente e che l'utilizzatore dichiara sin d'ora di accettare . Con missiva datata 19 novembre 2009, F [REDACTED] Leasing spa, contestato il mancato pagamento dei canoni con scadenza dal 2.4.2009 sino alla data della lettera e*



della fatture n 113493 del 24.2.2009 e n 802471 del 30.12.2008, comunicava di avvalersi dell'art 16 del contratto per cui il rapporto doveva ritenersi risolto e invitava l'utilizzatore a liberare l'immobile entro 8 giorni .

E' parimenti documentato e non contestato che con scrittura privata n 254356 del 14.4.2008 C [REDACTED] spa concludeva come utilizzatore contratto di leasing immobiliare avente ad oggetto immobile da costruire, acquistato dalla controparte in pari data; l'importo complessivo finanzi era indicato in € 2.853.260,00 ed il costo di acquisto dell'area in € 519.561,67.

L'art 20 delle condizioni generali di contratto approvato specificamente ai sensi degli artt.1341 e 1342 c.c., statuiva con riguardo alla risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore: *“ In ogni caso i corrispettivi periodici pagati resteranno definitivamente acquisiti al Concedente per il loro intero ammontare. Il concedente avrà la facoltà di richiedere il versamento immediato sia degli importi corrispondenti ai canoni scaduti ed impagati, con i relativi interessi moratori al tasso indicato nelle condizioni particolari del presente contratto, sia del prezzo di riscatto del bene, sia dei canoni a scadere , secondo le previsioni contrattuali, attualizzati secondo le condizioni particolari , sia l'ammontare di ogni spesa o danno sopportato dal concedente a causa dell'inadempimento. Qualora a seguito della risoluzione del contratto l'immobile sia stato riconsegnato a concedente libero da persone e cose, il debito dell'utilizzatore, come sopra determinato, sarà*



*ridotto di un importo pari al ricavato della vendita dell'immobile o della ricollocazione in leasing. In caso di cespiti invenduti o non reimpiegati in leasing il valore del bene sarà determinato secondo perizia di stima giurata eseguita da professionista incaricato dal concedente e che l'utilizzatore dichiara sin d'ora di accettare”*

Con missiva datata 24 marzo 2009 R [REDACTED] Leasing spa , contestato il mancato pagamento della fattura n 782092 del 18.12.2008 comunicava di avvalersi dell' art 20 del contratto per cui il rapporto doveva ritenersi risolto e invitava l'utilizzatore a liberare l'immobile entro 8 giorni .

Va sottolineato che non è stato oggetto di contestazione il mancato pagamento dei canoni, e quindi la sussistenza dei presupposti per la risoluzione dei due contratti; la difesa della appellante ha invece chiesto che, ai sensi dell'art 1526 comma I c.c. parte concedente, a fronte della restituzione dei due immobili, restituisca a propria volta i canoni ricevuti, detratto il valore dei beni, correttamente valutato.

Preliminarmente, per completezza di motivazione, deve concordarsi con il Tribunale che la presente fattispecie non è disciplinata dalla 124/ 2017, atteso che il Concedente aveva comunicato di avvalersi della clausola di risoluzione con le missive datate rispettivamente 19 novembre 2009 e 24 marzo 2009 , e quindi in epoca antecedente alla entrata in vigore di tale normativa ; come infatti chiarito dalla Suprema Corte: *“l'applicazione della*



*nuova legge è consentita, nei confronti di contratto di leasing finanziario concluso antecedentemente alla sua entrata in vigore (e che sia sussumibile nella fattispecie delineata dal comma 136; là dove, di norma, tale riscontro è positivo, giacchè detta fattispecie negoziale mutua morfologia e funzione del tipo dalla realtà socio-economica), allorchè, ancora in corso di rapporto, non si siano ancora verificati i presupposti (legali o convenzionali) della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore: ossia non si sia verificato, prima dell'entrata in vigore di detta legge, il fatto generatore degli effetti giuridici derivanti dalla applicazione del diritto previgente"; - "il "fatto compiuto" è, nella specie, quello che genera la responsabilità del debitore (l'utilizzatore) ai sensi dell'art. 1218 c.c. e cioè l'inadempimento - quale evento attinente al rapporto - che è idoneo a legittimare, come effetto, la risoluzione del contratto; inadempimento che la L. n. 124 del 2017 tipizza (plasmandolo come presupposto settoriale) in guisa tale da determinare il discrimine tra il "prima" e il "dopo" ai fini dell'applicazione della novella".(Cass SU 2061/2021; Cass 9211/2022).*

