

**Leasing – risoluzione di diritto- escussione fidejussione – asserita illegittimità – infondatezza (cod.civ.,1456)**

***E' legittimo il comportamento dell'intermediario che, a fronte del mancato pagamento dei canoni di una locazione finanziaria, escute la relativa fidejussione a soddisfazione dei propri crediti. (MDC)***

### FATTO

La società ricorrente chiede che venga accertato che l'intera somma escussa nei confronti del fideiussore doveva essere trattenuta in deposito cauzionale fino alla vendita dell'immobile a suo tempo oggetto di locazione finanziaria, risolta per inadempimento. Reputa illegittima l'imputazione di una parte di tale somma al pagamento dei canoni scaduti prima della risoluzione.

In particolare con il ricorso la società cliente afferma quanto segue:

- il 28/9/2012 stipulava con l'intermediario un contratto di locazione finanziaria immobiliare, che le attribuiva il diritto di utilizzare un immobile sito in V.
- l'intermediario, concedente, acquistava l'immobile per € 650.000,00;
- veniva pattuito che la società cliente, utilizzatore, ricevesse l'immobile in consegna e ne fosse immesso nell'uso, corrispondendo per 216 mesi complessivi € 974.472,15 , oltre iva;
- alla scadenza, avrebbe potuto restituire l'immobile ovvero esercitare il diritto di acquistarlo o prorogare il contratto;
- a garanzia del pagamento dei canoni venivano prestate una fidejussione bancaria rilasciata da altro intermediario per € 135.200,00, nonché fidejussioni personali dei signori A. Z., D. Z. e M. Z.;
- nel contratto non era previsto alcun caso di recesso dell'utilizzatore;
- a causa della crisi immobiliare non era più in grado di sostenere i costi del contratto e il 17/7/2015 attivava una procedura di mediazione per ottenere la sua risoluzione, sin da quella data mettendo a disposizione dell'intermediario resistente l'immobile oggetto del leasing. Il tentativo di mediazione sortiva esito negativo;
- in seguito ad accordi extragiudiziali il contratto di locazione finanziaria veniva risolto e l'immobile tornava nella disponibilità dell'intermediario il 27.12.2016;
- posta la risoluzione consensuale, mai alcun importo veniva richiesto dall'intermediario che tratteneva l'immobile e lo poneva in vendita, con l'accordo (previsto espressamente nella clausola 15 del contratto) che solo dopo la vendita la posizione della società cliente "*sarebbe stata consuntivata*";
- il 28/11/2019 l'intermediario comunicava che l'immobile non era stato ancora alienato e che, vista la prossima scadenza della fidejussione bancaria (prevista per il 6/12/2019) ne avrebbe trattenuto in deposito l'intero importo di € 135.200,00;

- il 18/12/2019, ben quattro anni dopo la risoluzione, la società cliente riceveva dall'intermediario fattura di € 23.819,93, relativa ai canoni scaduti del contratto di locazione finanziaria;
- la contestazione in ordine alla fattura non veniva accolta dall'intermediario, che ribadiva di volere incassare € 23.819,93 in relazione ai canoni scaduti e trattenere in deposito la somma residua.

Ciò esposto, la società cliente, premessa la risoluzione consensuale del contratto di locazione finanziaria posta in essere in data 7.10.2015, chiede che l'importo della fideiussione bancaria venga trattenuto in deposito cauzione e che, come prevede la clausola 15, solo all'esito della vendita del compendio immobiliare si effettui, in contraddittorio tra le parti, un calcolo di quanto dovuto alla ricorrente.

Con le controdeduzioni l'intermediario sostiene che:

- il 10/10/2016 comunicava alla società cliente la risoluzione anticipata del contratto ai sensi degli artt. 14 e 15 delle condizioni generali, a seguito del mancato pagamento di numerosi canoni di locazione finanziaria. Essa veniva diffidata a restituire l'immobile entro quindici giorni ed a pagare € 79.895,15, IVA compresa, per canoni scaduti e non corrisposti. La somma comprendeva interessi di mora;
- il 27/12/2016 l'immobile oggetto del contratto di leasing veniva riconsegnato;
- il 28/11/2019, in considerazione della scadenza della fideiussione bancaria, informava la società cliente della propria intenzione di escutere la garanzia;
- la garanzia veniva escussa il 29/11/2019 per € 135.200,00;
- imputava € 77.015,58 a canoni scaduti e non pagati alla data della risoluzione del contratto (10/10/2016), di cui: € 53.195,65 relativi a fatture già emesse (canoni dal 01/07/2015 al 01/05/2016) e € 23.819,93 relativi ai canoni dal 1/7/2016 al 1/10/2016, per i quali emetteva fattura il 12/12/2019;
- il 20/12/2019 la società cliente contestava la fattura, sostenendo che l'intero importo della fideiussione sarebbe dovuto essere trattenuto in deposito fino alla vendita dell'immobile. Solo all'avverarsi di tale condizione sarebbe stato possibile "consuntivare la posizione" imputando a copertura del debito il ricavo della vendita e quella relativa alla escussa fideiussione;
- il 14/1/2020 (l'intermediario) replicava precisando che la somma di € 23.819,93 riguardava canoni scaduti e insoluti prima della risoluzione del contratto e, ai fini fiscali, è stata pertanto emessa la fattura del 12/12/2019. Il resto dell'importo, pari a € 58.184,42 è stato trattenuto a titolo di deposito cauzionale in attesa della vendita dell'immobile;
- si è, pertanto, comportato correttamente ed in modo conforme al dettato contrattuale. L'art. 15, infatti, legittima a pieno titolo l'imputazione degli importi derivanti dall'escussione della garanzia bancaria al pagamento dei canoni scaduti prima della risoluzione della locazione finanziaria.

