

N. 1876/2024 R.G.



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione Unica Civile

Il Tribunale Ordinario di Siena, Sezione Unica Civile, in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. Michele Moggi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 1876/2024 R.G. promossa da

Parte_1 (C.F.: *P.IVA_1*),
rappresentata e difesa, per mandato allegato al ricorso, dall'Avv. Alessandro Fantini, presso il cui studio in *Pt_1* Via Stalloreggi n. 38, è elettivamente domiciliato

RICORRENTE

contro

Controparte_1 (C.F.: *C.F._1*), rappresentata e difesa, per mandato allegato alla comparsa di costituzione e risposta, dall'Avv. Alessandra De Benedittis, presso il cui studio in Nardò (LE), Via Segni n. 4 (Studio legale Renna), è elettivamente domiciliata

RESISTENTE

avente ad oggetto: Leasing

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Nel termine ex art. 127-ter c.p.c. del 24.9.2025,

per *Parte_1*, l'Avv. Alessandro Fantini insiste affinché l'Ill.mo Giudicante voglia accogliere le conclusioni come riportate nel ricorso introduttivo: “*Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, previa ogni più utile*

declaratoria del caso o di legge, ogni diversa e contraria istanza ed eccezione disattesa anche in via istruttoria ed incidentale: - accertata e dichiarata la risoluzione del contratto di locazione finanziaria per come descritto in narrativa e comunque l'assenza di qualsivoglia titolo opponibile alla proprietaria per la detenzione ed occupazione degli Immobili, condannare la Sig.ra CP_1

[...] (C.F. C.F._1 nata il 23/06/1969 a Nardò (LE) ed ivi residente in Via Gian Lorenzo Bernini n°1, all'immediato rilascio ed alla riconsegna a favore di Controparte_2 in persona del legale rappresentante pro tempore, ovvero ad un di lei delegato, degli Immobili oggetto del contratto di locazione finanziaria n. 1153232, liberi da cose e persone ed in buono stato manutentivo, ossia: fabbricato a destinazione d'uso commerciale oltre box auto, posto nel comune di Nardò (LE), Via Puglia/Via dei Bernardini, censito al catasto urbano di detto comune: al foglio 86, part. 869, sub 49 Cat C/1; foglio 86, part. 869, sub 50 cat. C/3 e foglio 86, part. 869, sub 48, Cat C/6. - condannare la Sig.ra Controparte_1 per le causali di cui in narrativa, anche a titolo di risarcimento del danno, al pagamento a favore di Controparte_2 dell'importo di € 88.202,65 (quale indennità contrattuale da ritardo nella riconsegna e restituzione degli immobili), nonché a tutte le ulteriori indennità dovute, e pari al corrispettivo periodico previsto nelle condizioni particolari € 1.357,01. (cfr. art. 3 condizioni particolari di contratto) da febbraio 2019 fino al giorno dell'effettiva riconsegna dell'Immobile, libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo, ovvero al diverso importo che sarà accertato, ovvero ritenuto di giustizia, in ogni caso dalla scadenza del contratto fino al giorno dell'effettiva riconsegna dell'Immobile libero da persone e cose ed in buono stato manutentivo; - condannare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 614 bis c.p.c la Sig.ra [...] CP_1 al pagamento a favore di Parte_1 di una somma di denaro per ogni violazione al provvedimento richiesto e comunque per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento. - con vittoria di spese e compensi professionali del presente procedimento.”;

per *Controparte_1* l'Avv. Alessandra De Benedittis chiede l'accoglimento delle conclusioni rassegnate nella propria comparsa di costituzione e risposta: *“Voglia l'Ill.mo Giudice adito, disattesa ogni contraria istanza, così provvedere: - in via pregiudiziale, accertare e dichiarare il difetto di competenza/giurisdizione del Tribunale adito, in favore del collegio arbitrale di cui all'art. 8 del contratto di locazione finanziaria n. 1153232 e, per l'effetto, l'improcedibilità della domanda proposta dal ricorrente; - nel merito, rigettare le domande proposte dalla ricorrente, in quanto infondate in fatto ed in diritto, per i motivi esposti in narrativa; - in subordine, nella denegata ipotesi di condanna della Sig.ra CP_1 al pagamento di un'identità di ritardo in favore della ricorrente, procedere alla riduzione di tale somma, attesa la manifesta eccessività della penale; - con vittoria di spese e compensi di lite.”*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato dinanzi al Tribunale di Siena il 9.10.2024, [...]