Ciò premesso, va ricordato che all'esito di una articolata elaborazione dei principi in tema di leasing traslativo, la Cassazione ha selezionato, tra le varie clausole standardizzate, quelle meritevoli o meno di tutela, sempre alla luce della ratio di evitare indebite locupletazioni in capo al concedente, nel perseguimento di un equilibrato assetto delle posizioni contrattuali delle parti;



e tra le clausole meritevoli di tutela è stata fatta rientrare *«la penale inserita nel contratto di leasing traslativo prevedente l'acquisizione dei canoni riscossi con detrazione, dalle somme dovute al concedente, dell'importo ricavato dalla futura vendita del bene restituito»* (Cass. Sez. U, 26531/2021, con rinvio a Cass. 15202/2018, 21762/2019, 25031/2019, 1581/2020). Ed anche con una recente pronuncia ha chiarito che : *“La risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore di un contratto di leasing traslativo, concluso anteriormente all'entrata in vigore dell'art. 1, commi 136 e ss., l. n. 124 del 2017, è sottoposta all'applicazione analogica dell'art. 1526 c.c., sicché il giudice, ove ritenga che le parti abbiano pattuito una clausola penale, prevedendo, per il caso della menzionata risoluzione, il diritto del concedente di trattenere tutte le rate pagate a titolo di corrispettivo del godimento nonostante il mantenimento della proprietà (c.d. clausola di confisca), ha il potere di ridurre detta penale, in modo da contemperare, secondo equità, il vantaggio che essa assicura al contraente adempiente ed il margine di guadagno che il medesimo si riprometteva di trarre dalla regolare esecuzione del contratto, procedendo alla stima del bene secondo il valore di mercato al momento della restituzione (salvo che non sia stato già venduto o altrimenti allocato, considerando, nel qual caso, i valori conseguiti) e poi detrarre tale valore dalle somme dovute dall'utilizzatore al concedente, con diritto del primo all'eventuale residuo. ( Ordinanza n. 10249 del 30/03/2022 ).*



Orbene, come già illustrato, le clausole contrattuali sottoscritte dalle parti prevedevano espressamente che, nel caso in cui a seguito della risoluzione del contratto, l'immobile fosse stato riconsegnato al concedente libero da persone e cose, il debito dell'utilizzatore sarebbe stato ridotto di un importo pari al ricavato della vendita dell'immobile o della ricollocazione in leasing; ovvero in caso di cespiti invenduti o non reimpiegati in leasing, prevedeva che il valore del bene sarebbe stato determinato secondo perizia di stima giurata eseguita da professionista incaricato dal concedente e che l'utilizzatore dichiarava di accettare.

Va inoltre sottolineato che nello specifico il Tribunale ha disposto CTU per la determinazione del valore di mercato del bene.

Il perito ha evidenziato che parte dei beni immobili era costituita da alcune unità immobiliari facenti parte di un unico complesso di recente costruzione situato in Angri, via dei [REDACTED]; mentre altra parte era costituita da terreni, che al momento dell'interruzione del rapporto tra la conduttrice ed il leasing, ovvero nel novembre 2009, risultavano edificabili, situati nel Comune di Angri, in via [REDACTED], e sui quali in sede di sopralluogo era stato accertato che, nelle more, era stato realizzato un manufatto ad uso industriale.

Per le unità in via [REDACTED] [REDACTED], il CTU ha tenuto conto “ *nella valutazione, delle quotazioni della banca delle quotazioni immobiliari riferite all'anno*



2009 allegata (All. 8) per locali commerciali e per capannoni tipici. La prima è stata applicata all'immobile locato alla filiale bancaria, sub 93, mentre le seconde, declinate in due valori al metro quadro diversi per tenere conto delle migliori finiture di cui gode la parte interrata adibita (abusivamente) ad ufficio, sono state applicate alla parte interrata (sub 45, 46, 94, 95, 96).” Ha inoltre rilevato che l'utilizzo degli ambienti come uffici costituiva un abuso, che non era sanabile. Ha parimenti tenuto conto del costo per l'abbattimento delle opere oggetto della sentenza n 1207/09 del Tribunale di Nocera Inferiore con la quale G [REDACTED] Srl era stata condannata a rimuovere la porzione di piano interrato posta lungo il confine est, da ribassare mediamente di circa 1,5 m. rispetto all'attuale piano costruito, in quanto non rispettosa della distanza dal confine. Stimato in un primo tempo il compendio in € 1.279.000,00, sulla base di alcune delle osservazioni formulate dal consulente di G [REDACTED] ed in parziale accoglimento delle medesime, il CTU ha riliquidato il valore di tali immobili in € 1.465.640,00.

