



**TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA**  
QUARTA SEZIONE CIVILE  
VERBALE D'UDIENZA MEDIANTE  
COLLEGAMENTO DA REMOTO

tra

ATTORE/I

e

CONVENUTO/I

Oggi 15 dicembre 2023 ad ore 9,30 innanzi al dott. [REDACTED], sono comparsi:

Per [REDACTED] l'avv. [REDACTED], [REDACTED]

Per [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED]  
l'avv. [REDACTED]

Il giudice prende atto della dichiarazione di identità dei procuratori delle parti i quali dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza. I difensori si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza ed a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del giudice, in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza. Il giudice avverte che la registrazione dell'udienza è vietata.

Entrambi i procuratori delle parti si riportano alle note conclusive depositate rispettivamente in data 1.12.2023 l'attrice e in data 5.12.2023 la convenuta, ed insistono per l'accoglimento delle rispettive conclusioni già rassegnate.

Dopo breve discussione orale, il Giudice si ritira in camera di consiglio interrompendo il verbale; ad ore 19,00 viene riaperto il verbale di udienza ed il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* con allegazione al verbale.

Il Giudice onorario  
dott. [REDACTED]



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLOGNA  
QUARTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice [REDACTED] ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **2297/2018** promossa da:

[REDACTED], con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il  
difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

[REDACTED], [REDACTED]  
[REDACTED], [REDACTED] (C.F.  
[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliati  
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Omesso lo svolgimento del processo, ai sensi del nuovo testo dell'art. 132, comma 2 nr. 4 c.p.c. introdotto dall'art. 45, comma 17 legge nr. 69 del 2009 ed applicabile ai processi pendenti al momento dell'entrata in vigore della legge (04.07.2009), in forza della norma transitoria di cui all'art. 58, comma 2 legge cit., l'opposizione deve essere accolta nei limiti che seguono

Con ricorso *ex art.702 bis c.p.c.* [REDACTED], conveniva innanzi al Tribunale di Bologna la società [REDACTED] nonché [REDACTED] e [REDACTED], al fine di veder accertata l'intervenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria stipulato tra i convenuti e [REDACTED] in data 12.02.2004 avente ad oggetto i seguenti cespiti: "N. 2 locali uso commerciale siti in [REDACTED], identificati al N.C.E.U. del ridetto Comune, al foglio 28 con il mappale [REDACTED]; N. 1 immobile sito in [REDACTED] identificato al N.C.E.U. del ridetto Comune al foglio 27 con il mappale [REDACTED]"

Sul presupposto del mancato pagamento di numerosi canoni di locazione, la società finanziaria<sup>1</sup>, previa costituzione in mora<sup>2</sup> ed evocazione dell'art. 1456 c.c., richiedeva la restituzione del bene oggetto di locazione ed il pagamento dei canoni scaduti: *“ne consegue, pertanto, il pacifico ed incontrovertibile diritto di ██████████ ad ottenere l'immediata restituzione e rilascio dell'immobile locato; a pretendere in questa sede il pagamento dei canoni scaduti ed insoluti alla data di risoluzione, per un importo di € 78.433,74, oltre agli interessi convenzionali di mora, al tasso dell'8,5%, dalle singole scadenze al saldo”*.

A tal fine deduceva come, effettuato l'ultimo versamento in data 11.10.2013, ██████████ non provvedesse al pagamento di ulteriori canoni, nonostante fosse stato accordato un piano di rientro con significative dilazioni di pagamento.

Precedentemente l'avvio del presente procedimento, oltre l'accordata dilazione di pagamento, veniva formalizzato un accordo transattivo<sup>3</sup>, non novativo, volto alla rimodulazione del piano di rientro e finalizzato all'abbandono dell'azionata procedura d'urgenza ex art. 700 cpc per il rilascio dell'immobile. A tal fine ██████████ provvedeva al pagamento degli importi di €. 9.000,00, di €.27.200,00 e di €. 8.500,00.