Parte_1 esponeva che [...]

Controparte_3 aveva stipulato in data 22.7.2007 con la ditta individuale “Duelle” di Albano Francesco il contratto di *leasing* immobiliare n. 1153232, avente ad oggetto il fabbricato a destinazione d'uso commerciale oltre box auto, posto nel comune di Nardò (LE), Via Puglia/Via dei Bernardini, censito al NCEU di detto comune al foglio 86, particella 869, subalterni 49, 50 e 48, aveva acquistato l'immobile e lo aveva consegnato all'utilizzatrice, che successivamente l'utilizzatrice aveva ceduto il contratto di *leasing* alla ditta individuale “Due Elle” di *Controparte_1* che poi aveva mutato la propria denominazione in ditta individuale “*Controparte_1*”, e che, poi, in data 11.9.2014, le parti avevano prolungato la durata del contratto; evidenziava che l'utilizzatrice si era resa inadempiente all'obbligo di pagamento dei canoni e che pertanto essa, con comunicazione in data 18.10.2018, si era avvalsa della clausola risolutiva espressa prevista in contratto; avendo incorporato

Parte_2

[...] concludeva chiedendo il rilascio dell'immobile e il pagamento

dell'indennità di occupazione, quantificata in € 88.202,65, oltre interessi, con vittoria di spese.

Ritualmente notificato il ricorso col decreto di fissazione d'udienza, la resistente convenuto *Controparte_1* si costituiva il 3.1.2025 in vista dell'udienza di prima comparizione e trattazione ex art. 281-*duodecies* comma 1° c.p.c. del 15.1.2025 contestando la domanda avversaria; in particolare, eccepiva l'incompetenza del Giudice adito a favore dell'arbitro previsto in contratto e, nel merito, la nullità parziale del contratto per la pattuizione di un tasso d'interesse variabile parametrato all'euribor 3m/360, quindi priva di criterio matematico di determinazione, peraltro oggetto di manipolazione, senza indicazione del regime finanziario; sosteneva che l'indennità da ritardo non era dovuta perché legata all'ipotesi di regolare andamento del contratto ai sensi dell'art. 13 del contratto, mentre l'indennità per la risoluzione non era dovuta perché la ricorrente non si era avvalsa della clausola risolutiva espressa, per la *exceptio doli* sollevata e per mancanza di causa in concreto nel contratto; contestava in ogni caso l'eccessività della penale; concludeva per il rigetto della domanda ovvero per la sua riduzione, con vittoria di spese.

Espletati gli incumbenti preliminari e fallito un tentativo di trovare una soluzione transattiva, la causa veniva istruita solo con la produzione di documenti.

Alla scadenza del termine del 23.4.202, le parti precisavano le conclusioni, come in epigrafe indicate, ed il Giudice tratteneva la causa in decisione, ai sensi degli artt. 281-*sexies* comma 3° e 281-*duodecies* c.p.c..

MOTIVI DELLA DECISIONE

La ricorrente *Parte_1* quale incorporante di [...]

Parte_2

[...] ha proposto una **domanda di rilascio di immobile concesso in *leasing* e di pagamento della penale per la ritardata restituzione.**

La resistente, con la comparsa di costituzione tempestivamente depositata, ha preliminarmente sollevato un'eccezione di incompetenza del Giudice ordinario a favore del collegio arbitrale previsto in contratto.

