



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo Italiano

La Corte d'Appello di Perugia

Sezione unica civile

Riunita in camera di consiglio in persona dei magistrati:

- 1) dott. Claudia Matteini presidente
- 2) dott. Ombretta Pains consigliere
- 3) dott. Piero Aguzzi giudice ausiliario rel. e est.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa civile di secondo grado n. r.g. a. c. 21/2023

PROMOSSA DA

Parte_1 ,

in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Giordano Balossi del Foro di Milano, elettivamente domiciliata nello studio dell'Avv. Fabio Orologio in Perugia Via Angeloni 80/A, attrice appellante

CONTRO

CP_1 , in proprio e quale procuratore di *Controparte_2* , in persona del legale rappresentante pro tempore, e di *Controparte_2* in proprio, rappresentati e difesi dall'Avv. Maria Laura Ficola, elettivamente domiciliati nel di lei studio in Foligno (PG) Via Rutili 12, convenuti appellati

E NEI CONFRONTI DI

Parte_1 , convenuto appellato contumace

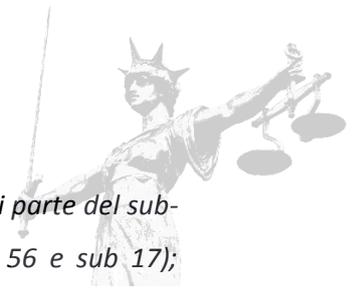
AVVERSO

la sentenza n. 1811/2022, emessa nel giudizio n. 5676/2017 RG dal Tribunale di Perugia, in persona del Dr. Andrea Ausili, depositata il 22.12.2022, la quale ha statuito come segue

1) Previa dichiarazione di inefficacia della clausola arbitrale contenuta nel contratto di leasing, dichiara la competenza dell'intestato Tribunale;

2) dichiara la nullità del contratto di compravendita del 31/07/2003 stipulato a rogito notaio Dott. *Per_1* (rep. 47.711; racc. 13472), tra la *Controparte_2* e la [...]

Parte_1 e la conseguente inefficacia del trasferimento di proprietà dei



beni immobili siti in Perugia, Loc. Fontivegge, Via Mario Angeloni, 65/67 (facenti parte del sub-comparto sito nel detto Comune e censiti al foglio 252, particelle 1550 sub 56 e sub 17); dichiara la nullità del collegato contratto di leasing n. 1114233 del 31.07.2003 stipulato tra la

Controparte_2 e la Parte_1

3) condanna Parte_1 a corrispondere alla cessionaria Parte_2 la somma di euro 1.318.039,45, oltre interessi legali dal giorno dei rispettivi pagamenti al saldo;

4) dichiara l'inefficacia della fideiussione prestata da Controparte_2 in data 22.7.2003;

5) rigetta le domande proposte nei confronti di CP_3

6) condanna Controparte_4 a corrispondere agli attori, a titolo di rimborso delle spese di lite, la somma di euro 37.951,00 per compenso professionale, euro 545,00 per anticipazioni, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e CPA; somma da corrispondersi in favore dell'Avv. Maria Laura Ficola, dichiaratasi antistataria.

7) Compensa le spese di lite tra CP_3 e gli attori.

8) Pone le spese di CTU definitivamente a carico di Controparte_4

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Appellante: note preliminari alla udienza del 08.02.2024. L'appellante ha chiesto l'accoglimento delle conclusioni dell'atto di appello, di seguito riproposte: *Nel merito: accertare e dichiarare la nullità della sentenza appellata per tutti i motivi esposti in narrativa, in particolare:*

- per avere rigettato l'eccezione di incompetenza del Tribunale a favore del collegio arbitrale, per inefficacia della clausola arbitrale inserita nel contratto di leasing, in quanto la clausola non è stata validamente approvata per iscritto, come prevede l'art. 1341 c. II c.c.. (sentenza pag. 18);

- per avere statuito che l'assenza di giudicato formatosi sul lodo (con riferimento a tutte le domande, per quanto consta al Tribunale) consente al Tribunale di pronunciarsi in ordine a tutte le questioni che gli sono state sottoposte (sentenza pag. 22);

- per avere rigettato l'eccezione di difetto di legittimazione di Parte_2 quale cessionaria del credito litigioso avente ad oggetto la ripetizione dei canoni corrisposti da Controparte_2 [...] (sentenza pag. 27);

- per avere statuito che la clausola n. 17 riportata nel contratto di leasing di cui si discute non presenti natura marciana, per l'assenza di criteri oggettivi di stima del bene al momento della risoluzione del contratto (sentenza pag. 44);



- per aver dichiarato la nullità del contratto di compravendita a rogito del Notaio [...] *Per_2* e del contratto di locazione finanziaria n. 1114233, disponendo la nullità dei contratti collegati posti alla base del sale and lease back oggetto di causa, per violazione dell'art. 2744 c.c. che comporta - quale effetto naturale - che gli immobili compravenduti rimangono nella titolarità della società venditrice (effetto che si produrrà al passaggio in giudicato della presente sentenza), nonché la ripetizione delle prestazioni eseguite per effetto del contratto di compravendita (pagamento del prezzo) e di leasing (pagamento dei canoni) ex art. 2033 c.c. (sentenza impugnata pag. 48), condannando *Controparte_4* a restituire i canoni percepiti pari ad Euro 1.318.039,45 (sentenza pag. 53);
- per aver dichiarato l'inefficacia della fideiussione prestata da *Controparte_2* in data 22.7.2003 (pag. 51 sentenza);
- per l'effetto, accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione e/o di competenza del Tribunale di Perugia adito stante l'esistenza, nelle condizioni di contratto di leasing n. 1114233, di valida clausola arbitrale, assumendo ogni conseguente provvedimento, anche in ordine alle spese di causa e ciò anche per effetto dell'intervenuto Lodo definitivo per arbitrato rituale sottoscritto in data 11 settembre 2020 dal Collegio Arbitrale di Siena, lodo poi impugnato avanti alla Corte di Appello di Firenze nel procedimento R.G. 1279/2021 con prima udienza al 02 maggio 2023, con ogni relativa opportuna declaratoria;
- per l'effetto, accertare e dichiarare il difetto di legittimazione attiva, ad agire in proprio, in capo a *Parte_2* per i motivi esposti in atti, con ogni conseguente provvedimento anche in ordine alle spese di causa;
- per l'effetto rigettare integralmente ogni avversaria domanda, sia essa principale che subordinata, perché infondata in fatto e diritto per le causali di cui in premessa, dichiarando che sia il contratto di compravendita, che il contratto di leasing sottoscritti in data 31 luglio 2003 sono perfettamente validi ed efficaci assolvendo *Controparte_4* da ogni e qualsivoglia richiesta di accertamento, pagamento e condanna;
- per l'effetto, rigettare la richiesta di declaratoria di invalidità e/o inefficacia della fideiussione personale rilasciata dal Sig. *Controparte_2* perché infondata in fatto e in diritto e comunque contraria al contenuto della stessa fideiussione come meglio esposto in atti;
- in ogni caso, rigettare integralmente ogni avversaria domanda, sia essa principale o subordinata, preliminare o di merito, perché tutte infondate in fatto e diritto per le causali di cui in premessa e per l'effetto assolvere la odierna appellante da qualsivoglia richiesta di accertamento, pagamento e condanna;



- alla luce di quanto statuito con la sentenza di primo grado di giudizio impugnata, condannare **Parte_2** al rimborso in favore della parte appellante delle somme versate in esecuzione della sentenza di primo grado ovvero della condanna al pagamento della somma di Euro 1.318.039,45, oltre interessi legali dal giorno dei rispettivi pagamenti al saldo;
- condannare la parte appellata al rimborso in favore della parte appellante delle somme eventualmente versate nelle more del giudizio in esecuzione della sentenza di primo grado ovvero della condanna al pagamento a titolo di rimborso delle spese di lite della somma di Euro 37.951,00 per compenso professionale, euro 545,00 per anticipazioni, oltre rimborso forfettario al 15%, IVA e CPA nonché al pagamento delle spese relative all'espletamento della consulenza tecnica di ufficio espletata.

Con vittoria di spese e compensi professionali dei due gradi di giudizio oltre accessori di legge.