Con le conclusioni, l'intermediario chiede, in via principale, di rigettare integralmente il ricorso siccome infondato in fatto e in diritto; in ogni caso, con vittoria di spese e compensi di causa, e di ogni accessorio di legge.

Con nota di repliche la società cliente precisa quanto segue:

- il 10/11/2016 con l'intermediario era stato raggiunto un accordo stragiudiziale. A fronte della verifica del reale valore dell'immobile, determinato in € 504.380,00 a

seguito di perizia asseverata con giuramento (doc. c), si definiva un accordo interpretativo del contratto di locazione finanziaria, che prevedeva quanto segue: i) l'immobile, oggetto del leasing finanziario sarebbe stato posto in vendita; ii) l'intermediario avrebbe trattenuto a titolo di deposito la fideiussione bancaria; iii) l'intermediario si impegnavo a sospendere l'incasso delle fideiussioni personali dei signori Z.; iv) solo dopo la vendita la posizione della società cliente "sarebbe stata consuntivata", imputando a copertura del debito complessivo sia la somma ricavata dalla vendita dell'immobile, che quella riveniente dall'escussione della fidejussione bancaria, fermo restando che l'eventuale eccedenza sarebbe stata restituita ai signori Z. (rinvia a doc. d, che è in realtà una propria nota di intenti all'avvocato di controparte);

- in applicazione dell'accordo, l'immobile veniva posto in vendita dall'intermediario concedente e mai alcun importo veniva richiesto alla società;
- il 28/11/2019, dopo tre anni dall'offerta dell'immobile, l'intermediario inviava una comunicazione (doc e) e f)) con cui confermava gli accordi intercorsi nella riunione del 10/11/2016 e precisava che, vista la prossima scadenza, avrebbe escusso quanto prima la fideiussione bancaria il cui importo sarebbe stato per il momento trattenuto in deposito. Ivi precisava anche che, effettuata la vendita, si sarebbe provveduto a "consuntivare" l'intera posizione creditoria imputando a copertura del debito complessivo a carico della società cliente sia la somma ricavata dalla vendita del bene sia la somma ricavata dall'escussione della garanzia, con restituzione dell'eventuale eccedenza;
- il 14.1.2020 l'intermediario inviava una comunicazione (doc. g) che contravveniva a quanto concordato il 16/10/2016 e ribadito formalmente il 28/11/2019;
- risulta pertanto illegittimo il comportamento dell'intermediario che - contravvenendo all'accordo preso - prima della vendita e senza attendere il consuntivo della posizione, ha incassato parte della somma escussa imputandola a canoni scaduti, anziché trattenerla quale deposito cauzionale, come concordato.

A sua volta con nota di controrepliche l'intermediario precisa che:

- l'accordo del 10/11/2016, richiamato da controparte nelle repliche, non è stato menzionato nei precedenti scritti dell'intermediario perché inidoneo a modificare la vicenda per come descritta e documentata;
- il suo contenuto conferma la correttezza del comportamento dell'intermediario. Nella riunione del 10/11/2016, infatti, società cliente e intermediario avevano concordato, tra le altre, di applicare le clausole del contratto di locazione finanziaria all'operazione di vendita dell'immobile senza prevedere alcuna deroga o posticipare gli effetti delle disposizioni contrattuali alla vendita dell'immobile. (cfr. punto 5 mail avv. controparte del 12/11/2016- all. repliche: "*rispetto alla operazione di vendita si applicheranno le clausole relative al contratto di Leasing finanziario stipulato*");
- in conformità agli accordi presi e all'art. 15 del contratto che attribuisce in via definitiva alla concedente tutti gli importi maturati a carico dell'utilizzatore fino alla riconsegna del bene, ha provveduto a non richiedere somme alla società cliente ed a imputare l'importo escusso dalla fideiussione ai canoni scaduti e insoluti maturati;
- non risponde al vero quanto afferma controparte in relazione alla imputazione delle somme escusse. Con l'accordo ci si limitava, infatti, a lasciare nella disponibilità dell'intermediario resistente la garanzia. Non si è invece concordato che le somme

sarebbero state trattenute a titolo di deposito. L'asserzione di controparte è smentita dagli stessi documenti da lei prodotti (cfr. doc. d repliche);