In seguito all'imputazione delle somme versate, peraltro contestata, veniva ricostruito il compendio degli importi dovuti risultando un debito per la somma di € 62.568,54.

---

<sup>1</sup> “Il ridetto contratto di leasing prevedeva originariamente una durata di 120 mesi poi modificata in 144 mesi (v. doc. n. 1bis), e successivamente aumentata a 216 mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione o comunque dalla data di consegna del bene (12/02/2004 - v. doc. n. 2), ed un corrispettivo complessivo di € 500.189,20 da corrispondersi, previo pagamento di un anticipo pari ad € 21.000,00 oltre Iva, in n. 15 rate mensili dal 12/03/2004 al 12/05/2005 ciascuna con un importo di € 4.026,80 oltre Iva, in ulteriori n. 50 rate mensili dal 12/06/2005 al 12/07/2009 ciascuna con un importo di € 3.354,77 oltre Iva, ed oltre n. 150 rate mensili dal 12/08/2009 al 12/01/2022 ciascuna da € 2.115,94 oltre Iva, con riscatto pari ad € 60.000,00 oltre Iva. Nonostante la disponibilità accordata alla ██████████ al fine di permettere alla stessa di poter ottemperare agli obblighi contrattuali (v. doc. n. 1bis-1ter), la società utilizzatrice tardava e/o ometteva il pagamento dei canoni”.

<sup>2</sup> “Poiché la ██████████ rimaneva quindi morosa nel pagamento delle somme, la finanziaria, con raccomandata in data 13/11/2017, dichiarava risolto il contratto di leasing ex art. 1456 c.c. ed invitava l'utilizzatrice a rilasciare immediatamente l'immobile libero e vacuo da cose e/o persone interposte (v. doc. n. 22)”.

<sup>3</sup> **2.1.** La “CONCEDENTE”, ferme restando tutte le clausole relative al contratto di locazione finanziaria n.511383, da ritenersi conosciute, confermate e già approvate dall'“UTILIZZATORE”, acconsente a revocare la risoluzione contrattuale operata e a rendere nuovamente efficace il contratto, prolungandone la durata sino al 12/08/2024 e riducendo il canone mensile ad Euro 1.749,79 oltre IVA a far tempo dal 12/05/2014, secondo il nuovo piano di ammortamento allegato sub A), facente parte integrante del presente accordo.

**2.2.** L'“UTILIZZATORE” si impegna a:

- saldare, mediante bonifico bancario, l'importo ancora dovuto a titolo di canoni scaduti ed impagati dal 12/09/2013 sino alla data di sottoscrizione del presente accordo, al netto dei versamenti effettuati bonariamente dopo detta risoluzione per Euro 9.000,00 (novemila/00), Euro 27.200,00 (ventisettemiladuecento/00) e Euro 8.500,00 (ottomilacinquecento/00), in parte già fatturati e legittimamente imputati a titolo di canoni scaduti ed insoluti e di interessi al 12/08/2013;

- versare poi puntualmente, secondo il piano di ammortamento allegato sub A), i canoni mensili concordati alle rispettive scadenze.

A seguito di detti pagamenti, la “CONCEDENTE” si impegna ad emettere le relative fatture, per gli importi ancora non imputati, sia in relazione al saldo dell'impagato sia mensilmente in relazione ai ratei in scadenza;

- provvedere al pagamento di tutte le spese (con esclusione di quelle legali), imposte e tasse che ██████████ dovrà sostenere in dipendenza dell'immobile o del contratto di leasing fino alla data dell'effettivo rogito notarile, nonché le spese di sanatoria di eventuali abusi edilizi che dovessero emergere qualora realizzati nel corso dell'esecuzione del contratto di leasing.

**2.3.** Il corrispettivo della locazione resta soggetto all'indicizzazione prevista in contratto all'art.8 per tutto il periodo di decorrenza del piano di ammortamento allegato sub A), secondo il parametro finanziario prescelto dalle parti ed inserito nel riferito contratto (v. punti 10 e 11 delle condizioni particolari di contratto), con emissione da parte di ██████████

██████████ - se l'indicizzazione risulterà favorevole al cliente - delle note di credito relative agli importi così maturati in detto periodo, da compensare sino a concorrenza con i maggiori importi dovuti a titolo di canoni scaduti ed impagati che l'“UTILIZZATORE” si è impegnato a pagare secondo il precedente punto 2.2”.