Appellati: Note del 23.01.2024. "Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, ogni diversa istanza disattesa e reietta:

- dichiarare l'inammissibilità dell'avverso appello per (sopravvenuta) rinuncia all'azione da parte della **Controparte_4** in ragione dell'inequivoco comportamento sostanziale e processuale tenuto da controparte dopo la notifica dell'atto di appello, connotato da incompatibilità assoluta con la volontà di proseguire l'azione di impugnazione per i fatti e i motivi espressi al § 1.1. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito, con ogni conseguente provvedimento;
- dichiarare l'inammissibilità dell'avverso appello ex art. 342 c.p.c. o comunque per difetto di interesse perché fondato su doglianze che non censurano le effettive e diverse rationes decidendi che supportano in ogni parte la sentenza n. 1811/2022 per i motivi espressi al § 1.2. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito, e specificamente per ogni motivo di appello al § 2. e relativi sottoparagrafi 2.1. e ss. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito in relazione ad ogni avversa censura, con ogni conseguente provvedimento;
- dichiarare l'inammissibilità dell'avverso appello ex art. 348 bis c.p.c. perché manifestamente infondato per i motivi espressi al § 1.3. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito, e specificamente per ogni motivo di appello al § 2. e relativi sottoparagrafi 2.1. e ss. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito in relazione ad ogni avversa censura, con ogni conseguente provvedimento;
- fermo quanto sopra, salvo il gravame, in relazione al quinto motivo di appello, ove ritenuto che contempra o sottintenda una nuova domanda o eccezione mai formulata in primo grado dalla convenuta e in quanto tale preclusa ex art. 99 c.p.c., dichiarare l'inammissibilità ex art.



345 c.p.c. della nuova domanda o nuova eccezione eventualmente ritenuta formulata anche indirettamente in questa sede dall'appellante, per i motivi espressi al § 2.5.1. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito, con ogni conseguente provvedimento;

- fermo quanto sopra, rigettare l'appello in relazione ad ogni motivo prospettato perché manifestamente infondato per le ragioni espresse al § 2 e ss. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito e relativi sottoparagrafi 2.1. e ss. per ogni censura di cui all'avverso atto di impugnazione, con ogni conseguente provvedimento;

- nella denegata e non creduta ipotesi in cui fosse accolto il terzo motivo di appello in relazione alla presunta invalidità della cessione del credito restitutorio ex art. 2033 c.c. a fronte del contratto di leasing nullo ex art.2744 c.c. a favore di *Parte_2* ritenere che gli effetti restitutori ex art. 2033 c.c. conseguenti alla declaratoria di radicale illiceità ex art. 2744 c.c. della complessa operazione di sale and lease back di cui è causa e quindi segnatamente del collegato contratto di leasing di cui si compone, come da domanda attorea formulata in primo grado qui riproposta, segnatamente al punto ii) delle conclusioni rassegnate in primo grado, siano disposti, nella misura incontestata come accertata dalla sentenza n. 1811/2022 oltre interessi legali dalla data della stipula (31.07.2003), nei confronti della *Controparte_2* per conto della quale *Parte_2* ha comunque agito anche come procuratore in forza di procura in atti, con ogni conseguente provvedimento;

- nella denegata e non creduta ipotesi in cui si ritenesse che il quinto motivo di appello contenga o sottintenda una nuova ammissibile domanda o eccezione, in qualsivoglia forma o contenuto, in relazione al presunto credito restitutorio a titolo di prezzo di vendita del contratto nullo ex art. 2744 c.c., malgrado il divieto di cui all'art. 345 c.p.c., in comb. disposto con gli artt. 99 e 112 c.p.c. e la superiore conclusione, rilevare, in accoglimento dell'eccezione qui formulata, l'intervenuta prescrizione del presunto credito restitutorio ex art. 2033 c.c. rivendicato ex adverso per decorso del termine decennale decorrente dalla data del pagamento (31 luglio 2003) per i motivi espressi al § 2.5.2. della comparsa di costituzione nel giudizio di merito e per l'effetto dichiarare estinto il detto presunto credito restitutorio, rigettando ogni avversa eccezione, richiesta o pretesa, con ogni conseguente provvedimento.

Per l'effetto di tutto quanto sopra dichiarato:

- confermare in ogni sua parte la sentenza n. 1811/2022 del Tribunale di Perugia, e quindi le relative statuizioni, con ogni conseguente provvedimento.

Con condanna dell'appellante al pagamento delle spese di lite, oltre spese generali (15%), cpa e iva come per legge, a favore del procuratore che si dichiara antistatario ex art.93 c.p.c.”.

SINTESI DELLO SVOLGIMENTO DEL GIUDIZIO



1. Con atto di citazione notificato a mezzo pec il 06.09.2017, la società *Parte_2* in proprio e quale procuratore della *Controparte_2*, e di *CP_2* [...] evocava in giudizio davanti al Tribunale di Perugia la *Parte_1* [...] e la banca *Parte_1* chiedendo di accertare e dichiarare l'illiceità e/o la nullità per violazione del divieto del patto commissorio di cui all'art. 2744 c.c. dell'operazione di sale and lease back del 31.07.2003, e per l'effetto dichiarare l'invalidità del trasferimento di proprietà dei beni immobili attuato con contratto di compravendita del 31.07.2003, e l'invalidità del contratto di leasing immobiliare n. 1114233 del 31.07.2003 e della fideiussione personale rilasciata da *Controparte_2* a fronte del contratto di leasing immobiliare n. 1114233 del 31.07.2003.

A fondamento della domanda allegava che a seguito di un grave indebitamento della [...] *Controparte_2* nei confronti del *Parte_1* il 31.07.2003 venivano conclusi contestualmente il contratto di compravendita e il contratto di leasing n. 1114233 in virtù dei quali, da un lato, la *Controparte_2* aveva venduto alla controllata [...] *Parte_1* alcuni immobili posti in Perugia, Loc. Fontivegge, al prezzo di euro 1.100.000,00 oltre I.V.A., e dall'altro lato, la controllata *Parte_1* [...] aveva concesso in leasing alla *Controparte_2* le medesime unità immobiliari. Il tutto per un corrispettivo di euro 1.023.548,46 oltre I.V.A. da restituire in 96 rate e con un prezzo per il riscatto dei beni immobili, al termine della locazione, indicato nella misura di euro 275.000,00 oltre I.V.A..

A garanzia delle obbligazioni di cui al contratto di leasing, *Controparte_2* aveva inoltre rilasciato una fideiussione personale fino alla concorrenza di euro 1.023.548,70.

Il prezzo ricavato dalla vendita era stato subito destinato all'estinzione, avvenuta in data 31.07.2003, dell'esposizione debitoria maturata sul conto corrente n. 7670, acceso presso la *Parte_1* per euro 579.578,28. Inoltre in quella stessa data la locataria provvedeva al pagamento, in favore della controllata *Parte_1* [...] del primo canone del contratto di leasing n. 1114233 di euro 331.030,33, avvenuto sempre in data 31.07.2003; al pagamento di parte delle imposte maturate a seguito dell'operazione, pari ad euro 130.543,76; ed infine al versamento dei primi canoni mensili di cui al contratto di leasing, in favore della controllata [...] *Parte_1* per euro 18.918,62.



In esecuzione degli impegni assunti la *Controparte_2* aveva pagato alla [...] *Parte_1* *Parte_1* la somma di euro 1.318.039,45.

Tanto premesso, parte attrice eccepiva l'illegittimità della operazione di sale and lease back, in quanto compiuta per aggirare, con intento fraudolento, il divieto del patto commissorio di cui all'art. 2744 c.c.;

Pertanto domandava di accertare e dichiarare l'illiceità e/o la nullità, ai sensi dell'art. 2744 c.c., in combinato disposto con gli artt. 1344 e 1418, secondo comma c.c., dell'operazione, nonché di accertare e dichiarare l'inefficacia del trasferimento di proprietà dei beni di cui al rogito del 31.07.2003, chiedendone il ritrasferimento; di accertare e dichiarare l'invalidità del contratto di leasing immobiliare n. 1114233 del 31.07.2003 e di condannare la *Parte_1* [...] in via solidale con la *Parte_1* al pagamento di tutte le somme corrisposte a fronte di detto contratto nullo ed al risarcimento dei danni conseguenti all'illecita operazione negoziale; accertare e dichiarare l'invalidità e/o l'inefficacia della fideiussione personale rilasciata da *Controparte_2* a fronte dell'illiceità del contratto di leasing immobiliare n. 1114233 del 31.07.2003 e, per l'effetto, di condannare la convenuta *Parte_1* a restituire l'originale della predetta fideiussione.