La difesa di parte appellante contesta in modo generico la mancata valorizzazione da parte del CTU, e quindi dal Tribunale, delle osservazioni, mosse dal proprio consulente alla bozza di perizia, che tuttavia non sono state richiamate in modo specifico né nelle comparse conclusionali di primo grado ma neppure nei motivi di appello, in cui viene articolata solamente la tesi secondo cui il richiamo ai listini immobiliari non sarebbe corretto data la



specificità delle caratteristiche degli immobili, che era stata proposta dal consulente di parte come mera petizione di principio ma non è stata ulteriormente approfondita neppure negli scritti difensivi.

Inoltre, contrariamente a quanto affermato dall'appellante, il CTU ha risposto in modo esauriente a tale osservazione, obiettando a propria volta che i valori indicati dal consulente di parte dovevano ritenersi meno attendibili di quelli riportati nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari, che era specifica dell'area in questione, anche in ragione del fatto che molti di tali dati si riferivano a prezzi richiesti per gli immobili posti in vendita, ma non a quelli delle compravendite concluse. Al contempo, il CTU ha sottolineato che non potesse essere valorizzato il valore determinato nella compravendita del 2007 fra G [REDACTED] e F [REDACTED] Leasing, trattandosi di contratto di leaseback, in cui il prezzo del bene è influenzato dalla funzione di finanziamento che è insita nel negozio.

Per quanto riguarda l'area di via Taurana, il CTU ha precisato che il lotto era stato assegnato da A [REDACTED] I [REDACTED] a G [REDACTED] con convenzione di assegnazione prot. n 236 del 23/01/2006; più propriamente il lotto era già di proprietà di G [REDACTED] ed oggetto di assegnazione era stata la capacità edificatoria; ma successivamente, a causa dell'inadempimento di G [REDACTED] Corporation agli obblighi assunti con la suddetta convenzione, A [REDACTED] I [REDACTED] aveva proceduto alla espropriazione dello medesimo con Decreto di Espropriazione prot. 2285



del 31/03/2011 . Ciò premesso, il CTU ha chiarito che l'area non poteva essere alienata nell'anno 2009, per cui il "valore di vendita concreta" del lotto coincide con quanto è indicato nel Decreto di Espropriazione prot. 2285 del 31/03/2011, dalla cui lettura si evince che l'Amministrazione pubblica (A [REDACTED] [REDACTED]) aveva certificato il valore venale dell'immobile, all'ottobre 2008, in misura pari a 49,5 €/mq. Il CTU ha quindi confermato il valore del lotto, al Marzo 2009, in € 401.100,00 (8.103 x 49,5) pur precisando che tale liquidazione era stata oggetto di ricorso al TAR, da parte di F [REDACTED] Leasing (oggi U [REDACTED] Leasing) che aveva contestato l'ammontare dell'indennità e modalità di definizione della stessa.

Nelle proprie osservazioni ed contestazioni la difesa dell'appellante non deduce, né tanto meno prova, che il predetto ricorso sia stato accolto e che l'indennità di esproprio sia stata determinata in misura maggiore.

Le osservazioni del consulente di parte censurano inoltre la mancata considerazione del valore delle fondazioni presenti sul lotto, ma deve concordarsi con il CTU che tale elemento non può essere considerato come dato che influisce positivamente sul valore, posto che la rimozione delle medesime è stata indicata nel successivo bando di assegnazione del lotto, a seguito dell'esproprio, come costo a carico del nuovo assegnatario

Alla luce di tali considerazioni la stima operata nell'ambito della CTU disposta in primo grado va pienamente condivisa e non può ritenersi confutata



dalle generiche obiezioni svolte dall'appellante

Conclusivamente, premesso che la difesa dell'utilizzatore non ha sollevato obiezioni ai conteggi elaborati in relazione ai canoni ed alle altre voci da corrispondere alla Concedente, e rilevato che la determinazione del valore dei beni restituiti a mezzo CTU, operata nel contraddittorio delle parti, assicura equo contemperamento *“fra il vantaggio che detta clausola assicura al contraente adempiente e il margine di guadagno che il medesimo si riprometteva legittimamente di trarre dalla regolare esecuzione del contratto”*, come richiesto dalla Suprema Corte, va confermata la liquidazione del credito operata in sentenza.

