Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cb

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI UDINE

Seconda Sezione Civile R.A.C.C. n. **1189/16**

in composizione monocratica, giudice dott. Gianpaolo Fabbro, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta in primo grado al n. R.G. 1189/16 promossa da

in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dai proc. dom. avv.ti Angelica Ghezzi e Antonio De Grazia, in forza di procura speciale in calce all'atto di citazione,

attrice

c o n t r o

SPA, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dal proc. dom. avv. , in forza di procura generale alle liti rilasciata con atto pubblico di data ,

convenuta

OGGETTO: leasing immobiliare.

CONCLUSIONI PER L'ATTRICE

"Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Udine, contrariis rejectis e previe le declaratorie del caso, così giudicare:

in via preliminare:

a) accertare e dichiarare che il contratto di locazione finanziaria "de quo" è sprovvisto di piano di ammortamento o piano finanziario "ab origine", e dell'indicatore sintetico di costo (ISC), calcolato conformemente alla disciplina del TAEG (tasso annuo effettivo globale), elementi essenziali ai fini ed effetti dell'art. 117 T.U. Bancario;

b) accertare e dichiarare la nullità delle clausole relative agli interessi convenzionali, per violazione degli artt. 1346 e 1418 cod. civ.;

c) accertare e dichiarare che al contratto di locazione finanziaria "de quo", per effetto dell'art. 1419 cod. civ., si applica il tasso di interesse al saggio legale sulla sorte capitale;

d) accertare le partite di dare ed avere fra le parti, distinguendo i versamenti a titolo di canone locatizio e l'eventuale "surplus", da imputarsi all'opzione riscatto;

e) accertare e dichiarare la nullità della clausola "D" dell'atto di cessione del contratto di leasing nr. , sottoscritto in data 5.10.2010, per carenza di doppia sottoscrizione ex art. 1341 cod. civ., e per indeterminabilità ex art. 1346 cod. civ.;

in via rinci ale:

f) dato atto che Srl è disponibile ad offrire "banco judicis" la somma che risulterà ove del caso necessaria all'esercizio del diritto di opzione riscatto, accertare e dichiarare il diritto di Srl ad esercitare l'opzione riscatto e, per l'effetto, il diritto di Srl al trasferimento del seguente bene immobile:

- capannone industriale e relativi accessori, posto in Comune di Marnate,

8.

Coerenze: ; a

Il tutto salvo errore;

g) accertare e dichiarare il diritto di Srl di ottenere gli effetti traslativi del contratto non concluso, ovvero della mancata adesione di al diritto di opzione-riscatto del bene immobile ut supra descritto, analogamente a quanto prevede l'art. 2932 cod. civ., con diritto alla trascrizione dell'emananda sentenza all'Agenzia del Territorio;

h) con vittoria di spese, anticipazioni e compenso professionale;

in via istruttoria:

i) ammettersi prove, per testi, sui seguenti capitoli:

1) "Vero che il piano di ammortamento o dettaglio del piano finanziario del contratto di locazione finanziaria n. venne inviato da a Srl solo ad ottobre 2008, come da lettera telefax che si rammostra al teste (doc. n. 18)?";

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cbe278c

2) "Vero che l'estratto riepilogativo delle partite (doc. n. 17, che si rammostra al teste) riguarda tutti i pagamenti, nonché le note di credito, relative al contratto di locazione finanziaria n.

Si indica a teste: ".

CONCLUSIONI PER LA CONVENUTA

"NEL MERITO:

- a) rigetti il Tribunale le domande tutte formulate da s.r.l. perché infondate,

- b) condanni il Tribunale la società attrice alla rifusione delle spese di lite.

NEL MERITO IN VIA RICONVENZIONALE

- a) accerti e dichiari il Tribunale l'esistenza e l'entità del credito vantato da S.p.A. nei confronti di s.r.l. nonché l'inadempimento della stessa alle obbligazioni assunte;

- b) condanni il Tribunale s.r.l. a pagare a S.p.A. la somma la somma di euro 90.986,38 oltre interessi al tasso contrattuale di 5 punti in più dell'Euribor 3 mesi lettera, dalle singole scadenze al saldo;

- c) condanni il Tribunale la società attrice alla rifusione delle spese di lite.