Le *Parte_1* e il *Parte_1* si costituivano in giudizio il 14.11.2017, concludendo per il rigetto della domanda.

Le convenute confermavano l'articolazione della operazione di sale and lease back, e l'adempimento della locataria, soggiungendo però che la *Controparte_2* alla scadenza del contratto aveva omissso di esercitare il diritto di opzione per il riscatto, senza comunicare sei mesi prima della scadenza, come previsto dall'art. 14 delle condizioni generali e dall'art. 4 delle condizioni particolari, la volontà di esercitare tale diritto.

Inoltre, a seguito della mancata restituzione degli immobili da parte della società attrice, la *Controparte_4* aveva agito in via monitoria davanti al Tribunale di Siena per il recupero della somma di euro 330.937,32 oltre accessori, a titolo di indennità di occupazione, ottenendo il 11.02.2015 il decreto ingiuntivo n. 207/2015, che era stato però opposto da *Controparte_2* in proprio e quale socio accomandatario della *Controparte_2* nel giudizio n. 1328/2015. L'opponente lamentava l'usurarietà del tasso di interesse applicato, oltre a vari danni subiti dall'immobile, concludendo per la declaratoria di nullità ex art. 1815 c.c. del contratto e richiedendo la condanna alla restituzione della somma di euro 234.849,24 indebitamente percepita a titolo di interessi.



Una volta concessa la provvisoria esecuzione, la causa di opposizione veniva sospesa, in attesa della definizione del presente giudizio per la pregiudizialità delle questioni.

Infine la *Controparte_4* con ricorso ex art. 700 c.p.c. presentato innanzi al Tribunale di Perugia, aveva chiesto la restituzione del compendio immobiliare detenuto dalla *Controparte_2*. Quest'ultima si era costituita eccependo l'illegittimità dell'operazione di sale and lease back e chiedendo dichiararsi la nullità dei relativi contratti. La domanda cautelare era stata quindi rigettata.

Dopo il rigetto della domanda cautelare di restituzione del compendio, il 17.10.2018 la [...] *Controparte_4* in forza della clausola arbitrale di cui all'art. 8 del contratto di leasing, instaurava un procedimento arbitrale teso a ottenere la restituzione degli immobili. L'arbitrato si concludeva con *Per_* arbitrato del 11.09.2020 con il quale era dichiarata, tra le altre cose, la nullità del contratto di compravendita. Avverso il lodo la *Controparte_4* [...] aveva proposto impugnazione avanti la Corte di Appello di Firenze, il cui procedimento, recante il R.G. n. 1279/2021, era ancora pendente.

Tanto premesso, in via preliminare le convenute eccepivano il difetto di giurisdizione o competenza del Tribunale, in forza della clausola arbitrale presente nel contratto di leasing; sollevavano eccezione di continenza ex art. 39 c.p.c. a favore del Tribunale di Siena; eccepivano la carenza di legittimazione attiva in capo alla *Parte_2* chiedevano l'estromissione dal presente giudizio della convenuta *Parte_1*

Deducevano la non configurabilità nei rapporti intercorsi tra le parti della fattispecie negoziale del sale and lease back e la piena validità ed efficacia dei contratti di compravendita, di leasing e della fideiussione personale rilasciata da *Controparte_2*. Concludevano pertanto per il rigetto della domanda avversaria.

La causa veniva trattata con scambio delle memorie ex art. 183, sesto comma c.p.c., all'esito delle quali il Tribunale, acquisiti i documenti prodotti dalle parti, disponeva C.T.U. diretta a verificare il valore di mercato degli immobili oggetto delle operazioni di vendita e di leasing del 31.07.2003. Il C.T.U. depositava l'elaborato peritale in data 09.12.2019.

Assunta la causa in decisione e concessi i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica, il Tribunale pronunciava la sentenza gravata la quale accoglieva la domanda nei termini di cui all'epigrafe.

1.2 La *Parte_1* ha tempestivamente impugnato la sentenza, censurando:

a) il rigetto della eccezione inerente la presenza di una clausola compromissoria;



- b) l'assunto della assenza di formazione del giudicato sul lodo arbitrale reso in data 11.09.2020 dal Collegio Arbitrale di Siena nel giudizio promosso da *Controparte_4* contro l'appellata, il quale ha dichiarato la nullità del contratto di compravendita, rigettando la domanda di ripetizione di indebito formulata dalla *Parte_2*
- c) il rigetto della eccezione di difetto di legittimazione attiva della *Parte_2* quale cessionaria del credito avente ad oggetto la ripetizione dei canoni.
- d) la esclusione della natura marciana della clausola 17 del contratto di leasing, per l'assenza di oggettivi criteri di stima del bene al momento della risoluzione del contratto;
- e) il rilievo della nullità dei contratti collegati posti alla base del sale and lease back per violazione dell'art. 2744 c.c., con i conseguenti effetti sul piano restitutorio;
- f) la declaratoria di inefficacia della fideiussione di *Controparte_2* el 22.07.2003.

Oltre a chiedere l'accoglimento delle conclusioni in epigrafe, l'appellante ha chiesto la sospensione della provvisoria esecutività della sentenza, che è stata concessa inaudita altera parte con ordinanza del 21.01.2023.

La *Parte_2* in proprio e quale procuratore della *Controparte_2* e di *Controparte_2* si è costituita tempestivamente in giudizio, contestando la inammissibilità ex art. 342 e 348 bis cpc dell'atto di appello; eccependo la inammissibilità, per novità della domanda in esso inserita, del quinto motivo di appello, per le ragioni espresse al par. 2.5.1, e chiedendo di rigettare l'atto di appello, con conferma della sentenza di primo grado; nell'ipotesi di declaratoria del difetto di legittimazione attiva della *Parte_2* di cui al terzo motivo, ha chiesto che gli effetti restitutori si producano in capo alla *Controparte_2*. In caso di accoglimento del quinto motivo rilevare la prescrizione del presunto credito restitutorio ex art. 2033 c.c. rivendicato da *Cont* per decorso del termine decennale decorrente dalla data del pagamento.

All'udienza del 4.5.2023, nel contraddittorio delle parti, è stata confermata la sospensione della esecutività della sentenza.

Dopo alcuni rinvii, all'udienza telematica del 08.02.2024 la causa è stata assunta in decisione, con concessione dei termini di cui all'art. 190 cpc per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

RAGIONI DELLA DECISIONE

L'impugnazione è infondata e deve essere rigettata per le ragioni indicate in appresso.

Circa le eccezioni di inammissibilità del gravame sollevate dai convenuti appellati, superata la eccezione di inammissibilità ex art. 348 bis cpc alla stregua della sospensione della esecutività



della sentenza gravata, deve essere respinta anche la eccezione di inammissibilità dell'atto di appello ex art. 342 cpc, per la mancata specifica indicazione delle parti della sentenza investite dal gravame e del progetto alternativo richiesto al giudice.

Anche dopo la nuova formulazione introdotta dal D. L. n. 134 del 2012, l'art. 342 c.p.c. deve essere inquadrato nell'ottica di un "assetto teleologico delle forme", di cui è traccia evidente nell'art. 156, comma terzo, c.p.c., secondo il quale la nullità d'un atto processuale non può mai essere pronunciata se l'atto ha raggiunto lo scopo a cui è destinato. Pertanto l'interpretazione dell'atto di impugnazione deve valorizzare la comprensione delle parti della sentenza investite dal gravame, dei motivi di censura e del loro collegamento con il petitum oggetto del giudizio. In tal senso deve darsi continuità all'orientamento della S. C., secondo cui gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif. dalla l. n. 134 del 2012, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, ovvero la trascrizione totale o parziale della sentenza appellata, tenuto conto della permanente natura di "revisio prioris instantiae" del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata (Cass. Civ. n. 13535 del 30/05/2018).