Infine con il terzo motivo, l'appellante si duole che il Tribunale non ha esaminato il profilo di nullità della causa in quanto i contratti erano stati posti in essere in violazione del patto commissorio, richiamando alcune pronunce della Suprema Corte; ed aggiunge che nello specifico era stato erogato un finanziamento *“ipergarantito”* di cui si era avvantaggiata Fineco

Osserva la Corte che, pur ad una attenta lettura delle difese svolte in primo grado da G [REDACTED] srl in liquidazione, non si evince alcun riferimento a tale profilo, che quindi è stato sollevato per la prima volta in appello.

Al contempo va ricordato che il rilievo in via officiosa *“è ammissibile*



*esclusivamente se basato su fatti ritualmente introdotti, o comunque acquisiti in causa, secondo le regole che disciplinano, anche dal punto di vista temporale, il loro ingresso nel processo, non potendosi fondare su fatti di cui il giudice (o la parte, tardivamente rispetto ai propri oneri) possa ipotizzare solo in astratto la verifica e la cui introduzione presupponga l'esercizio di un potere di allegazione ormai precluso in rito.”(Cass 36353/2021).*

Pertanto, l'accertamento della nullità per contrarietà a norma imperativa, da individuarsi nell'art 2744 c.c. potrebbe essere operato solo se risultante dalle risultanze ritualmente acquisite al processo. Ma nello specifico l'appellante si è limitato a citare alcune pronunce della Suprema Corte omettendo di allegare gli elementi di fatto, da cui desumere il profilo contestato.

Inoltre, dalla analisi degli atti è provato che i contratti di leasing immobiliare, per i quali ha concedente si è avvalsa della clausola di risoluzione, avevano ad oggetto immobili che erano stati acquistati da Fineco dalla stessa G [REDACTED] come peraltro accertato anche nel corso della CTU. Ma tale elemento non è dirimente.

Infatti, anche di recente la Suprema Corte ha chiarito che “ *Il "sale and lease back" configura un contratto d'impresa socialmente tipico che, come tale, è, in linea di massima, astrattamente valido, ferma la necessità di verificare, caso per caso, la presenza di elementi sintomatici atti ad evidenziare che la vendita sia stata posta in essere in funzione di garanzia e sia volta, pertanto, ad*



*aggirare il divieto del patto commissorio. A tal fine, l'operazione contrattuale può definirsi fraudolenta nel caso in cui si accerti, con una indagine che è tipicamente di fatto, sindacabile in sede di legittimità soltanto sotto il profilo della correttezza della motivazione, la compresenza delle seguenti circostanze: l'esistenza di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice, le difficoltà economiche di quest'ultima, la sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente. ( Cass.4664/2021).*

La mancata allegazione da parte dell'appellante degli elementi ritenuti sintomatici, che peraltro non possono ritenersi emergere ex actis, è ostativa per una valutazione della ricorrenza di tale ipotesi di nullità

Alla infondatezza dei motivi, consegue il rigetto dell'appello.

Ai sensi dell'art 91 c.p.c. parte appellante va condannata alla rifusione a favore della controparte delle spese del grado che si liquidano ai sensi del DM 147 /22 applicando lo scaglione valore indeterminato, dichiarato

Sussistono i presupposti ai sensi dell'art 13 comma 1, quater del DPR 115/2002 del pagamento del doppio del contributo unificato a carico dell'appellante

**P.Q.M.**

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



pronunciando:

rigetta l'appello avverso la sentenza del Tribunale di Brescia n 157/2019 che conferma.

Condanna la parte appellante a rimborsare alla parte appellata le spese del grado, che si liquidano in euro 2058,00 per la "fase di studio", euro 1418,00 per la "fase introduttiva" ed euro 3470,00 per la "fase decisoria", oltre rimborso forfettario accessori di legge.

Sussistono i presupposti ai sensi dell'art 13 comma 1, quater del DPR 115/2002 del pagamento del doppio del contributo unificato a carico dell'appellante.

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 22 febbraio 2022

**IL PRESIDENTE**

Giuseppe Magnoli

**IL CONSIGLIERE EST.**

Maria Tulumello