- anche la mail del proprio avvocato 28/11/2019, prodotta dal cliente (cfr. docc. e), f) repliche), conferma la correttezza del proprio operato, cioè l'aver imputato le somme escusse ai canoni scaduti e l'aver trattenuto in deposito le somme residue;
- in conclusione, anche alla luce di tale accordo, nessuna contestazione può essere mossa al proprio operato.

## DIRITTO

Il ricorso verte sulla legittimità dell'imputazione di somme escusse dall'intermediario a titolo di fideiussione, in ordine alle quali si chiede di accertarne la destinazione a deposito cauzionale fino alla vendita dell'immobile oggetto di locazione finanziaria, anziché a soddisfazione immediata di ragioni creditorie dell'intermediario stesso.

In particolare, la società ricorrente con le conclusioni chiede all'Arbitro di disporre che l'importo della fideiussione bancaria venga trattenuto in deposito cauzione e che, come prevede la clausola 15, solo all'esito della vendita del compendio immobiliare si effettui, in contraddittorio tra le parti, un calcolo di quanto dovuto alla ricorrente.

Ritiene innanzitutto il Collegio, anche in considerazione del fatto che parte delle somme escusse con la fideiussione sono già state imputate al pagamento dei canoni scaduti, di non poter emettere una pronuncia costitutiva volta a modificare il rapporto giuridico corrente tra le parti, o, comunque, la condanna ad un *facere* infungibile, come richiesto nel caso di specie dalla ricorrente (*"trattenere la fideiussione in deposito cauzione e solo all'esito della vendita dell'immobile effettuare, in contraddittorio tra le parti, un calcolo di quanto dovuto alla ricorrente"*), in quanto una siffatta domanda è inaccessibile alla cognizione di questo Arbitro, essendo sconosciuta al sistema ABF. Sotto questo profilo, la domanda risulta pertanto inammissibile.

In ogni caso, la domanda deve ritenersi infondata anche nel merito.

Il contratto di leasing, sottoscritto dalle parti, negli artt. 14 e 15 prevedeva, fra l'altro, che *"...14. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA...Le parti pattuiscono che il presente contratto si risolverà di diritto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 cod. civ. in caso di mancato ritardato adempimento, anche parziale, di uno o più degli specifici obblighi assunti dall'Utilizzatore, alle seguenti clausole delle Condizioni Particolari del presente contratto; n. 3 (corrispettivo)...ovvero...alle seguenti clausole delle Condizioni Generali del presente contratto:...n. 4 (corrispettivo - suo adeguamento - oneri di prelocazione, n. 5(oneri accessori)...In tutti gli indicati casi in cui si verifica la risoluzione di diritto del contratto, così come il recesso da parte della Concedente, nelle ipotesi dianzi pattuite, troveranno applicazione gli effetti di cui alla successiva clausola n. 15 delle presenti condizioni generali di contratto...15. EFFETTI DELLA RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO...gli effetti della risoluzione non si estenderanno alle prestazioni già eseguite...e, pertanto, a seguito dell'anticipata risoluzione del contratto, tutti gli importi corrisposti dall'Utilizzatore o che comunque risultino già maturati a suo carico sino alla data della risoluzione dell'immobile, per canoni di locazione finanziaria, interessi di mora, spese o per qualsiasi altro titolo, resteranno definitivamente acquisiti dalla Concedente"*. Ciò premesso, il Collegio osserva che risulta sfornita di prova e priva di fondamento l'affermazione della società ricorrente, posta a base del ricorso, secondo cui la risoluzione del contratto di leasing sarebbe stata consensuale e nessuna somma sarebbe stata richiesta dall'intermediario.