Il contenuto dell'atto di appello non sfugge a tali prescrizioni, giacché le censure alla sentenza sono specifiche, intelleggibili e trovano epilogo in conclusioni logicamente coerenti.

1. Il primo motivo e l'opponibilità della clausola compromissoria.

Il primo motivo censura la statuizione di inefficacia della clausola arbitrale contenuta nel contratto di leasing, per l'assenza di una valida approvazione scritta, come affermato a pag. 18 della sentenza.

L'appellante sostiene che la clausola compromissoria è stata approvata specificamente dalla *Controparte_2* con duplice firma ai sensi dell'art. 1341 c. 2 c.c., per cui sarebbe perfettamente opponibile ad essa. Inoltre, considerato che le richieste azionate si fondano sulla presunta esistenza di un contratto di sale and lease back, le questioni dell'interpretazione e dell'esecuzione del contratto di leasing n. 1114233 ricadrebbero nella competenza del collegio arbitrale.



A conferma della validità della clausola la **CP_4** osserva infine che il procedimento di arbitrato rituale avviato dalla **CP_4** il Collegio arbitrale di **Pt_1** era stato deciso con lodo del 11.09.2020.

Conclude chiedendo alla Corte di accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione e/o di competenza del Tribunale di Perugia, stante l'esistenza, nelle condizioni di contratto di leasing n. 1114233, di valida clausola arbitrale.

Il motivo è privo di pregio.

1.1 La clausola arbitrale è contenuta nell'art. 8 del contratto di leasing (intitolato *Clausole varie*), il quale raggruppa una serie di clausole eterogenee, non interdipendenti e di diversa intitolazione (condizione sospensiva, forniture di servizi e spese condominiali, atipicità del contratto e clausola arbitrale). La clausola arbitrale prevede nello specifico che *"in deroga a quanto previsto dall'art. 22 delle condizioni generali di contratto, nel caso insorgano controversie tra le parti o loro aventi causa in ordine alla validità, interpretazione, esecuzione, risoluzione e scioglimento per qualsiasi causa del contratto, in qualsiasi momento anche successivamente alla cessazione del contratto stesso, queste verranno rimesse alla decisione rituale di un collegio di tre arbitri che dovranno essere persone qualificate iscritte in Albi Professionali..."* (cfr. doc. 1 fascicolo primo grado di giudizio parte appellante).

A fronte della complessità dell'art. 8, la sezione contrattuale di richiamo delle clausole vessatorie, contenuta a pagina 5, opera un richiamo cumulativo (di clausole vessatorie e non vessatorie) che non valorizza la clausola arbitrale, giacché il richiamo all'art. 8 reca esclusivamente, tra parentesi, la locuzione **art. 8 (clausole varie, approvazione della condizione sospensiva)**.

Il richiamo alla sola condizione sospensiva, contenuta nell'art. 8, oblitera le altre tre, compresa la clausola arbitrale, con una formula che rischia di veicolare l'attenzione del contraente debole esclusivamente sulla condizione sospensiva ma non sulle altre clausole vessatorie.

A fronte di tale tecnica di elaborazione del testo, il Tribunale ha esattamente ritenuto che il legale rappresentante della **CP_2** non fosse stato posto nelle condizioni di prestare la dovuta attenzione al contenuto della clausola arbitrale ed al suo carattere vessatorio, finalità cui è preposta la disciplina di cui all'art. 1341 c.c..

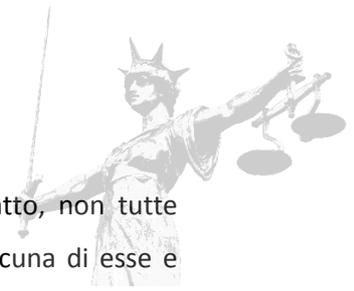
Il contenuto del richiamo alle clausole vessatorie ex art. 1341 c. 2 c.c. si pone quindi in contrasto il principio di specificità della approvazione delle clausole vessatorie di cui all'art. 1341 c. 2 c.c., in relazione al quale la giurisprudenza predica da tempo la adozione da parte del



predisponente di una tecnica redazionale idonea a sollecitare l'attenzione del contraente debole sulla clausola sfavorevole.

La necessità di tale precauzione traspare segnatamente nel caso di cumulo di clausole, vessatorie e non, nel quale non è sufficiente il richiamo numerico, occorrendo anche un apporto contenutistico, quanto meno sintetico, in grado di pilotare l'attenzione del sottoscrittore verso il contenuto della clausola.

Paradigmatici di tale esigenza sono i seguenti arresti, secondo i quali: **a)** l'esigenza di specificità e separatezza imposta dall'art. 1341 c.c. non è soddisfatta mediante il richiamo cumulativo numerico e la sottoscrizione indiscriminata di tutte o di gran parte delle condizioni generali di contratto, solo alcune delle quali siano vessatorie, atteso che la norma richiede, oltre alla sottoscrizione separata, la scelta di una tecnica redazionale idonea a suscitare l'attenzione del contraente debole sul significato delle clausole, a lui sfavorevoli, comprese tra quelle specificamente approvate (Cass. Civ. n. 20606 del 12/10/2016); **b)** Nel caso di condizioni generali di contratto, l'obbligo della specifica approvazione per iscritto a norma dell'art. 1341 c.c. della clausola vessatoria è rispettato anche nel caso di richiamo numerico a clausole, onerose e non, purché non cumulativo, salvo che, in quest'ultima ipotesi, non sia accompagnato da un'indicazione, benché sommaria, del loro contenuto, ovvero che non sia prevista dalla legge una forma scritta per la valida stipula del contratto (Cass. Civ. n. 4126 del 14/02/2024, la quale ha confermato la sentenza impugnata nella parte in cui aveva affermato la validità della clausola di tacita proroga apposta in calce al contratto d'installazione di apparecchi per gioco lecito in quanto, seppur oggetto di un richiamo cumulativo, risultava evidenziata mediante una indicazione sommaria del contenuto riferito alla "durata dell'accordo"; id. Cass. n. 22984/2015); deve quindi negarsi l'idoneità di un mero richiamo cumulativo, a clausole vessatorie e non, ma soltanto se si esaurisca nella mera indicazione del numero e non anche, benché sommariamente, del contenuto (ex multis, Cass., 29/02/2008, n. 5733; Cass., 11/06/2012, n. 9492; Cass., sez. 6- 3, 09/07/2018, n. 17939). **c)** L'esigenza di specificità e separatezza imposta dall'art. 1341 cod. civ. non può ritenersi soddisfatta mediante il richiamo cumulativo numerico e la distinta sottoscrizione di gran parte delle condizioni generali di contratto, effettuato con modalità tali da rendere difficoltosa la selezione e la conoscenza di quelle a contenuto vessatorio, in quanto la norma richiede non solo la sottoscrizione separata ma anche la scelta di una tecnica redazionale idonea a suscitare l'attenzione del sottoscrittore sul significato delle clausole specificamente approvate (Cass. Civ. n. 5733 del 29/02/2008 in una fattispecie in cui erano state sottoposte a sottoscrizione



separata diciannove delle ventinove clausole negoziali, contenute nel contratto, non tutte vessatorie, con rinvio al retro del modulo per la lettura del significato di ciascuna di esse e senza la specificazione sintetica del loro contenuto accanto alla indicazione, meramente numerica, realizzata mediante un fittissimo elenco di cifre). **d)** Nel caso di condizioni generali di contratto, l'obbligo della specifica approvazione per iscritto a norma dell'art. 1341 c.c. della clausola vessatoria è rispettato anche nel caso di richiamo numerico a clausole, onerose e non, purché non cumulativo, salvo che quest'ultimo non sia accompagnato da un'indicazione, benché sommaria, del loro contenuto, ovvero che non sia prevista dalla legge una forma scritta per la valida stipula del contratto (Cass. Civ. n. 22984 del 11/11/2015).

Alla luce di quanto esposto deve essere confermata la declaratoria di inefficacia della clausola di cui all'art. 8 (Clausola arbitrale), in quanto non specificamente approvata, e deve essere dichiarata la competenza del giudice statale.