In effetti, l'art. 8 delle condizioni particolari del contratto di leasing dispone che, *“in deroga a quanto previsto dall'art. 22 delle Condizioni Generali di Contratto, nel caso insorgano controversie tra le parti o i loro aventi causa in ordine alla validità, alla interpretazione, all'esecuzione, alla risoluzione e allo 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... Gli arbitri si pronunceranno sulla validità; interpretazione, esecuzione, risoluzione e scioglimento per qualsiasi causa del contratto, in qualsiasi momento, anche successivamente alla cessazione del contratto stesso e nel caso di invalidità, risoluzione o cessazione di questo, si pronunceranno sulle conseguenze, ivi compreso il rilascio dell'immobile...”*.

E non vi è dubbio che il rilascio dell'immobile ed il pagamento della penale per il tardivo rilascio, entrambi fondati sull'intervenuta risoluzione del contratto, rientrano nell'ambito di cognizione attribuito al collegio arbitrale in quanto “conseguenze” della risoluzione, il cui accertamento è anch'esso demandato al collegio arbitrale.

Ma è anche vero che la stessa clausola, all'ultimo capoverso, dispone altresì che *“è salva in ogni caso la facoltà per la Concedente di adire l'Autorità Giudiziaria Ordinaria per il pagamento dei propri crediti pecuniari derivanti dal presente contratto...”*. Tale ulteriore clausola consente dunque alla **Pt_I** di scegliere, con riferimento alle domande di pagamento dei crediti pecuniari, se adire il Giudice ordinario o l'arbitro.

In questa prospettiva, si deve considerare che, secondo la giurisprudenza ormai consolidata, seppure pronunciatasi con riferimento ai fini della competenza territoriale, le obbligazioni pecuniarie da adempiere al domicilio del creditore a norma dell'art. 1182 comma 3° c.c. sono esclusivamente quelle liquide, delle quali, cioè, il titolo determini l'ammontare o indichi criteri determinativi non discrezionali (cfr. Cassazione civile, sez.unite, 13 settembre 2016, n. 17989).

Ora, nel caso di specie, l'ammontare dell'indennità per il ritardo nella restituzione dei beni, è disciplinata dall'art. 17 lett. c) delle condizioni generali di contratto, che

prevede “*in caso di ritardo nella restituzione dei beni e sino alla data dell’effettiva riconsegna... a titolo di indennità, un importo pari al corrispettivo periodico convenuto oltre agli interessi di mora...*” e, quindi, contiene la specifica indicazione dei criteri di determinazione dell’indennità. D’altro canto, l’art. 3 del contratto prevede espressamente l’ammontare del canone mensile, pari ad € 1.357,01, importo che, ai fini della quantificazione dell’indennità, deve essere moltiplicato per i mesi di ritardo. In questo senso, il credito per il pagamento dell’indennità da ritardata restituzione è un’obbligazione liquida che rientra nel novero dei “crediti pecuniari” per i quali la Banca concedente può, oltre che ricorrere all’arbitrato, anche adire l’autorità giudiziaria ordinaria.

In questo senso, sulla domanda di rilascio deve essere dichiarata l’incompetenza del Giudice ordinario, a favore del collegio arbitrale previsto in contratto, con conseguente assegnazione alle parti del termine di tre mesi per la riassunzione, per come previsto dall’art. 819-*quater* c.p.c.; viceversa, la domanda di pagamento rientra nella competenza del giudice ordinario e può quindi essere decisa in questa sede.

Ai soli fini dell’accertamento dei presupposti per il pagamento di tale indennità, si dovrà in questa sede incidentalmente accertare anche la validità del contratto, a fronte delle eccezioni di nullità sollevate dalla resistente, e l’intervenuta risoluzione del contratto stesso per inadempimento dell’utilizzatrice, oltre che, ovviamente, l’obbligo di pagamento della penale per il ritardo.

Ciò detto, la domanda di pagamento della penale per il ritardo è fondata su prova documentale e, comunque, rientra nella competenza del Tribunale in composizione monocratica; è pertanto ammissibile, ai sensi dell’art. 281-*decies* c.p.c., lo svolgimento del giudizio secondo le regole del procedimento semplificato di cognizione. Per tale ragione, non è stato disposto il mutamento del rito da semplificato ad ordinario.