Si costituivano nell'odierno giudizio i convenuti tutti – l'obbligato principale e utilizzatore l'immobile nella persona del legale rappresentante, nonché i coobbligati fideiussori – al fine di contestare la illegittima applicazione di “*condizioni economiche peggiori rispetto a quelle pattuite in contratto*” provocando il pagamento “*d’interessi e oneri non dovuti, determinando così un ingiusto ed illegittimo profitto per la ricorrente*”.

Sulla base di perizie econometriche svolte sul rapporto in oggetto, previa istanza tesa al mutamento del rito e disconoscimento della documentazione prodotta dalla controparte (allegati alla missiva del 15.09.2017 di cui al doc. n. 21 dell'atto introduttivo) la società convenuta eccepeva: 1) la nullità dell'operazione *sale and lease back*; 2) l'usurarietà del tasso di mora *ab origine* pattuito; 3) la mancata indicazione in contratto del tasso di interesse; 4) l'omessa specificazione della tipologia di ammortamento utilizzato e del parametro di indicizzazione applicato al contratto; 5) la nullità della previsione di indicizzazione al tasso Euribor 3 mesi nel periodo intercorrente fra gli anni 2005 e 2008; 6) la liberazione ex art. 1956 c.c. a vantaggio dei fideiussori.

Riconosciuta la complessità della vicenda anche alla luce delle domande riconvenzionali spiegate, veniva disposto il mutamento di rito con primo udienza fissata per il 07.02.2019, in occasione della quale sono stati assegnati i termini per le memorie di cui all'art. 183 comma VI cod. proc. civ. Con il deposito di queste, veniva avanzata istanza di verifica in ragione del disconoscimento dei documenti prodotti dall'attrice nell'atto introduttivo (doc.21) e richiesta l'espletamento di CTU tecnico contabile. La causa veniva quindi istruita mediante susseguenti consulenze tecniche d'ufficio sulla paternità delle firme e sul timbro apposto su alcuni documenti allegati in copia da parte attrice e perizia tecnico contabile valutata la rilevanza ai fini della definizione del giudizio.

La causa, dopo alcuni rinvii, perveniva quindi in decisione nelle forme di cui all'art. 281 sexies cpc con termine ai difensori per il deposito di memorie conclusive.

\* \* \*

Va primariamente affrontato il tema della validità dell'operazione contrattuale dedotta in giudizio, riferibile alla categoria del c.d. “*sale & lease back*”.

Ad avviso dello scrivente è infondata l'eccezione di nullità del contratto per violazione del divieto di patto commissorio. Sul punto infatti la Suprema Corte ha avuto occasione di pronunciarsi più volte in merito alla fattispecie negoziale del *lease back*, sancendone l'astratta legittimità (in virtù dello schema socialmente tipico utilizzato nella pratica degli affari) alla condizione che sia ravvisabile uno scopo di finanziamento dell'imprenditore venditore - utilizzatore, il quale voglia procurarsi liquidità ed, al contempo, mantenere la fruibilità del bene strumentale della cui nuda proprietà si sia privato, mentre si ritiene violi la *ratio* del divieto del patto commissorio, ex art. 2744 cod. civ., al pari di qualunque altra fattispecie di collegamento negoziale, laddove il debitore, allo scopo di garantire al creditore l'adempimento dell'obbligazione, trasferisca a garanzia del creditore stesso un proprio bene riservandosi la possibilità di riacquistarne il diritto di proprietà all'esito dell'adempimento dell'obbligazione, con un adattamento funzionale dello scopo di garanzia del tutto incompatibile con la struttura e la *ratio* del contratto di compravendita.

