



& Diritto Avanzato

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - Paolo **CENDON** (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco **CESARI** (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - Bona **CIACCIA** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo **CIRCELLI** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio **CORASANITI** (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Locazione finanziaria: no alla c.d. mediazione obbligatoria

Le controversie in materia di locazione finanziaria non sono soggette alla mediazione obbligatoria. Il contratto di leasing, difatti, è connotato da una causa tipica e peculiare che non è riconducibile né ai contratti bancari, né ai contratti di investimento finanziario, cui si riferisce invece l'art. 5, d.lgs. 28/2010.

NDR: in argomento si veda Cass. 15200/2018.

Tribunale di Milano, sentenza del 2.7.2020, n. 3878

...omissis...

Per quanto riguarda il completo svolgimento del processo, ai sensi del vigente art. 132 c.p.c., si fa rinvio agli atti delle parti e al verbale di causa.

Il presente giudizio è stato introdotto con il rito sommario ex art. 702-bis c.p.c., ma a causa della complessità delle difese e delle esigenze del contraddittorio è stato trattato con il rito ordinario, previa conversione.

Oggetto.

Oggetto di causa è il contratto di locazione finanziaria *omissis*. Parte attrice ha lamentato il mancato pagamento di canoni scaduti per euro 65.447,96 alla data del 24/9/2015. La concedente già con raccomandata del 14/10/2014 (v. doc. 7 att.) si è avvalsa della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 delle condizioni generali di contratto. In questa sede parte attrice ha chiesto la condanna della convenuta al rilascio dell'immobile.

Interesse.

Parte convenuta non ha contestato il proprio inadempimento; anzi ha precisato che l'ultimo canone è stato pagato in data 1/5/2013. Ha però evidenziato come siano trascorsi quasi 3 anni da tale data fino al deposito del ricorso ex art. 702-bis c.p.c., avvenuto nel gennaio 2016, ritenendo che sia venuto meno un interesse attuale della concedente al rilascio del bene.

La tesi non è condivisibile.

Il mero decorso del tempo non comporta di per sé il venir meno dell'interesse, tanto più che nel lasso di tempo indicato la concedente non è rimasta inerte, ma ha comunicato la risoluzione del contratto ed ha escusso un pegno a garanzia del pagamento dei canoni. In tal modo ha così manifestato una condotta incompatibile con la rinuncia al proprio diritto.

Mediazione.

In via preliminare parte convenuta ha eccepito l'improcedibilità dell'azione per mancato esperimento del procedimento di mediazione.

L'eccezione è infondata perché il contratto di leasing è connotato da una causa tipica e peculiare che non è riconducibile né ai contratti bancari, né ai contratti di investimento finanziario, cui si riferisce invece l'art. 5, d.lgs. 28/2010 (cfr. in questo senso Cass. 15200/2018). Le controversie in materia di locazione finanziaria non sono quindi soggette alla mediazione obbligatoria.

Usura.

Parte convenuta ha lamentato la pattuizione di interessi usurari sotto diversi profili, come di seguito precisato *omissis*.

L'inattendibilità di tali difese preclude nella fattispecie l'esperimento di una CTU in punto usura, perché nella descritta situazione processuale l'indagine avrebbe natura meramente esplorativa.

ISC.

Secondo parte convenuta il contratto di leasing sarebbe nullo, ai sensi dell'art. 117, comma 8, TUB, perché esso non riporta la misura dell'indicatore sintetico di costo (ISC).

La censura è infondata *omissis*.

Risoluzione.

Parte convenuta ha qualificato il leasing in esame come traslativo ed ha quindi invocato l'applicazione dell'art. 1526 c.c., con conseguente obbligo della concedente di restituire i canoni riscossi, salvo un equo compenso.

La tesi non è condivisibile.

L'applicazione in via analogica al contratto di leasing finanziario dell'art. 1526 c.c. è stata in passato riconosciuta dalla giurisprudenza per riequilibrare le

prestazioni delle parti in caso di risoluzione per inadempimento, a fronte di clausole che prevedevano la conservazione dei canoni già pagati, il pagamento a titolo di penale dei canoni a scadere attualizzati e l'immediata consegna del bene, assicurando così alla concedente un vantaggio ben maggiore rispetto a quello legittimamente atteso dalla regolare esecuzione del contratto.

Tale esigenza viene meno in presenza della clausola che riconosce a credito dell'utilizzatore il prezzo ricavato dalla vendita del bene una volta restituito, perché essa consente di evitare l'ingiustificato arricchimento della concedente; analoga disciplina è stata poi introdotta dalla legge n. 124/2017.

Poiché nella fattispecie in esame nell'art. 12 delle condizioni generali è presente la predetta clausola, idonea ad assicurare l'equilibrio nelle obbligazioni delle parti, non vi è spazio per l'applicazione dell'art. 1526 c.c., né per la declaratoria di nullità o di riduzione della clausola penale.

Come sopra riferito, in questa sede la concedente ha chiesto solo la riconsegna dell'immobile. Di conseguenza non vi è spazio per alcuna compensazione, invocata da parte convenuta.

Peraltro, proprio in applicazione della ricordata clausola di cui all'art. 12 c.g., il credito della concedente potrà essere liquidato solo dopo la restituzione e la vendita dell'immobile.

Il riconosciuto e quindi pacifico mancato pagamento dei canoni ha comportato che parte concedente abbia validamente ed efficacemente invocato l'applicazione della clausola risolutiva espressa, di modo che va riconosciuta l'avvenuta risoluzione del contratto. Da ciò deriva l'obbligo dell'utilizzatrice di rilasciare l'immobile libero da cose e persone.

Spese.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano secondo i parametri minimi del d.m. 55/2014, attesa l'assenza di attività istruttoria. Ai sensi dell'art. 12 c.p.c., il valore della causa è pari alla parte di rapporto in contestazione, quantificata nel ricorso introduttivo in euro 594.000.

Il difensore di parte attrice ha dichiarato di avere anticipato le spese; deve quindi essere accolta la domanda di distrazione del rimborso in suo favore, ai sensi dell'art. 93 c.p.c.

PQM

Il Tribunale di Milano in composizione monocratica VI sezione civile definitivamente pronunciando, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede: rigetta l'eccezione di improcedibilità sollevata da parte convenuta; accerta l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria oggetto di causa; per l'effetto condanna parte convenuta a rilasciare in favore di parte attrice l'immobile *omissis*; rigetta le domande riconvenzionali di parte convenuta; condanna parte convenuta a rimborsare in favore di parte attrice le spese di giudizio, che liquida in € 16.841,00 per compensi ed € 843,00 per spese esenti, oltre 15% per spese generali, CPA ed IVA sugli importi imponibili; distrae il pagamento delle spese processuali in favore del difensore di parte attrice.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Iliara Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foiadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalò (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO



Distribuzione commerciale: **Edizioni DuePuntoZero**