IN VIA ISTRUTTORIA: si insiste per l'ammissione delle istanze istruttorie già formulate nelle memorie ex art. 183 comma VI c.p.c. e non ammesse".

RAGIONI DELLA DECISIONE

La società Srl ha dedotto che in data 19.11.2004 Spa (di seguito solo) aveva stipulato con Srl un contratto di locazione immobiliare (n.) condizionato al venir ad esistenza di una unità immobiliare in Comune di Marnate. La consegna dell'immobile era avvenuta il 13.1.2006 e l'importo effettivo del contratto (recte il "prezzo globale dell'opera") era stato quantificato in € 1.978.530,29. In data 5.10.2010 il contratto era stato ceduto da Srl a Srl.

L'attrice ha quindi contestato che non aveva mai consegnato a Srl il piano di ammortamento o il piano finanziario; che il tasso di interesse era previsto da una complessa, contraddittoria e oscura formula negoziale, come tale nulla per indeterminatezza, con conseguente applicazione del tasso di interesse legale; che gli interessi del prefinanziamento erano stati

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cbe778c

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cb6278c

conglobati nel costo dell'operazione e quindi era stato applicato l'anatocismo; che il contratto conteneva una clausola floor che era illegittima; che il tasso Euribor al momento della stipula era diverso (2,18%) rispetto al tasso indicato nel contratto (2%) e che quest'ultimo poteva essere inteso in senso bivalente; che quanto finora corrisposto da Srl e da Srl era più che sufficiente per estinguere i canoni e quindi Srl aveva legittimamente esercitato il diritto di opzione-riscatto.

Per quanto sopra esposto Srl ha quindi formulato le conclusioni in epigrafe riportate.

La convenuta si è costituita chiedendo il rigetto di tutte le domande avversarie e, in via riconvenzionale, la condanna al pagamento dell'importo di € 90.986,38 a titolo di canoni scaduti e non pagati.

Concessi i termini per memorie ex art. 183 co. 6 c.p.c., nella seconda memoria Srl ha eccepito la violazione dell'art. 117 TUB per mancanza nel contratto dell'ISC o TAEG. Ha inoltre allegato che soltanto nel 2008, dopo quattro anni, aveva inviato a Srl il piano finanziario, e che nessun piano di ammortamento era stato sottoscritto all'atto della stipula del contratto.

Avanti al nuovo giudice istruttore è stata assunta la prova testimoniale su alcuni capitoli di prova di parte convenuta. E' stata quindi sottoposta d'ufficio alle parti una questione relativa alla clausola sub D) contenuta nell'atto di cessione, con concessione di un termine per osservazioni.

All'esito, respinte le altre istanze istruttorie, la causa è stata trattenuta in decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

Questione preliminare - Mediazione obbligatoria

Nella comparsa conclusionale l'attrice ha chiesto in via preliminare che venga disposta la mediazione obbligatoria.

Va rilevato che nessuno ha eccepito, entro la prima udienza di comparizione e trattazione della causa, il mancato esperimento del procedimento di mediazione. Si osserva, ulteriormente, che secondo un recente orientamento della Corte di Cassazione la condizione di procedibilità dell'esperimento della mediazione, che l'art. 5 D. Lgs. 28/2010 prevede per i contratti bancari e finanziari, non è estensibile alla diversa ipotesi del leasing immobiliare (Cass. Civ. 15200 del 12.6.2018).

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cba778c

Le domande di parte attrice

In data 19.11.2004 e Srl stipulavano un contratto di leasing (n. 267552) condizionato al venir ad esistenza dell'immobile, cui faceva seguito in data 30.11.2005 il verbale di consegna del fabbricato, nel frattempo ultimato, che conteneva le definitive condizioni economiche del rapporto. In particolare veniva stabilito il prezzo globale dell'opera in € 1.978.630,29 (ivi inclusi gli interessi di prefinanziamento), la durata della locazione in 144 mesi, il maxi canone di anticipo di € 396.726,06 + iva, i 143 canoni mensili di € 12.959,50 + iva ciascuno, il prezzo per l'opzione finale di acquisto di € 395.726,06 + iva, il parametro preso a base per l'indicizzazione del tasso e cioè l'Euribor 3 mesi lettera al 2%, il tasso effettivo pari al 5,44%.