Nella fattispecie non è possibile scorgere nell'operazione una univoca direzione delle pattuizioni contrattuali (tantomeno un nesso di interdipendenza), “*tale da far emergere la loro funzionale preordinazione allo scopo finale di garanzia piuttosto che a quello di scambio*” (Cassazione civile sez. III - 13/12/2023, n. 34899). Nel caso che ci occupa, invece, non vengono neppure allegare le finalità di garanzia del trasferimento, e dunque pare da escludere la dedotta nullità. In realtà la società convenuta conferma come non vi fosse alcuna pendenza a debito tra la società finanziaria e la venditrice, mentre non sono in alcun modo comprovate le difficoltà economiche all'epoca delle stipula del contratto, ed

anzi vi è prova della realtà opposta, in virtù delle significative allegazioni di parte attrice<sup>4</sup>.

In definitiva, il contratto di *leasing* è stato validamente stipulato e tale profilo del giudizio è assorbente la domanda riconvenzionale nonché l'eccezione/domanda conseguentemente svolta dalla controparte.

Il *thema decidendum* va ulteriormente circoscritto avendo parte convenuta rinunciato, in *limine litis*, alla domanda relativa l'accertamento della usurarietà dei tassi di mora applicati. Peraltro sul punto si è espressa la CTU, depositata in data 24.09.2023, in cui veniva specificato che “non è stato riscontrato il superamento del tasso soglia di cui alla legge 108/96 con riferimento al tasso di mora”.

Ciò posto, parte convenuta contestava la dedotta inadempienza prospettando anzi un comportamento colpevolmente omissivo della società concedente.

Ad avviso di parte convenuta, infatti, il rimedio della risoluzione contrattuale sarebbe stato esperito indebitamente per non aver mai ██████████ “provveduto a rilasciare le fatture degli importi versati dalla resistente (pari ad Euro 9.000,00, Euro 27.200,00 ed Euro 8.500,00) e non ha mai emesso, successivamente, la fattura della debitoria ascritta alla ██████████ dal 12/09/2013 al 10/02/2015, al netto dei pagamenti già effettuati”.

Inoltre ad avviso dei convenuti il mancato pagamento dei canoni alle scadenze pattuite sarebbe imputabile alla società concedente: infatti, nonostante quest'ultima fosse stata espressamente autorizzata da ██████████ all'addebito sul conto corrente delle rate pattuite tramite c.d. modulo RID, nessun prelievo sarebbe stato concretamente richiesto.

In tal senso la società creditrice avrebbe dato luogo ad un comportamento moroso non avendo compiuto quanto necessario affinché il debitore potesse adempiere l'obbligazione.

A prescindere dalla invocazione di presunti danni subiti dalla convenuta, che in realtà rimangono allo stato di mera enunciazione, l'argomentazione non ha pregio e certamente non può essere considerato un comportamento rilevante ai fini dell'accertamento dell'inadempimento, posto che la domiciliazione RID costituisce mera modalità di pagamento, a cui ovviare mediante indefinite formule alternative.

La illegittimità della risoluzione contrattuale poi deriverebbe dall'inesistenza del credito vantato dall'attrice al momento della risoluzione del contratto. Tale posizione prelude il tema dirimente il giudizio che è costituito dalla dedotta omessa indicazione in sede contrattuale del tasso di interesse. Veniva, infatti, riscontrato oltre all'applicazione di spese non previste, e quindi non dovute, nel corso del rapporto contrattuale, anche l'assenza del fondamentale elemento costituito dal tasso *leasing*, circostanza che impone il ricalcolo del *quantum debitoris* mediante l'applicazione dei tassi sostituiti ex art. 117 TUB.