Dalla documentazione in atti risulta che la società di leasing Concedente, in data 10.10.2016 ha inviato alla società Utilizzatore una lettera di risoluzione per inadempimento del contratto di leasing stipulato in data 28.09.2012, in conseguenza dell'inadempimento dell'obbligazione di pagamento dei canoni per la complessiva somma di € 79.895,36 (nella lettera si configurava anche un debito residuo dell'utilizzatore, in linea capitale, alla data del 01/10/2016 di € 522.098,44). Del resto la ricorrente ha allegato (all. a) ricorso) verbale dell'organismo di conciliazione bancaria del 7/10/2015 relativo a un tentativo di mediazione per concordare la risoluzione, al quale l'intermediario non ha aderito, proprio invocando il proprio esclusivo diritto di risoluzione ex art. 15 del contratto sopra riportato. Alla stregua di quanto sopra si deve ritenere che sia legittimamente intervenuta, in data 10/10/2016, la risoluzione anticipata di diritto del contratto ai sensi degli artt. 14 e 15 delle condizioni generali, a seguito del mancato pagamento da parte dell'Utilizzatore di numerosi canoni di locazione finanziaria, con la conseguente nascita dell'obbligazione della società cliente di la somma pagare € 79.895,15, IVA compresa, per canoni scaduti e non corrisposti (oltre interessi di mora).

Altrettanto legittimamente, sulla base degli artt. 14 e 15 del contratto, l'intermediario il 29/11/2019 escuteva la fideiussione bancaria prevista a suo favore dal contratto per € 135.200,00 e imputava parte della somma escussa al pagamento dei canoni scaduti e non pagati alla data della risoluzione del contratto (10/10/2016), trattenendo il resto della somma in deposito.

La società cliente sostiene che con l'intermediario sarebbe intervenuto un accordo relativo alla destinazione delle somme rivenienti dall'escussione della fidejussione bancaria. Non produce tale documento, ma semplicemente una lettera inviata in data 12.11.2016 dal proprio legale a quello dell'intermediario, ove si prevede, fra l'altro, che *"3) la fideiussione della [...] resterà nella disponibilità [dell'intermediario]"*.

L'intermediario nelle contropliche conferma la sussistenza di un accordo intervenuto tra le parti il 10/11/2016, del quale tuttavia non produce evidenza, ove sia stato formalizzato. Sostiene tuttavia, diversamente da quanto riportato dalla controparte, che tale accordo non aveva portata innovativa, bensì attuativa e confermativa del dettato contrattuale (ed in particolare dell'art. 15). Tale circostanza sarebbe confermata dalla stessa documentazione prodotta da controparte, in particolare dalla mail del difensore della società cliente, sopra indicata, del 12.11.2016.

In effetti, la missiva del 12.11.2016 non è idonea a provare l'accordo riferito dalla società ricorrente, sia per la sua natura di atto unilaterale sia per il suo contenuto, comunque, generico e suscettibile di interpretazioni anche nel senso inteso dall'intermediario (nella lettera si afferma, infatti, che al contrario delle fideiussioni personali che vengono espressamente sospese, la fideiussione bancaria *"resterà nella disponibilità [dell'intermediario]"*, il quale quindi avrebbe potuto anche escuterla in tutto in parte, come poi avvenuto).

La società ricorrente produce poi una lettera (del 28.11.2019) del legale incaricato dall'intermediario, ove si fa riferimento alla imminente scadenza della fideiussione bancaria che assisteva il contratto di leasing e alla circostanza che l'intermediario avrebbe escusso tale fideiussione. Nella lettera si precisa, inoltre, che l'importo ricavato dall'escussione sarebbe stato trattenuto in deposito dall'intermediario e che, una volta venduto l'immobile, sarebbe stata *"consuntivata" "l'intera posizione creditoria imputando a copertura del debito complessivo a carico [della cliente] sia la somma ricavata dalla vendita del bene sia la somma ricavata dall'escussione della garanzia, fermo restando che l'eventuale eccedenza verrà naturalmente restituita a favore [della cliente]"*.

L'intermediario, al riguardo, afferma che la mail non fa che confermare la correttezza del proprio operato: in applicazione dell'art. 15 del contratto e dell'accordo del 10/11/2016 si sono, infatti, imputate a canoni scaduti le somme escusse e si sono trattenute in deposito le somme che residuavano all'esito di tale operazione.

Ritiene il Collegio che anche la missiva sopra riportata non sia idonea in alcun modo a fondare una pretesa della ricorrente a che l'intermediario trattenesse l'intera somma escussa con la fideiussione bancaria a deposito cauzionale in attesa di un consuntivo finale successivo all'eventuale vendita dell'immobile. Il contenuto generico della lettera (proveniente, tra l'altro, non direttamente dall'intermediario ma dal legale di quest'ultimo) risulta compatibile con l'intenzione dello stesso intermediario di trattenere in deposito le somme escusse con la fideiussione solo dopo avere imputato parte di tali somme al pagamento dei canoni già scaduti, conformemente a quanto previsto dai menzionati artt. 14-15 del contratto per il caso di risoluzione anticipata per inadempimento dell'utilizzatore.

**P. Q. M.**

**Il Collegio non accoglie il ricorso.**