****

La prima doglianza dell'attrice riguarda il conteggio degli interessi di prefinanziamento (trattandosi di contratto di locazione condizionato al venir ad esistenza dell'immobile), per i pagamenti che ha eseguito in acconto ovvero a saldo lavori, che sono stati compresi nel prezzo globale dell'opera (cfr. clausola D) punto 7 del contratto) e che pertanto determinano anatocismo.

La tesi è infondata.

Gli interessi di prefinanziamento sono stati ricompresi nel capitale finanziato in conformità a quanto disposto dall'art. 3 della delibera C.I.C.R. del 9.2.2000, ove è stabilito che "nei contratti che prevedono un periodo di prefinanziamento gli interessi maturati alla scadenza di tale periodo, se contrattualmente stabilito, sono cumulabili all'importo da rimborsare secondo il piano di ammortamento" in deroga al disposto dell'art. 1283 codice civile.

Inoltre, nel verbale di consegna, Srl dichiarava di accettare la determinazione del prezzo globale dell'opera ai sensi della lettera D) del contratto di locazione..."*ivi inclusi gli interessi di cui alla stessa lettera D punto 7, pattuiti anche convenzionalmente e accettati transattivamente in complessivi € 76.000,52*".

L'accordo contenuto nel verbale di consegna sulla quantificazione e accettazione degli interessi di pre-locazione è valido ed efficace. Srl dichiarava infatti in quella scrittura di aver esaminato e approvato i conteggi predisposti da per la determinazione del prezzo globale dell'opera ai sensi della lettera D) del contratto di locazione, conteggi che venivano allegati e che formavano parte integrante del verbale.

Srl aveva quindi accettato la determinazione del costo globale e altresì degli interessi di pre-locazione nell'importo di € 76.000,52, dando anche ricevuta dell'allegato prospetto delle fatture.

Non si tratta di una vera e propria transazione, perché mancherebbe la reciprocità delle concessioni, ma di un accordo intercorso ex novo su uno dei punti che sarebbero andati a comporre l'entità globale finanziata. Nel contratto di locazione, nella parte finale della clausola D), era stabilito che il costo finale sarebbe stato determinato solo alla data di consegna del bene, sulla base della documentazione riepilogativa redatta dalla Concedente. Ciò consente di affermare che nel verbale di consegna Srl aveva espresso consenso alla determinazione del costo globale finanziato per come esposto da controparte in ogni sua componente, compresi gli interessi di pre-locazione nella misura forfettaria proposta da . Il riferimento alla natura transattiva dell'accordo va correttamente inteso come ulteriore richiamo, in capo al contraente, circa l'effettiva portata del consenso che si apprestava ad esprimere sul punto.

****

L'attrice eccepisce poi che nel contratto manca l'indicazione dell'ISC (o TAEG); che la clausola sul coefficiente per il calcolo dei canoni (0,655%) è oscura; che la clausola floor è illegittima; che l'indice di base indicato al punto Q) è bivalente e in ogni caso non corrisponde al tasso Euribor 3 mesi del giorno della sottoscrizione del contratto.

Le contestazioni sono tutte infondate.

Nel contratto di leasing, diversamente dai contratti di mutuo, anticipazioni bancarie e altri finanziamenti, non è prevista l'indicazione obbligatoria del TAEG (o I.S.C. Indicatore Sintetico del Costo), cioè del tasso effettivo globale, come prescritto dall'art. 9 co. 2 Delibera CICR 4.3.2003. A tale proposito sia l'Arbitro Bancario Finanziario sia la giurisprudenza di merito hanno ripetutamente affermato che il contratto di leasing finanziario non rientra nella dizione generica "altri finanziamenti". Trattandosi poi di un contratto di leasing condizionato al venire a esistenza dell'immobile il tasso si determina, indirettamente, sulla base degli importi, specificamente indicati, relativi al costo globale del finanziamento, al maxi canone di anticipo e ai 143 canoni mensili da pagare. I criteri di determinazione del canone mensile, a fronte del godimento dell'immobile, e la sua entità, sono chiari e predeterminati. Secondo le istruzioni della Banca d'Italia, che sono

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cbe2788

successive alla data di stipula del contratto (cfr. circolare 29.7.2009), è previsto per i contratti di leasing finanziario che, in luogo del tasso di interesse, sia indicato il tasso "leasing", ovvero il tasso interno di attualizzazione per il quale si verifica l'uguaglianza fra costo di acquisto del bene locato (al netto di imposte) e valore attuale dei canoni e del prezzo dell'opzione di acquisto finale (al netto di imposte) contrattualmente previsti.