Il profilo relativo alla corretta ricostruzione della regolazione contrattuale è stato oggetto di approfondimento nell'odierno giudizio mediante l'esperimento di due distinte consulenze tecniche d'ufficio. La perizia grafologica sulla firma apposta del legale rappresentante ed il timbro di ██████████ sui seguenti documenti: 1) modulo di trasparenza dei servizi bancari e finanziari – documento di sintesi del contratto di *leasing* n. 511383; 2) foglio informativo precontrattuale sulle norme per la trasparenza

---

<sup>4</sup> “d) l'oggetto sociale della ██████████ indicato in statuto (v. doc. n. 30) indica che la società presta attività edilizia in genere quale la costruzione di complessi edilizi anche non residenziali, di case di civile abitazione, di edifici industriali e commerciali, nonché l'acquisto, la costruzione, la ricostruzione, la trasformazione, la riparazione la ristrutturazione, la vendita, la permuta, la locazione, la gestione ed il godimento di fabbricati di qualsiasi natura e di immobili in genere, nonché la prestazione di servizi commessi all'utilizzazione commerciale degli stessi, l'acquisto, la lottizzazione, la vendita e la permuta di fondi rustici e suoli di qualsiasi genere. Pertanto rientrava e rientra nell'ambito dell'attività della resistente l'acquisto di immobili, anche tramite strumenti bancari quali i mutui fondiari, per poi ristrutturarli e/o trasformarli e rivenderli; attività evincibile dall'elenco delle numerosissime formalità trascritte all'Ufficio del Territorio da parte della ██████████, tra cui varie compravendite a favore, stipulate anche dopo il 2004 (v. doc. n.31-31bis). Tuttavia la resistente è intestataria di numerosi cespiti immobiliari (v. doc. n.32)”.

delle operazioni e dei servizi bancari e finanziari; 3) clausola di indicizzazione – allegato al contratto. La perizia tecnico contabile al fine di verificare il corretto svolgimento del rapporto contrattuale ed il giusto saldo dare/avere all'esito del relativo vaglio critico.

La conclusione assunta dalla società convenuta, ad avviso della quale deve riconoscersi la nulla debenza per compensazione delle poste vantate a credito, è tratta dall'ipotesi avanzata dalla CTU, dott.ssa ■■■■, la quale ha riscontrato la mancata indicazione del tasso del leasing e coerentemente provveduto alla ricostruzione dei rapporti di dare avere previa applicazione dei tassi sostitutivi ex art. 117 comma 4° TUB. La conseguente ipotetica continuità contrattuale, invocata dalla società convenuta<sup>5</sup>, veniva quindi esplicitata tramite ricostruzione di un nuovo piano di ammortamento della locazione.

E tuttavia tale impostazione non può essere adottata nel caso di specie, né tale ricostruzione essere accolta. Infatti, salvo quanto si dirà in ordine ad alcune voci di spesa non estrinsecate, sulle quali il CTU osserva l'impossibilità di pervenire ad una giustificazione, deve ritenersi che il tasso applicato nel contratto di leasing sia, nella fattispecie, determinabile *per relationem*.

Alla non contestata carenza del dato relativo al tasso leasing nel contratto del 12.02.2004 infatti ben possono supplire elementi che consentono di ritenere valido il contratto. In tal senso il giudice ritiene di dover condividere l'orientamento giurisprudenziale ultimamente consolidatosi, e richiamato da parte attrice, che valorizza l'oggettiva determinabilità dei tassi applicabili al rapporto laddove siano indicate con chiarezza le modalità di rimborso del finanziamento.

Nel caso di specie nell'originario contratto vengono indicati la durata del rapporto, l'ammontare dei canoni, il loro numero, la scadenza, il prezzo di riscatto e l'indicizzazione, elementi che, ad avviso del citato orientamento, permettono di garantire sufficientemente la trasparenza circa il livello di rischio o di spese del contratto di durata (Cassazione civile sez. III - 17/10/2023, n. 28824)<sup>6</sup>

Con grande efficacia la recente giurisprudenza di merito, che si pone nello stesso solco, attribuisce infatti al tasso di interesse un valore puramente formale: *“nel contratto di leasing il tasso di interesse garantisce all'utilizzatore la possibilità di valutare la convenienza dell'operazione, ma non serve a determinare una prestazione. Pertanto l'esigenza di determinatezza prevista dall' art. 117 TUB è soddisfatta con la precisa indicazione del numero e della misura dei canoni da pagare, mentre l'indicazione del tasso di interesse ha un valore puramente formale e può essere fatta non solo attraverso l'indicazione numerica del tasso, ma anche con il rinvio ad elementi esterni inequivoci. Pertanto la difformità tra il tasso leasing indicato ed il tasso effettivamente praticato non comporta la nullità del contratto”* (Corte appello sez. III - Milano, 20/09/2023, n. 2707 in *Redazione Giuffrè* 2023).