* * * * *

Passando dunque al merito della controversia, è noto che è noto che, in tema di prova dell’inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la

risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento (cfr. Cassazione civile, sez. unite, 30 ottobre 2001, n. 13533).

In questo senso, nel caso di specie, è pacifico e documentalmente provato che in data 22.7.2007 *Parte_2*, [...]

Parte_2 quale concedente, ha stipulato con la ditta individuale "Duelle" di Albano Francesco, quale utilizzatrice, il contratto di leasing n. 1153232, avente ad oggetto il fabbricato a destinazione d'uso commerciale oltre box auto, posto nel comune di Nardò (LE), Via Puglia/Via dei Bernardini, censito al NCEU di detto comune al foglio 86, particella 869, subalterni 49, 50 e 48, per un importo complessivo di € 277.072,79 oltre I.V.A., da restituire al tasso annuo effettivo del 5,6376 % in centottanta rate mensili, di cui la prima di € 34.168,00 oltre I.V.A. al momento della sottoscrizione del contratto e le altre di importo di € 1.357,01 oltre I.V.A. ciascuna, ha regolarmente acquisito il predetto immobile (doc. 3 fasc.ricorrente) e l'ha consegnato all'utilizzatrice; è altresì pacifico che, successivamente, in data 28.10.2011 (doc. 4 fasc.ricorrente), l'utilizzatrice ha ceduto il detto contratto di *leasing* alla ditta individuale "Due Elle" di Albano Maria Stella, che poi ha mutato la propria denominazione in ditta individuale *Controparte_1*", e che, poi, in data 11.9.2014 (doc. 5 fasc.ricorrente), le parti hanno prolungato la durata del contratto.

La società ricorrente ha poi allegato l'inadempimento dell'utilizzatrice all'obbligo di pagamento dei canoni di locazione finanziaria ed ha invocato l'intervenuta risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatrice all'obbligo di pagamento dei canoni alla scadenza, intimata con pec del 18.10.2018 (doc. 6 fasc.ricorrente) e, quindi, l'ulteriore inadempimento all'obbligo di pagamento della penale.

La resistente *CP_1* non ha negato di non avere pagato la penale in questione ma

ha sollevato varie eccezioni.

In primo luogo, la resistente ha eccepito, sotto vari profili, la nullità parziale del contratto per indeterminatezza del suo oggetto.

Anzitutto, ha eccepito, anche sulla base di una consulenza tecnica di parte (doc. 3 fasc.resistente), l'indeterminatezza del tasso d'interesse contrattualmente pattuito, in quanto costituito da un tasso variabile, determinato sulla base del tasso euribor 3m/360 e degli importi individuati nel prospetto di "adeguamento del corrispettivo".

In realtà, nel contratto in esame, le parti hanno anzitutto indicato, all'art. 3 delle condizioni particolari, il tasso annuo effettivo del 5,6376%; quindi, all'art. 5 delle condizioni particolari, hanno precisato che, il corrispettivo della locazione finanziaria, *"poiché è stato determinato anche in funzione del costo del denaro in vigore al momento della trattativa, sarà soggetto ad adeguamento secondo le modalità riportate nello specifico allegato "ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO"*"; ed è nell'ambito di tale adeguamento del corrispettivo che le parti hanno fatto riferimento, appunto ai fini della determinazione dell'adeguamento medesimo, al tasso euribor 3m/360.