Nel contratto de quo risulta indicato il tasso effettivo, o tasso leasing, e pertanto non può trovare applicazione l'art. 117 co. 7 T.U.B. che sanziona la mancata indicazione nel contratto del tasso di interesse.

La clausola relativa al "coefficiente per il calcolo dei canoni" non presenta alcuna oscurità: nel contratto di locazione alla lettera D) è previsto che il costo globale dell'immobile sarà moltiplicato per il coefficiente pari a 0,655% al fine di determinare l'importo delle singole rate mensili. Si tratta quindi di una semplice operazione matematica per determinare l'importo del canone.

La clausola floor (punto E) del contratto) non è illegittima in quanto la sua pattuizione, specificamente approvata per iscritto ai sensi dell'art. 1341 cod. civ., rientra nell'ambito dell'autonomia contrattuale delle parti. L'asimmetria del rischio dell'indicizzazione che viene distribuito tra le parti, con la limitazione degli effetti di un eventuale andamento in discesa dell'indice di base, non è rilevante ai fini della validità ed efficacia della clausola. Si osserva, peraltro, che non è dato neppure sapere, in quanto nulla viene allegato, se nel corso del rapporto ci sia mai stata una applicazione in concreto di questa clausola.

L'indice di base del 2% indicato al punto Q) del contratto, e altresì al punto 6) del verbale di consegna, non è bivalente. Si tratta dell'indice di base per l'indicizzazione dei canoni (tasso Euribor 3 mesi lettera) che le parti avevano consensualmente concordato a prescindere dalla quotazione del giorno, trattandosi del parametro utilizzato per la formulazione del piano finanziario del contratto. Non si tratta quindi del tasso di interesse convenzionale, né di uno spread. Il tasso (2%) si discosta da quello effettivo rilevabile il giorno del contratto (2,18%) perché così avevano espressamente concordato le parti.

****

: sostiene poi la nullità della clausola D) contenuta nell'atto di cessione del contratto di data 5.10.2010. Nella clausola suindicata cedente e cessionario confermano che quanto finora introitato

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cb6c78e

dalla a fronte del contratto n. 2 per capitale, interessi, spese e quant'altro dipendente dal contratto, rimane definitivamente acquisito dalla stessa senza contestazioni alcune, e di ciò il cessionario si rende personalmente garante nei confronti di .

Ritiene il Tribunale che la scrittura sia valida e non necessiti di specifica approvazione per iscritto ai sensi dell'art. 1341 codice civile perché non si tratta di una clausola vessatoria.

Si tratta di una dichiarazione inserita nell'atto di cessione del contratto di leasing intervenuto tra Srl e Srl, cessione che si è perfezionata soltanto a seguito dell'assenso prestato dal contraente ceduto. Nella cessione del contratto, infatti, assume un rilievo imprescindibile il consenso del contraente ceduto. Appare quindi del tutto logico che , quale corrispettivo dell'assenso prestato alla cessione del contratto, abbia preteso la rinuncia a qualsiasi contestazione inerente la situazione pregressa. Ne consegue che le somme versate da Srl a fino al 5.10.2010, a titolo di canoni, indicizzazione canoni, interessi, spese e quant'altro inerente al contratto, non possono essere oggi ripetute.

****

L'attrice lamenta la violazione dell'obbligo da parte della banca di allegare nel contratto di leasing il piano di ammortamento sottoscritto dalle parti. Da tale violazione fa derivare la nullità ex art. 1346 cod. civ. della parte del contratto relativa alla quantificazione degli interessi.