Val la pena di sottolineare come l'ultimo periodo della massima citata, laddove attribuisce circoscritto significato, ai fini che qui rilevano, alla difformità tra il tasso leasing indicato e quello effettivamente praticato, consente di contestualizzare e superare l'obiezione relativa alla riscontrata discrasia tra il

---

<sup>5</sup> “Il C.T.U., infatti, ha dimostrato che, stante le violazioni riscontrate nel contratto di *leasing* (v. *infra*) e considerata la non validità del documento di sintesi (unico documento in cui appare un tasso convenzionale, già oggetto di disconoscimento da parte della ■■■■ sul punto v. *infra*), e a fronte dei ricalcoli ai tassi sostitutivi di cui all'art. 117 co. 7 TUB, la ■■■■ alla scadenza della rata del 12.11.2017 risultava essere creditrice nei confronti di ■■■■. Inoltre, volendo imputare le eccedenze economiche alle successive scadenze, le rate risultano regolarmente saldate sino Rata n. 191 con scadenza 12/01/2020 parzialmente insoluta per euro 936,56”.

<sup>6</sup> In tema di *leasing* immobiliare, la mancata indicazione, nel contratto, del "tasso *leasing*" non determina la violazione dell'art.117, comma 4, TUB, ove lo stesso sia determinabile *per relationem*, con rinvio a criteri prestabiliti ed elementi estrinseci, obiettivamente individuabili, senza alcun margine di incertezza né di discrezionalità in capo alla società di *leasing*, dovendosi individuare la *ratio* della norma nell'esigenza di salvaguardia del cliente sul piano della trasparenza, declinata in senso economico, essendo trasparente il contratto che lascia intuire o prevedere il livello di rischio o di spesa del contratto di durata.

tasso leasing indicato nel documento di sintesi (5,1885%) del rapporto e il tasso individuato dal CTU nella ricostruzione peritale (5,2167%).

Innanzitutto, va premesso come in relazione alla valore del documento di sintesi, oggetto di disconoscimento e di verifica ex art. 216 cpc, nonostante il CTU dott.ssa Conte abbia escluso la possibilità di assoluta verifica tecnica circa l'autenticità delle firme apposte dal sig. ██████████ siccome la disamina viene effettuata su copia fotostatica e non sul documento originale, lo scrivente ritiene di ravvisare comunque un argomento di prova, utile a raffrontare le condizioni contrattuali originarie sulle quali si è validamente formato il consenso e le condizioni realmente applicate durante il rapporto contrattuale.

Sotto tale profilo, posto che la discrasia è di limitata consistenza, va osservato come in ogni caso tale discrepanza sia oggettivamente dovuta ad una considerazione del CTU, dott.ssa ██████████, la quale, soffermandosi sul dato letterale del contratto che prevedeva n.119 "rate restanti" – in tal senso escludendo la prima rata pari ad €.21.000,00 ovvero considerando la scadenza del prezzo di riscatto come contestuale a quella dell'ultimo canone mensile – assumeva tale cifra (119) quale denominatore ai fini del calcolo del tasso di interesse applicato. E tuttavia va considerato come nel contratto in realtà sia ripetuta la periodicità dell'operazione in 120 canoni, dato che consente di ritenere il tasso applicato (5,1885%) sostanzialmente in linea con l'indicazione tratta dal documento di sintesi.

La conferma, con le dovute precisazioni, circa l'entità del tasso di leasing nei termini indicati nel contestato documento di sintesi, fornisce in ogni caso argomento utile nella determinazione per *relationem* del dato dirimente.