2. Il secondo motivo. Sulla formazione del giudicato relativo al lodo arbitrale del 11 Settembre 2020, e sulle interferenze tra giudizio ordinario e giudizio arbitrale.

Il secondo mezzo censura la sentenza in quanto (pag. 22) ha statuito su tutte le domande, ritenendo che il lodo arbitrale dell'11.09.2020 del Collegio arbitrale di *Pt_1* non avesse acquisito la incontrovertibilità del giudicato, pur essendosi pronunciato sulle medesime domande avanzate dalle parti.

Il lodo del Collegio Arbitrale di Siena è stato reso nel procedimento arbitrale rituale promosso dalla *CP_4* in forza della medesima clausola compromissoria prevista nel contratto di leasing, contro la *Pt_2* *Parte_2* e il Sig. *Controparte_2* al fine di ottenere la restituzione del compendio immobiliare.

A pagina 5 e seguenti del lodo, il Collegio ha trascritto le domande proposte nel procedimento arbitrale da *Parte_2* *Controparte_2* e *Controparte_2* personalmente, che sono identiche a quelle proposte da parte attrice nel presente giudizio, ossia nullità del trasferimento immobiliare di cui al rogito del 31 luglio 2003, nullità e invalidità del contratto di leasing n. 1114233, condanna della deducente alla restituzione di tutte le somme versate per non meno di Euro 1.318.039,45.

Il lodo ha quindi stabilito: "dichiara la nullità del contratto di compravendita a rogito notaio Dott. *Persona_2* di Perugia rep. 47711 racc. 13472 del 31 luglio 2003 stipulato fra la *Controparte_2* e la *Controparte_4*, registrato a Perugia il 18 agosto 2003 al n. 5402, trascritto a Perugia in data 19 agosto 2003 al n. 14.882 di reg. part. e n.



23.399 avente ad oggetto: locale sala ristorante sito in Perugia località Fontivegge b) locale commerciale sito in Perugia località Fontivegge; ordina al Dirigente della Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Perugia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, già Conservatore dei Registri Immobiliari, la annotazione e/o trascrizione del presente lodo. Il tutto con esonero da ogni sua responsabilità. Rigetta la domanda riconvenzionale di ripetizione dell'indebitto formulata dalla resistente per le ragioni sopra esposte e ritiene assorbita ogni altra questione; compensa integralmente le spese di giudizio fra le parti per le ragioni esposte nella parte motiva; liquida complessivamente in favore degli arbitri le spese di arbitrato a carico solidale delle parti nella somma complessiva di € 83.120,00 di cui € 1.120,00 per spese anticipate costituite da bolli; € 33.120,00 per il Presidente e € 25.000,00 per ciascuno dei due arbitri al lordo degli acconti versati, oltre rimb. forf. 15%, iva e cpa e gli altri accessori come per legge; conferma la liquidazione delle spese di C.T.U. che pone a carico delle parti in misura del 50% ciascuna, fermo restando il principio della solidarietà”.

Sulla scorta di tali considerazioni, secondo l'appellante il lodo del 11 settembre 2020, vertendo sulle medesime domande oggetto del presente giudizio, nel quale è stato eccepito tempestivamente il difetto di competenza o giurisdizione del giudice ordinario in presenza della clausola compromissoria, precluderebbe al Tribunale di Perugia di pronunciarsi su domande già scrutinate dal Collegio Arbitrale di Siena.

Conclude quindi chiedendo alla Corte d'Appello di accertare e dichiarare il difetto di giurisdizione e/o di competenza del Tribunale di Perugia adito stante l'esistenza, nelle condizioni di contratto di leasing n. 1114233, di valida clausola arbitrale.

Il motivo è infondato.

2.1 La censura, piuttosto che la assenza di cosa giudicata del lodo arbitrale reso dal Collegio di Siena, che, stante la impugnazione davanti alla Corte di appello di Firenze, appare pacifica, verte invece dalla esclusione della competenza del giudice statale sul rilievo della anteriorità del deposito del lodo rispetto al deposito della sentenza del Tribunale e della identità delle domande azionate nei due procedimenti.

Tuttavia la questione degli eventuali effetti preclusivi sul procedimento ordinario derivanti dalla pendenza in parallelo del giudizio ordinario e del giudizio arbitrale è stata compiutamente analizzata dal primo giudice.

Richiamando l'art. 819 ter cpc, Tribunale ha tenuto a specificare che, come la competenza degli arbitri non è esclusa dalla pendenza della stessa causa davanti al giudice ordinario (art. 819 ter c. 1 cpc), così, simmetricamente, la competenza del giudice ordinario non può essere



esclusa dalla pendenza del giudizio arbitrale. La disposizione in esame, sancendo la reciproca indipendenza dei due giudizi, testimonia la adesione del legislatore al sistema delle vie parallele.

Tale regola trova un limite nell'ipotesi di cui al terzo comma dell'art. 819 ter cpc, secondo cui, in pendenza del procedimento arbitrale, non possono essere proposte domande giudiziali aventi ad oggetto l'invalidità o inefficacia della convenzione d'arbitrato. Pertanto, ai sensi dell'art. 819 ter, comma 3, c.p.c., così come novellato dall'art. 22 del d.lgs. n. 40 del 2006, in pendenza del procedimento arbitrale non possono proporsi all'autorità giudiziaria domande aventi ad oggetto l'invalidità o inefficacia della convenzione d'arbitrato, dovendosi ritenere, per converso, che possa essere proposta una domanda giudiziale intesa ad ottenere la declaratoria della invalidità o dell'inefficacia della convenzione, quando non sia stata introdotta una controversia innanzi agli arbitri sulla base della convenzione stessa (Cass. Civ. n. 14476 del 28/05/2019).

Tale limite non è tuttavia operante nel caso che occupa, giacché il giudizio ordinario è stato instaurato il 06.09.2017, mentre il giudizio arbitrale è stato incardinato il 17.10.2018.

Da tanto discende il rigetto del motivo di appello.

3. Il terzo motivo. Sul difetto di legittimazione attiva della CP_1 .

Il terzo motivo lamenta la erroneità del rigetto della eccezione di difetto di legittimazione di *Parte_2* quale cessionaria del credito litigioso avente ad oggetto la ripetizione dei canoni corrisposti da *Controparte_5* *non sussistendo limiti alla cessione di un credito litigioso, come tale non certo e liquido, destinato a venire ad esistenza all'esito del giudizio.* (cfr. sentenza impugnata pag. 27).

Parte_2 oltre che quale procuratore di *Controparte_2* e del Sig. *Controparte_2* personalmente, risulta cessionaria di credito futuro, o meglio di una aspettativa di credito, non essendo ancora passata in giudicato la sentenza impugnata - ed in quanto tale sarebbe priva della titolarità del diritto di agire contro *Controparte_4*

[...] L'effetto traslativo si realizza infatti esclusivamente con la venuta ad esistenza del credito esistenza nella sfera giuridica del cedente, come previsto dall'art. 1348 e 1472 c.c. in tema di alienazione di cose future.

Ne discenderebbe l'assenza di titolarità di ogni azione nei confronti della *CP_4*

[...] e quindi il difetto di legittimazione attiva della *Parte_2*

Il motivo non è condivisibile e deve essere rigettato.



3.1 L'ambito oggettivo della cessione comprende ogni situazione giuridica soggettiva suscettibile di costituire titolo per la prestazione. Il credito può quindi anche non essere determinato nell'ammontare, come quello risarcitorio, o non esigibile, perché condizionato o a termine o futuro, purché, in tal caso, sia già venuto ad esistenza il rapporto da cui esso originerà.

Ferma la trasferibilità del diritto di credito potenziale, futuro o litigioso, il dibattito giurisprudenziale verte unicamente sul momento del trasferimento del diritto.

