

La nuova disciplina del contratto di leasing in ambito concorsuale porta al superamento della distinzione tra leasing traslativo e leasing di godimento

Tribunale di Bergamo, 3 maggio 2016. Giudice Vitiello.

Locazione finanziaria - Causa del contratto - Vendita - Esclusione - Finanziamento dell'utilizzatore - Garanzia reale per la restituzione del finanziamento

Non può ritenersi risolutiva, al fine di determinare la riconducibilità del leasing al negozio di vendita con patto di riservato dominio, la tradizionale distinzione fra leasing di godimento e leasing traslativo.

La società di leasing svolge un ruolo di intermediazione finanziaria, concedendo in uso all'utilizzatore un bene scelto direttamente da quest'ultimo ed acquistato dalla concedente da un terzo soggetto, con il precipuo scopo di assicurarsi una garanzia reale per la restituzione del finanziamento erogato.

A questo schema contrattuale è quindi estraneo lo scopo della rivendita del bene all'utilizzatore, come noto condizionata all'opzione di acquisto da parte di quest'ultimo.

La causa del contratto di leasing non può, pertanto, essere ricondotta semplicemente al trasferimento di proprietà contro l'acquisizione di un corrispettivo versato ratealmente, sinallagma che invece caratterizza il contratto di vendita con riserva di proprietà.

La funzione economica del contratto di leasing va ravvisata prevalentemente nel finanziamento dell'utilizzatore: il concedente si impegna ad acquistare un bene indicatogli dall'utilizzatore e ad immettere quest'ultimo nel possesso del bene, a fronte di un canone di locazione periodico che, da un lato integra il corrispettivo per il godimento del bene, dall'altro mira alla ricostituzione del patrimonio della società concedente, con la restituzione del prezzo utilizzato per l'acquisto del bene e la corresponsione degli interessi corrispettivi del "prestito" ottenuto e dalla correlata immobilizzazione della somma impiegata dal concedente per l'acquisto (conforme, per tutte, Trib. di Milano, 6 maggio 2014).

Locazione finanziaria - Regolazione dello scioglimento del contratto di leasing - Applicazione dell'articolo 1526 c.c. - Esclusione - Applicazione della nuova normativa dettata in

ambito concorsuale - Equo contemperamento degli interessi dei contraenti

Per quanto la disciplina di cui all'art. 72-quater l. fall., sia all'evidenza dettata per l'ipotesi specifica in cui lo scioglimento anticipato del contratto consegue alla dichiarazione di fallimento dell'utilizzatore, evento che tra l'altro prescinde da profili inerenti al corretto adempimento dell'obbligazione di versare i canoni alle rispettive scadenze, è tuttavia altrettanto indubbio che l'introduzione della disciplina di cui all'art. 72-bis l. fall., così come della previsione di cui all'art. 169-bis ultimo comma l. fall., relativa allo scioglimento del contratto di leasing in corso di esecuzione al momento dell'apertura della procedura di concordato preventivo, si porti con sé la conseguenza del superamento della tradizionale distinzione tra leasing traslativo e leasing di godimento, e la necessità di garantire che dallo scioglimento del vincolo contrattuale, da qualunque causa esso dipenda, discendano conseguenze giuridiche che non si risolvano nell'indebito arricchimento dell'una piuttosto che dell'altra parte.

E' quindi legittimo che la regolamentazione delle conseguenze dell'anticipato scioglimento del contratto di leasing si discosti da quanto previsto dall'art. 1526 c.c. per il contratto tipico della vendita con patto di riservato dominio, ed abbia quale obiettivo l'equo contemperamento degli interessi patrimoniali dei contraenti.

(Massima a cura di Redazione IL CASO.it - Riproduzione riservata)

Motivi della decisione

La causa è stata instaurata da Immobili R. s.r.l. per ottenere una pronuncia dichiarativa dell'inefficacia esecutiva del titolo portato dal precetto con cui Il Leasing s.p.a., ora Il Cor s.r.l., le ha intimato il pagamento della somma di euro 47.843,13 oltre ad interessi.

Il titolo esecutivo è integrato dal contratto di *leasing* immobiliare concluso dalle due società, l'opponente quale utilizzatrice, l'opposta quale concedente, in data 19.12.08 avanti al notaio V. di Bergamo, contratto che pacificamente risulta risolto, in data 16.3.2011, a causa dell'inadempimento, da parte dell'utilizzatrice, dell'obbligo di versare i canoni e del ricorso, da parte della concedente, alla clausola risolutiva espressa prevista all'art. 15 del regolamento contrattuale.

La società opponente, dopo aver sostenuto che una parte della somma non sarebbe riferibile, né direttamente né indirettamente (cioè a mezzo di semplici operazioni aritmetiche) ad espresse indicazioni desumibili dal contratto di *leasing*, e quindi che per tali importi difetti il titolo esecutivo, ha prospettato l'illegittimità della clausola risolutiva espressa in quanto contraria alla norma di contenuto imperativo di cui all'art. 1526 c.c., applicabile alla fattispecie in ragione della necessità di qualificare il contratto come *leasing* traslativo.