Si osserva che parte attrice non cita quale disposizione di legge imponga l'allegazione di un piano di ammortamento nei contratti di leasing finanziario, né indica quale disposizione preveda la sottoscrizione delle parti di detto documento. La mancata consegna del piano di ammortamento non costituisce causa di nullità del contratto. I leasing prevedono un piano finanziario che si ricava sulla base degli elementi che devono essere indicati nel contratto: durata, anticipo maxi canone, numero canoni e importo, prezzo opzione d'acquisto, tasso effettivo. Nel caso specifico il piano finanziario risulta definito nel verbale di consegna, perché solo in quel momento erano noti tutti i costi di realizzazione dell'immobile sulla base dei quali sarebbe stato quantificato l'ammontare del costo globale e dei canoni mensili.

Risulta poi, per allegazione della stessa parte attrice, che il piano di ammortamento è stato consegnato nel 2008 da a Srl.

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cb6578c

Quanto invece alla contestazione circa la indeterminatezza della clausola di indicizzazione si osserva che la stessa è generica e carente di specifiche e chiare allegazioni sul punto, oltre che di specifica domanda. Inoltre, va richiamato quanto già sopra dedotto in merito alla dichiarazione di rinuncia di . Srl contenuta nell'atto di cessione del 5.10.2010, e va ulteriormente rilevato che a partire dal 2010, da quanto è possibile desumere dalla documentazione prodotta dalle parti, non sono stati mai effettuati addebiti per indicizzazione tasso, ma soltanto accrediti a favore di Srl per la rilevante somma di € 50.708,31.

****

Parte attrice chiede infine di accertare e dichiarare il diritto a esercitare l'opzione riscatto e quindi il diritto al trasferimento del bene immobile.

La domanda è inammissibile.

Il contratto stabilisce in maniera chiara e inequivoca che l'opzione finale del riscatto costituisce una facoltà che l'utilizzatrice potrà esercitare soltanto al termine (scadenza) del contratto, e cioè una volta pagati tutti i canoni di locazione. Si tratta di un elemento che caratterizza il leasing finanziario e che si trova anche nella definizione di leasing finanziario contenuta nella recente legge 124 del 4.8.2017.

Nel caso di specie è incontestata la circostanza che risultano insoluti svariati canoni, posto che : è inadempiente all'obbligazione di pagamento dal mese di novembre 2015. Va inoltre ribadito che l'importo di € 1.978.530,29 (+ iva) non è, come erroneamente scrive parte attrice, l'importo effettivo del leasing bensì il prezzo dell'opera che è stata finanziata (cfr. contratto, allegato B al contratto e scheda riepilogativa costi allegata al verbale di consegna).

La domanda riconvenzionale di

La convenuta ha chiesto il pagamento dei canoni scaduti e insoluti maturati da novembre 2015 a maggio 2016 per l'importo di € 90.968,38. Il credito risulta provato con la produzione dell'estratto conto e delle fatture e con l'assunzione del teste .

Vanno respinte le istanze istruttorie formulate dalle parti in quanto inammissibili, ovvero non rilevanti ai fini della decisione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano sulla base dei parametri di cui al D.M. 55/2014 per le diverse fasi del giudizio, tenuto conto dell'attività in concreto svolta.

Firmato Da:

P.q.m.

il Tribunale, in composizione monocratica,

definitivamente pronunciando,

ogni diversa domanda, istanza, eccezione e deduzione disattesa, così provvede:

1) rigetta le domande di parte attrice;

2) accoglie la domanda riconvenzionale di parte convenuta e, per l'effetto, condanna Srl a pagare a Spa l'importo di € 90.968,38, con gli interessi convenzionali dalle singole scadenze al saldo;

3) condanna Srl al pagamento in favore della convenuta delle spese di lite, che liquida in complessivi € 9.959,00, di cui € 759,00 per anticipazioni, € 8.000,00 per compensi ed € 1.200,00 per rimborso forfettario 15%, oltre cpa e iva se dovute per legge.

Così deciso in Udine, il 20 febbraio 2019.

Il Giudice

dott. Gianpaolo Fabbro

Firmato Da: IUSSA MICHELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 440c743ce6665d58269c7a3d1605c8c - Firmato Da: FABBRO GIANPAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 496050fe0d2c2ea6b1e30c57cbe