Secondo alcuni arresti l'effetto reale si verifica al momento della venuta ad esistenza del credito, avendo la cessione, prima di tale momento, efficacia solo obbligatoria inter partes (Cass. n. 5422/2003; Cass. n. 15141 del 2002). Arresti più recenti, a cui la Corte intende dare seguito, affermano invece che la cessione dei crediti futuri, ivi compresi quelli aventi causa risarcitoria, non ha natura obbligatoria e vi si può procedere - quando nel negozio dispositivo sia individuata la fonte, oppure la stessa sia determinata o determinabile - senza che rilevi la probabilità della venuta in essere del credito ceduto, non esistendo una norma che vieti la disponibilità dei diritti futuri perché meramente eventuali, con la conseguenza che la venuta in essere del credito futuro integra un requisito di efficacia della cessione, ma non della sua validità (Cass. Civ. Ordinanza n. 27690 del 02/10/2023; Cass. Civ. Sentenza n. 31896 del 10/12/2018). Si è infine puntualizzato che in tema di crediti futuri, la mancanza dei requisiti di certezza e liquidità non inficia l'efficacia traslattiva dell'atto di cessione, purché si tratti di un credito non meramente eventuale, in quanto destinato a maturare nell'ambito di un rapporto identificato e già esistente (Cass. Civ. n. 19501 del 10/09/2009).

4. Il quarto motivo e la asserita natura marciana dell'art. 17 del contratto di leasing, relativo agli effetti della risoluzione anticipata del contratto.

Il quarto motivo censura la sentenza in quanto ha ritenuto che la clausola n. 17 del contratto di leasing non presentasse natura marciana, non prevedendo oggettivi criteri di stima del bene in caso di risoluzione del contratto (cfr. sentenza pag. 44). L'obbligo del Concedente di scomputare dall'eventuale debito dell'utilizzatore quanto ricavato in misura superiore dalla vendita del bene garantirebbe invece, ad avviso dell'appellante, la piena corrispondenza tra quanto dato e quanto ricevuto, impedendo che il concedente, in caso di inadempimento dell'Utilizzatore, consegua un valore superiore all'ammontare del suo credito (cfr. per tutte, Cass. Civ., Sez. I, sent. n. 1625 del 28 gennaio 2015; Cass. Civ., sent. n. 1273 del 21 gennaio 2005; Cass. Civ., sent. n. 10986 del 09 maggio 2013).



Per come congegnata la clausola ristabilirebbe quindi l'equilibrio sinallagmatico tra le prestazioni del contratto di lease back e la sua capacità di scongiurare che l'esecuzione forzata del credito avvenga senza alcun controllo dei valori patrimoniali in gioco.

Inoltre la previsione della vendita a mezzo di commissario, ovvero di altro incaricato nominato dal giudice, garantirebbe che la vendita o il ricollocamento avvenga al prezzo più vantaggioso per l'utilizzatore (cfr. doc. 5 fascicolo primo grado di giudizio parte appellante).

Infine nessuna regola prevederebbe che la clausola marciana debba contenere tutte le specifiche condizioni indicate nella sentenza del Tribunale di Perugia. Tanto è che il patto marciano potrebbe essere congegnato dalle parti nella maniera più varia, anche con una struttura diversa da quella di cui all'art. 48 bis e dall'art. 120 quinquiesdecies TUB.

Conclude chiedendo alla Corte di dichiarare la insussistenza di ogni abuso, in quanto la clausola, elaborata sul modello del c.d. "patto marciano", prevede che al termine del rapporto si proceda alla stima del bene e il creditore, per riacquisire il bene stesso, esclude il pericolo per l'utilizzatore di una perdita sproporzionata rispetto all'entità del debito.

Ne deriverebbe la validità dei contratti oggetto di causa, e l'annullamento della condanna in primo grado di *Controparte_4* a corrispondere la somma di Euro 1.318.039,45. Il motivo non ha consistenza e deve essere respinto.

4.1 Il Tribunale ha dato una ineccepibile chiave di lettura della clausola, che, a causa della assenza di parametri idonei a garantire una giusta determinazione del prezzo del bene, non può essere inquadrata nel patto marciano. Essa non è quindi idonea a neutralizzare gli effetti pregiudizievoli per il debitore dovuti al trasferimento del bene con funzione di garanzia.

Lo schema operativo che potrebbe condurre, in caso di vendita del bene da parte del concedente, alla restituzione della differenza tra il credito e l'importo ricavato dalla vendita (come previsto nel patto marciano) risulta affidato alle **seguenti previsioni dell'art. 17**: *La Concedente, salvo che non provveda alla vendita o ricollocazione dei beni oggetto del contratto a mezzo di commissionario ovvero di altro incaricato che all'uopo sia stato nominato dal giudice, prima di vendere o ricollocare i beni riconsegnati dall'Utilizzatore, dovrà comunicargli, per lettera raccomandata o telegramma, il prezzo di vendita od il valore attribuito ai beni nella ricollocazione assegnandogli un termini di 5 giorni (10 se trattati di beni immobili) perché possa indicare il nominativo di un eventuale altro acquirente a condizioni migliori, o di altro soggetto disposto a riconoscere un valore di ricollocazione maggiore. Decorso tale termine, nessuna eccezione o contestazione potrà essere sollevata dall'Utilizzatore in ordine alla congruità del prezzo di vendita o alla sua modalità o del valore di ricollocazione dei beni. È in ogni caso*



facoltà della Concedente rifiutare l'offerta del nominativo segnalato dall'Utilizzatore, qualora lo stesso non dia obbiettive e sufficienti garanzie di stabilità e non venga dallo stesso messa preventivamente a disposizione la somma necessaria al pagamento del prezzo offerto.

E' del tutto evidente che tale clausola non ristabilisce l'equilibrio sinallagmatico, in quanto:

a) non prevede, come richiesto nel patto marciano, l'obbligo, dopo la risoluzione del contratto e prima di collocare il bene sul mercato, di procedere alla stima del bene avvalendosi di terzi nominati congiuntamente, con tempi certi e modalità definite, tali da assicurare una valutazione imparziale ancorata a parametri oggettivi ed autonomi (Cass. Civ. n. 1625 del 28/01/2015; Cass. Civ. n. 10986 del 09/05/2013);

b) come si evince dalla locuzione "salvo che non provveda alla vendita o ricollocazione dei beni oggetto del contratto a mezzo di commissionario ovvero di altro incaricato che all'uopo sia stato nominato dal giudice", la vendita a mezzo commissionario o altro incaricato di nomina giudiziaria, implicanti a una stima da parte di terzi e potenzialmente idonee a garantire un minimo controllo sulla adeguatezza del prezzo di vendita non sono obbligatorie, in quanto rimesse all'arbitrio della concedente;

c) L'esigenza di salvaguardia dell'interesse del debitore risulta estranea anche al meccanismo delle comunicazioni tra debitore e creditore previsto nel caso di collocazione diretta sul mercato. Dopo la prima raccomandata del concedente all'utilizzatore/venditore contenente il prezzo di stima o i valori attribuiti ai beni per la loro collocazione sul mercato, il termine di dieci giorni previsto per la risposta dell'utilizzatore, contenente il nominativo di altro acquirente a condizioni migliori, ovvero di altro soggetto disposto a riconoscere un valore di mercato superiori appare ristretto e asfittico, senza considerare che anche tale meccanismo non consente di predeterminare il giusto prezzo, in quanto avulso da ogni predeterminazione di tale valore con criteri oggettivi.

Il motivo deve essere respinto.

5. Il quinto motivo. Nullità dei contratti collegati alla base della operazione di *sale and lease back*.

Il quinto motivo assume che la sentenza avrebbe errato nell'affermare "*la nullità dei contratti collegati posti alla base del sale and lease back oggetto di causa, per violazione dell'art. 2744 c.c. che comporta - quale effetto naturale - che gli immobili compravenduti rimangono nella titolarità della società venditrice (effetto che si produrrà al passaggio in giudicato della presente sentenza), nonché la ripetizione delle prestazioni eseguite per effetto del contratto di*



compravendita (pagamento del prezzo) e di leasing (pagamento dei canoni) ex art. 2033 c.c.” (cfr. pag. 48 sentenza).

A tale statuizione è seguita la condanna di *Controparte_4* a restituire i canoni percepiti pari ad Euro 1.318.039,45 (sentenza pag. 53).

L'appellante osserva che prima della sottoscrizione del contratto di leasing non esisteva tra *Cont* *Parte_1* e *Controparte_2* alcuna situazione debitoria, tant'è che la *CP_4* era sconosciuta all'appellante.