Ha quindi aggiunto alla richiesta diretta ad ottenere una pronuncia di inefficacia del titolo esecutivo una domanda riconvenzionale di condanna

della società di *leasing* al pagamento della differenza tra i canoni da quest'ultima incassati e l'equo compenso per il godimento dell'immobile, differenza che è stata quantificata in complessive euro 20.740,00.

La società convenuta ha invece chiesto il rigetto dell'opposizione e, in via subordinata, ove il contratto in esame venisse qualificato come di natura traslativa, la quantificazione dell'equo compenso per l'uso della cosa in termini corrispondenti all'importo dei canoni già incassati e la condanna di controparte al pagamento di un'ulteriore somma, da quantificarsi in via equitativa, a titolo di risarcimento del danno, sempre in applicazione della previsione di cui all'art. 1526 c.c.

Così sintetizzato l'oggetto del contendere, va in primo luogo escluso che le somme portate dalle fatture n. 520/09 e 766/09 siano riconducibili al titolo esecutivo.

La prima delle due fatture, per l'importo di euro 2.880,00, inerisce alle spese notarili del contratto di compravendita dell'immobile poi concesso in locazione, contratto che non integra il titolo sottostante al precetto; la seconda, per l'importo di euro 2.280,00, riguarda le spese notarili per la stipula del contratto di *leasing*, spese tuttavia non quantificabili sulla base del contenuto del contratto.

Inoltre la voce *spese di segreteria per gestione insoluti* contempla la somma di euro 310,00 quale importo massimo complessivo (cfr. documento di sintesi prodotto dall'opposta *sub* 8, da cui si desume che laddove una determinata spesa sia riferibile alla singola operazione vi sia l'indicazione "*cad*"), dal che deriva un esubero ingiustificato di euro 600,00.

Infine il precetto espone la somma di euro 4.464,00 per *oneri recupero canoni insoluti* che non sono in alcun modo riconducibili, nella loro quantificazione, al titolo esecutivo, dal momento che non risulta esservi stata un'attività di recupero stragiudiziale (parte opposta ha notificato precetto e le relative spese legali sono esposte nell'atto).

Ne consegue che la somma precettata sia in realtà supportata dal titolo esecutivo per il minor importo di euro 37.619,13 oltre ad interessi.

Venendo alla questione principale, va stabilito se davvero il contenuto dell'art. 15 del contratto di *leasing* immobiliare per cui è causa possa dirsi integrante un'inammissibile deroga alla norma di contenuto imperativo di cui all'art. 1526 c.c. L'opponente sostiene che il contratto in questione avrebbe funzione traslativa e non di godimento del bene immobile e, pertanto, dovrebbe soggiacere alla disciplina di cui all'art. 1526 c.c., dettato per il negozio di vendita con riserva di proprietà che, come noto, prevede che in caso di risoluzione del contratto il venditore – concedente sia tenuto a restituire le rate già riscosse, salvo ottenere il riconoscimento di una somma a titolo di equo compenso per l'uso del bene da parte dell'utilizzatore e a titolo di risarcimento del danno.

L'opposta sostiene la tesi contraria, qualificando il contratto come di godimento, valorizzando l'intenzione soggettiva dell'utilizzatore, così poco propenso all'acquisto dell'immobile da rendersi inadempiente dopo aver versato un numero di canoni minimo, rispetto a quelli previsti dal contratto.

La decisione, per vero, non dipende dalla qualificazione del contratto quale negozio di godimento o traslativo.

Va infatti considerato che il contratto di *leasing*, in quanto schema contrattuale atipico, non può essere ricondotto così pacificamente alla previsione di cui all'art. 1526 c.c.

In particolare non può ritenersi risolutiva, al fine di determinare la riconducibilità del *leasing* al negozio di vendita con patto di riservato dominio, la tradizionale distinzione fra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo.

La società di *leasing* svolge un ruolo di intermediazione finanziaria, concedendo in uso all'utilizzatore un bene scelto direttamente da quest'ultimo ed acquistato dalla concedente da un terzo soggetto, con il precipuo scopo di assicurarsi una "garanzia" reale per la restituzione del finanziamento erogato.

A questo schema contrattuale è quindi estraneo lo scopo della rivendita del bene all'utilizzatore, come noto condizionata all'opzione di acquisto da parte di quest'ultimo.

La causa del contratto di *leasing* non può pertanto essere ricondotta semplicemente al trasferimento di proprietà contro l'acquisizione di un corrispettivo versato ratealmente, sinallagma che invece caratterizza il contratto di vendita con riserva di proprietà.

La funzione economica del contratto di *leasing* va ravvisata prevalentemente nel finanziamento dell'utilizzatore: il concedente si impegna ad acquistare un bene indicatogli dall'utilizzatore e ad immettere quest'ultimo nel possesso del bene, a fronte di un canone di locazione periodico che, da un lato integra il corrispettivo per il godimento del bene, dall'altro mira alla ricostituzione del patrimonio della società concedente, con la restituzione del prezzo utilizzato per l'acquisto del bene e la corresponsione degli interessi corrispettivi del "prestito" ottenuto e dalla correlata immobilizzazione della somma impiegata dal concedente per l'acquisto (conforme, per tutte, trib. di Milano, 6.5.14).