Peraltro tale procedimento viene regolarmente adottato nella ricostruzione giudiziale dell'elemento relativo al tasso di interesse nelle operazioni di finanziamento, ancorando la valutazione a dati certi ovvero sufficientemente chiari. Sul punto si segnala, ex pluribus, la pronuncia della Corte d'appello Bologna, sez. III del 06/07/2023 n.1478, in ordine ad una ipotesi di eccepita nullità per indeterminatezza della clausola di pattuizione dell'interesse contrattuale di mutuo a tasso variabile, ad avviso della quale *"la clausola contiene, dunque, un'adeguata individuazione del tasso di interesse, determinabile per relationem secondo le prescrizioni e indicazioni affermate dalla Corte di Cassazione con la decisione n. 96 del 2022, che ha stabilito la validità della pattuizione in seno al contratto di mutuo di un tasso di interesse variabile, laddove essa sia ancorata a parametri sufficientemente chiari"*.

Conclusivamente, il contratto di *leasing* è stato validamente stipulato, e la rilevante, permanente e non contestata morosità giustifica pienamente la risoluzione, a cui consegue il diritto alla restituzione dell'immobile.

Alla luce dei rilievi svolti va coerentemente determinato il credito vantato dalla società concedente. Sul punto dev'essere accolta la ricostruzione effettuata dalla dott.ssa ██████████ individuata nella ipotesi 1) della elaborazione peritale, cui si fa espresso rinvio (in particolare alla p.22), laddove registra a credito l'importo di €.68.496,24 (per rate scadute e non pagate dal 12/05/2014 al 12/11/2017 quali importi residui dedotte le compensazioni con indicizzazioni a credito ██████████) a cui sommarsi gli interessi di mora pari ad €. 5.888,96, a cui detrarre €.4.019,85 per indicizzazioni.

Dal totale così determinato e pari ad €. 70.365,35 va però ulteriormente detratta la somma pari ad €. 21.021,97 siccome relativa a voci non estrinsecate, quali imposte, non precisate spese contrattuali, spese recupero crediti ed altro, che non hanno trovato giustificazione nella documentazione prodotta in atti così come opportunamente specificato dal ctu a p.12 dell'elaborato peritale.

Va in definitiva riconosciuto un credito in capo alla società attrice pari ad €. 49.343,38 a titolo di canoni scaduti e non pagati al 12.11.2017 oltre interessi di mora al saldo. Dell'obbligazione rispondono in solido i convenuti ritenendosi infondato il richiamo all'art. 1956 c.c., non potendosi ravvisare alcuna

possibilità di applicazione del disposto invocato, essendo evidente che l'importo del debito contratto dalla obbligata principale è definito e contestualizzato nel relativo contratto e riguarda appunto solo ed esclusivamente l'esatto ammontare del finanziamento assunto con il contratto di leasing del 12.02.2004.

Considerata la sostanziale novità dell'orientamento giurisprudenziale, peraltro non incontrovertito, sul quale lo scrivente ha basato rilevanti passaggi della motivazione, le spese di lite vanno integralmente compensate.

#### **P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- accerta e dichiara l'intervenuta risoluzione del contratto di *leasing* immobiliare n. 511383 del 12/02/2004 sottoscritto da [REDACTED], e la società [REDACTED], per inadempimento di quest'ultima;
- condanna la società [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al rilascio immediato delle unità immobiliari oggetto del predetto contratto di *leasing*, ed in particolare n.2 locali ad uso commerciale sito in [REDACTED] N.C.E.U. del ridetto Comune, al foglio 28 con il [REDACTED]; n. 1 immobile sito in [REDACTED], identificato al N.C.E.U. del ridetto Comune al foglio 27 con il mappale [REDACTED], liberi da persone e cose.
- condanna i convenuti in solido al pagamento della somma pari ad €. 49.343,38;

Compensa integralmente le spese di lite, nonché le spese di CTU che si liquidano con separato provvedimento, per le ragioni di cui in parte motiva.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante allegazione al verbale.

Bologna, 15 dicembre 2023

Il Giudice onorario

dott. [REDACTED]