In atti non risulterebbero inoltre elementi indicativi della conoscenza e dell'approfittamento, da parte di *Controparte_4* delle difficoltà economiche della *Controparte_2* [...] in quanto la perizia di stima dell'epoca, effettuata per la *CP_4* dal Geom. *Per_4* [...] attribuiva all'immobile un valore di euro 1.050.000,00 (doc. 19 fascicolo *CP_4* . Per tale ragione la *CP_4* , tramite il proprio consulente di parte in giudizio, Dr. *Per_5* , aveva criticato l'analisi del CTU, evidenziando il calo, nell'anno di riferimento, del valore commerciale del segmento negozi e la inopportunità di assumere il valore massimo di riferimento.

A nulla rileverebbe che *Controparte_4* sia soggetta al controllo e alla direzione della *Parte_1* *Parte_1* , in quanto nello Statuto è la stessa controllata (ovvero *Controparte_4*) a dovere fornire al *Parte_1* le informazioni utili all'esercizio del potere di controllo.

Lo squilibrio deriverebbe invece proprio dalla sentenza di primo grado, la quale ha condannato *Controparte_4* alla ripetizione degli “importi ricevuti a titolo di canoni di leasing, pari ad euro 1.318.039,45” (sentenza pag. 49) nonostante l'ulteriore pagamento di Euro 1.320.000,00 per la compravendita, e dalla impossibilità della *CP_4* di rientrare nel possesso del bene di sua proprietà.

Inoltre, avendo il Giudicante dichiarato la nullità anche del contratto di compravendita, [...] *Controparte_4* dovrebbe vedersi restituire, a sua volta, la somma di Euro 1.320.000,00 corrisposta per l'acquisto del bene immobile de quo.

Conclude pertanto chiedendo alla Corte di statuire che sia il contratto di vendita sia, soprattutto, il contratto di leasing, sono perfettamente validi ed efficaci, ed anche qualora fossero ritenuti idonei a integrare un contratto di *sale and lease back*, essi non perderebbero validità. Per l'effetto annullare la condanna di *Controparte_4* alla ripetizione degli “importi ricevuti a titolo di canoni di leasing, pari ad euro 1.318.039,45” (cfr. sentenza impugnata pag. 49) anche in considerazione del fatto che l'art. 17 delle condizioni generali del



contratto di leasing de quo prevedeva che *“in ogni caso la Concedente avrà diritto a trattenere tutte le somme corrispostegli dall’Utilizzatore a qualunque titolo”* (cfr. doc. 5 fascicolo primo grado di giudizio parte appellante).

Il motivo non è condivisibile.

5.1 La disamina esaustiva e approfondita del primo giudice ha consentito di fugare ogni dubbio circa la infondatezza dell’assunto dell’appellante.

In primo luogo deve ribadirsi che la causa concreta dei contratti di vendita e di leasing è stata la vendita di beni in garanzia, e non la concessione di un finanziamento al venditore/utilizzatore. Da qui l’inequivoco l’approfittamento della situazione debitoria della

CP_2

Infatti, nel 2003 la Controparte_2 era debitrice della CP_3 (società capogruppo della MPS Leasing e Factoring S.p.a.) della somma di euro 579.578,28, quale scoperto del conto corrente n. 7670 a fronte di un fido di euro 278.000,00, nonché debitrice per euro 500.000,00 circa in forza di un contratto di mutuo.

La sequenza contrattuale si è innestata in questo quadro di tangibile difficoltà della [...]

Controparte_2

La quale, dopo avere venduto alla società di Leasing (controllata in modo totalitario dalla [...]) CP_3 i beni immobili oggetto di causa per il prezzo di euro 1.100.000,00 oltre IVA, ha utilizzato immediatamente tale importo per estinguere il debito di euro 579.578,28. Le somme finanziate, quale corrispettivo della compravendita, infatti, sono state canalizzate sul conto scoperto.

Contestualmente la Controparte_2 ha versato alla società di Leasing il primo maxicanone per l’importo di euro 330.754,33, nonché le spese e le tasse maturate per l’operazione, pari a euro 130.543,76 (circostanza allegata nell’atto di citazione e non puntualmente contestata da parte convenuta).

Detratti tali versamenti, si deduce che a fronte di un prezzo di vendita (formalmente finalizzato ad un finanziamento) di euro 1.100.000, la somma in concreto fruibile dalla CP_2 si è quindi immediatamente ridotta ad euro 59.123,63, importo poi assorbito nel semestre successivo per effetto del pagamento delle prime sei rate del leasing di euro 9.458,71 ciascuna.

5.2 Non è quindi verosimile, secondo l’id quod plerumque accidit, che una operazione di *sale and lease back* di tale complessità abbia generato un finanziamento di soli 59.123,63 euro.



L'operazione in esame è invece servita a soddisfare il credito vantato dalla capogruppo [...] *Parte_1* mediante trasformazione del debito in canoni di leasing, garantiti dalla proprietà di un immobile, di valore superiore all'importo finanziato.

Il dato, che suscita di per sé seri dubbi circa la legittimità dell'operazione, deve essere combinato con gli indici rivelatori dell'aggiramento del divieto del patto commissorio, riconosciuti a più riprese dalla giurisprudenza di legittimità (Cass., sent. n. 6589 del 2019; Cass. Civ. n. 5438 del 2006) e costituiti **a)** dalla situazione di credito e debito tra la società finanziaria concedente e l'impresa venditrice utilizzatrice, preesistente o contestuale alla vendita; **b)** dalle difficoltà economiche dell'impresa venditrice, legittimanti il sospetto di un approfittamento della sua condizione di debolezza; **c)** dalla sproporzione tra il valore del bene trasferito e il corrispettivo versato dall'acquirente.

B) La presenza di una situazione di credito-debito tra la società finanziaria concedente e la capogruppo dell'impresa venditrice utilizzatrice appare di tutta evidenza, in quanto la [...] *Controparte_2* aveva una esposizione nei confronti della *CP_3* pari a euro 579.578,28, eccedente l'affidamento concesso di euro 278.000,00.

La diversità del creditore *CP_4* rispetto alla *Controparte_4* protagonista della operazione di sale and lease back, risulta superata **i)** dalla posizione di controllo totalitario di *CP_4* nei confronti di *Controparte_4* avvalorata dall'art. 1 dello statuto della *Controparte_4* secondo cui "la società appartiene al gruppo bancario *Parte_1* ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della capogruppo *Parte_1* in base alle disposizioni del d.lgs. 1° settembre 1993 n. 385 e degli articoli 2497 e seguenti del codice civile". La conferma dell'esistenza del rapporto di controllo è poi fornita dall'estratto del prospetto illustrativo della struttura organizzativa del gruppo bancario *CP_6* da cui si evince che la *CP_4* detiene il 100% delle azioni della *Controparte_4* **ii)** dalla configurabilità del collegamento tra negozi anche se conclusi tra soggetti diversi, e dalla comunanza di interessi sostanziali che intercorrono tra controllante e controllata, il cui interesse coincide con quello formalmente facente capo alla sola controllante (cfr. Cass. 5438/2006); **iii)** dalla coincidenza di interessi economici delle due società.

B) quanto al secondo indice, il debito di euro 579.578,28 per scoperto di conto corrente, eccedeva in maniera importante l'affidamento concesso dalla Banca MPS di euro 278.000,00. Combinato con il mutuo di euro 500.000, lo scoperto avvalorava la difficoltà economica della appellata per carenza di liquidità, di cui hanno profittato la *Cont* e la *CP_4*, consapevoli



che, in ragione di tale esposizione, documentata dagli estratti della Centrale Rischi della Banca d'Italia, la CP_2 non avrebbe potuto ottenere ulteriori linee di credito.

Oltre al ripianamento immediato dello scoperto di conto, la non convenienza dell'operazione e l'approfittamento della concedente sono confermate: **a)** dalla sproporzione tra il valore del bene trasferito (euro 1.430.000) e il corrispettivo versato dall'acquirente (euro 1.100.000); **b)** dal versamento del maxi-canone iniziale di euro 331.030,33, pagato lo stesso giorno di accredito del prezzo.