A quanto detto va aggiunto che, per quanto non vi sia dubbio in merito all'impossibilità di applicare analogicamente al caso in esame la disciplina di cui all'art. 72-*quater* l. fall., dettata all'evidenza per l'ipotesi specifica in cui lo scioglimento anticipato del contratto consegua alla dichiarazione di fallimento dell'utilizzatore, evento che tra l'altro prescinde da profili inerenti al corretto adempimento dell'obbligazione di versare i canoni alle rispettive scadenze, è tuttavia altrettanto indubbio che l'introduzione della disciplina di cui all'art. 72-*bis* l. fall., così come della previsione di cui all'art. 169-*bis* u.co. l. fall., relativa allo scioglimento del contratto di *leasing* in corso di esecuzione al momento dell'apertura della procedura di concordato preventivo, si porti con sé la conseguenza del superamento della tradizionale distinzione tra *leasing* traslativo e *leasing* di godimento, e la necessità di garantire che dallo scioglimento del vincolo contrattuale, da qualunque causa esso dipenda, discendano conseguenze giuridiche che non si risolvano nell'indebito arricchimento dell'una piuttosto che dell'altra parte.

E' quindi legittimo che la regolamentazione delle conseguenze dell'anticipato scioglimento del contratto di *leasing* si discosti da quanto previsto dall'art. 1526 c.c. per il contratto tipico della vendita con patto di riservato dominio, ed abbia quale obiettivo l'equo temperamento degli interessi patrimoniali dei contraenti.

L'art. 15 del contratto di *leasing* che, nel caso di specie, integra il titolo esecutivo prevede che all'inadempimento dell'utilizzatore consegua non soltanto la restituzione dell'immobile ma, altresì, il diritto del concedente di ottenere il versamento delle rate di canone corrispettive del godimento dell'immobile sino alla sua effettiva riconsegna, con l'applicazione degli

interessi di mora e di una penale pari a cinque canoni mensili, salvo il risarcimento del maggior danno.

Il credito portato dal titolo esecutivo, nella parte riconducibile all'inadempimento dell'utilizzatore, è invece limitato ai canoni di locazione già scaduti e non versati sino al momento della risoluzione del contratto, senza che la società concedente abbia tenuto conto del lasso di tempo (di ben un anno) intercorso tra risoluzione ed effettiva riconsegna dell'immobile, della penale e dell'eventuale maggior danno previsti dall'art. 15 del contratto.

Ora, ove si ritenesse inesistente un credito della concedente generato dall'inadempimento dell'utilizzatore o, peggio, se si ritenesse sussistere l'obbligo di restituzione di parte dei canoni già riscossi, previa determinazione dell'equo compenso per l'uso della cosa e del risarcimento danno, si determinerebbe un'ingiusta lesione della posizione giuridica del concedente che, dopo aver acquistato l'immobile nell'interesse dell'utilizzatore, ha concluso con l'utilizzatore un contratto che le avrebbe assicurato, se integralmente adempiuto, un introito pari ad euro 189.315,20.

L'importo dei canoni già incassati (euro 34.415,92), di quelli maturati sino alla risoluzione (euro 19.054,48), sommato al valore residuo del bene restituito alla concedente (che incontestatamente non supera ad oggi l'importo di euro 100.000,00), è inferiore, e lo è in misura significativa, all'importo che la concedente avrebbe incassato ove il contratto fosse stato integralmente eseguito, e ciò a prescindere dall'eventuale esercizio dell'opzione di acquisto da parte dell'utilizzatore.

Per le ragioni esposte, l'opposizione a precetto va accolta solo parzialmente e limitatamente alle somme non riconducibili al titolo esecutivo, con conseguente accertamento del diritto di Il Cor s.r.l. (già Il Leasing s.p.a.) a procedere in via esecutiva per la minor somma di euro 37.619,13 oltre ad interessi.

Le spese processuali vanno regolate tenendo conto dell'esito della lite; devono quindi essere compensate nella misura di un terzo, mentre i restanti due terzi vanno posti a carico di parte opponente.

P.Q.M.

disattesa o rigettata ogni ulteriore o diversa domanda, in parziale accoglimento dell'opposizione:

1)accerta che Il Cor s.r.l. (già Il Leasing s.p.a.) ha diritto di procedere in via esecutiva per la minor somma di euro 37.619,13 oltre ad interessi;

2)condanna Immobili R. s.r.l. al pagamento delle spese processuali in favore di Il Cor s.r.l. nella misura di due terzi delle stesse, due terzi che si liquidano in euro

4.500,00, oltre a rimborso forfettario, iva e cpa di legge, dovendosi ritenere compensato tra le parti il residuo terzo.

Così deciso in Bergamo, il 3.5.2016.