Pertanto, a fronte di un'operazione economica superiore al milione di euro, la somma di euro 1.100.000,00 oltre IVA solo nominalmente è entrata nella disponibilità della società finanziata, e la CP_2 ha ottenuto esclusivamente la disponibilità economica, per sei mesi, di importi irrisori.

C) quanto al terzo indicatore (sproporzione tra il valore del bene trasferito e il corrispettivo pagato dall'acquirente), le censure mosse dall'appellante appaiono generiche, e non aggiungono nulla in grado di confutare le risposte del CTU alle osservazioni del CT di parte della Controparte_4 (cfr. pp. 6 e 7 della valutazione del CTU alle osservazioni delle parti del 9.11.2019).

Il Collegio ritiene pertanto la stima del CTU puntuale, esaustiva e scevra da lacune logico-argomentative, nella parte in cui ha ritenuto che i beni oggetto di causa avevano all'epoca un valore economico di euro 1.430.000,00.

Di conseguenza il prezzo di euro 1.100.000,00 pagato dalla CP_4 in quanto inferiore del 23% rispetto all'effettivo valore commerciale del bene, è un ulteriore spia del fatto che il locatario non ha fruito di un effettivo finanziamento.

6. Il sesto motivo. Sulla efficacia della fideiussione prestata da Controparte_2 il 22.07.2003.

Il terzo mezzo si duole che la sentenza di primo grado abbia erroneamente dichiarato "l'inefficacia della fideiussione prestata da Controparte_2 in data 22.7.2003" (cfr. sentenza impugnata pag. 51).

Secondo l'appellante tale assunto è errato, in quanto le clausole 2 e 3 della fideiussione, secondo cui la fideiussione (doc. 4 appellante) mantiene la propria efficacia anche se l'obbligazione principale sia dichiarata invalida, con rinuncia del fideiussore alle eccezioni spettanti al debitore, sono state approvate e sottoscritte dal Sig. CP_2 anche ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c..



Il Tribunale di Perugia, richiamando la deroga di cui all'art. 1945 c.c., non avrebbe considerato la deroga all'art. 1939 c.c. prevista espressamente dall'art. 2 della fideiussione. Ciò si evincerebbe dalla giurisprudenza richiamata in sentenza (Cass. n. 371 del 2018) secondo cui nel contratto autonomo di garanzia il garante sarebbe legittimato a proporre eccezioni fondate sulla nullità anche parziale del contratto base per contrarietà a norme imperative di legge (pag. 51 sentenza).

Viceversa la autonomia del contratto di fideiussione rispetto al debito garantito sarebbe confermata dalla giurisprudenza, secondo la quale la fideiussione garantirebbe la restituzione delle somme comunque erogate anche nell'ipotesi in cui le obbligazioni garantite siano invalide.

Conclude chiedendo alla Corte di rigettare la richiesta di declaratoria di invalidità e/o inefficacia della fideiussione personale rilasciata dal Sig. *Controparte_2* perché infondata in fatto e in diritto, e comunque contraria al contenuto della stessa fideiussione.

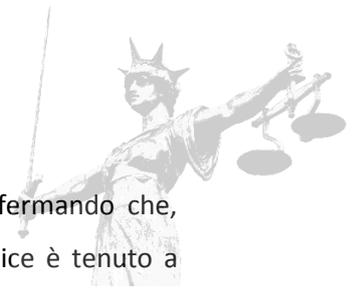
Il motivo non ha fondamento.

6.1 La insensibilità, convenuta contrattualmente, del rapporto fideiussorio alle vicende patologiche del rapporto garantito non è assoluta, in quanto recede di fronte alla necessità di salvaguardare interessi generali.

La giurisprudenza ha infatti chiarito che le deroghe convenzionali alla regola di cui all'art. 1939 (secondo cui l'invalidità dell'obbligazione principale determina l'invalidità della fideiussione) e 1945 c.c. (sul diritto del fideiussore di opporre le eccezioni inerenti il rapporto principale) con cui il fideiussore rinuncia preventivamente all'eccezione di invalidità, pur rientrando nella autonomia contrattuale delle parti, sono sottoposte sia al giudizio di meritevolezza ex art. 1322 c.c. (Cass. Civ. n. 4117 del 1995), sia al giudizio di conformità con le norme imperative. Il fideiussore è infatti legittimato a far valere la nullità del contratto da cui deriva l'obbligazione principale, atteso il suo interesse a far risultare l'invalidità di tale obbligazione, che determina l'invalidità anche dell'obbligazione fideiussoria, in ragione del suo carattere accessorio (Cass. Civ. n. 4605 del 08/07/1983).

6.2 La inefficacia di una rinuncia del fideiussore a far valere la nullità del rapporto principale discende dalla rilevabilità d'ufficio di tale nullità.

In tale direzione, una decisione risalente della S. C. ha precisato che è valida la pattuizione, con la quale il fideiussore si impegna a rispondere nei confronti del creditore anche nell'ipotesi di invalidità dell'obbligazione principale, rinunciando, quindi, ad eccepire tale eventuale invalidità, sempre che non ricorrano motivi di nullità, di cui all'art. 1418 cod. civ.. (Cass. Civ. n.



2310 del 03/09/1966). Decisioni più recenti hanno ribadito tale principio, affermando che, nonostante l'autonomia del rapporto fideiussorio dal debito garantito, il giudice è tenuto a svolgere d'ufficio l'indagine sulle cause di nullità del rapporto principale, e di riflesso della fideiussione. Il principio dispositivo non può, difatti, limitare il rilievo di ufficio, sulla base dei fatti allegati e provati od emergenti "ex actis", della nullità contrattuale, tesa alla tutela di interessi generali non sacrificabili, fermo l'obbligo di sollecitare, al riguardo, l'attivazione del contraddittorio (Cass. Civ. n. 25841 del 18/11/2013).

Conforme a tali principi deve ritenersi quindi l'indirizzo, richiamato dalla sentenza di primo grado, secondo cui nel contratto autonomo di garanzia il garante è legittimato a proporre eccezioni fondate sulla nullità anche parziale del contratto base per contrarietà a norme imperative (Cass. Civ. n. 9071 del 31/03/2023; Cass. Civ. n. 371 del 10/01/2018).

Ne discende che la deroga contrattuale a far valere eventuali cause di invalidità del rapporto principale, sia essa oggetto di trattativa, sia essa oggetto della specifica approvazione di cui all'art. 1341 c. 2 c.c., non ha effetto rispetto alle cause di nullità contrattuale di cui all'art. 1418 e ss. c.c., segnatamente se derivanti dalla violazione di norme imperative, quali il divieto del patto commissorio di cui all'art. 2744 c.c..

Il motivo deve essere pertanto rigettato.

7. Considerazioni finali e regolazione delle spese di lite.

L'impugnazione deve essere respinta.

Al rigetto segue, in applicazione del principio di soccombenza, la condanna dell'appellante alla refusione delle spese di lite, quantificate in base al D. M. n. 55 del 2014, secondo lo scaglione corrispondente al valore della causa.

Nulla invece viene statuito in ordine alle spese di lite nei confronti di **Parte_1** **L...**, che non ha svolto attività difensiva e al quale la citazione in appello è stata notificata dalla **CP_4** quale *litis denunciatio*, sicché non è configurabile una sua soccombenza.

P.Q.M.

LA CORTE DI APPELLO

definitivamente pronunciando sul giudizio di impugnazione avverso la sentenza n. 1811/2022, emessa nel giudizio n. 5676/2017 RG dal Tribunale di Perugia, ogni diversa istanza, eccezione, e deduzione disattesa, così provvede:

1) rigetta l'impugnazione, e per l'effetto conferma la sentenza di primo grado;



2) condanna l'appellante alla refusione in favore dei convenuti appellati delle spese di lite del presente grado, che vengono liquidate in euro 35.000,00 per compensi professionali, oltre IVA, CPA e rimborso forfettario al 15 %, da distrarsi in favore dell'Avv. Maria Laura Ficola, antistataria.

3) Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del DPR 115 del 2002 dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1 bis dello stesso articolo 13.

Perugia, camera di consiglio del 30.1.2025.

Il Giudice ausiliario estensore

Il Presidente

Arbitrato in Italia