Contrariamente a quanto sostenuto dal resistente, tuttavia, il tasso euribor 3m/360 è un tasso certamente determinabile. Com'è noto, infatti, il tasso interbancario "Euribor", acronimo di "Euro Interbank Offered Rate", è il tasso interbancario di riferimento diffuso dalla Federazione Bancaria Europea, ogni giorno, in base alle quotazioni rilevate da un gruppo di banche rappresentative nel panorama creditizio europeo e mondiale ed è pubblicato su siti internet e quotidiani specializzati in materia finanziaria e, dunque, è facilmente accertabile e verificabile. Più precisamente, non esiste un unico tasso Euribor, ma esistono differenti tassi, classificabili in base a due distinti parametri, ossia in base alla durata ed in base al divisore: in effetti, in base alla durata, si distinguono l'Euribor a un mese, a tre mesi, a sei mesi, ecc...; in base al divisore, si distinguono Euribor divisore 360 ed Euribor divisore 365, a seconda che si consideri l'anno commerciale di 360 giorni (12 mesi da 30 giorni ciascuno) ovvero l'anno solare di 365 giorni. Tutti questi

tassi, però, sono accertabili e verificabili, per come detto *supra*.

D'altro canto, irrilevante è il fatto che la Commissione Europea, nella causa AT.39914 con decisione del 4 dicembre 2013 e, successivamente, anche con decisione del 7 dicembre 2016, abbia accertato una manipolazione del tasso euribor, sulla base di una intesa vietata, in quanto non vi è prova alcuna del fatto che la banca ricorrente abbia partecipato all'intesa sanzionata; conseguentemente, non può trovare applicazione al caso di specie il principio per cui l'invalidità "a monte" di un'intesa anticoncorrenziale provoca la nullità del mutuo "a valle", posto che la banca convenuta si è limitata a fare riferimento al tasso euribor quale parametro di indicizzazione del tasso d'interesse contrattuale ma, come detto, non ha in alcun modo partecipato all'intesa vietata.

Contrariamente a quanto affermato dalla resistente, poi, come accennato *supra*, la *Pt_I* ha espressamente indicato sia il tasso annuo effettivo applicato sia l'importo dei canoni mensili, per cui non è ravvisabile alcuna indeterminatezza neanche sotto tale profilo.

Né risulta applicato il regime della capitalizzazione composta.

Consequentemente, deve escludersi che il contratto sia nullo e che l'importo dovuto debba essere rideterminato sulla base del tasso d'interesse sostitutivo di cui all'art. 117 Decreto Legislativo 4 marzo 1993 n. 385 costituente il Testo Unico Bancario (TUB) e, pertanto, deve escludersi che il saldo del rapporto sia costituito, anziché dal debito a carico dell'utilizzatrice evidenziato dall'istituto bancario, da un credito dell'utilizzatrice medesima.

E quindi, deve ritenersi che la *Pt_I* abbia legittimamente invocato la risoluzione del contratto.

La resistente *CP_I* ha quindi eccepito, anche in questo caso sotto vari profili, la non debenza dell'indennità da ritardo nel rilascio.

In particolare, la resistente ha anzitutto evidenziato che la richiesta di indennità non poteva trovare fondamento nell'art. 13 delle condizioni generali di contratto, clausola richiamata dalla ricorrente nel ricorso, posto che tale clausola contrattuale riguarda l'ipotesi in cui l'utilizzatrice non ha rilasciato l'immobile nonostante che il

contratto di leasing sia arrivato alla propria normale scadenza, e non l'ipotesi della risoluzione del contratto.

In realtà, il richiamo dell'art. 13 effettuato dalla *Pt_I* ricorrente deve essere inteso alle modalità di restituzione del bene, che sono appunto previste dall'art. 13 delle condizioni; invero, il pagamento di un'indennità per il tardivo rilascio dell'immobile in caso di risoluzione del contratto è previsto dall'art. 17 delle condizioni generali di contratto, anch'esso espressamente richiamato in ricorso, laddove è previsto che *“l'utilizzatore, in ogni caso di risoluzione anticipata del contratto di locazione finanziaria ai sensi dell'art. 16 delle condizioni generali di contratto sarà tenuto a: a) riconsegnare immediatamente... i beni oggetto del contratto alla Concedente con le modalità indicate nell'art. 13 delle condizioni generali di contratto; ... c) ..., in caso di ritardo nella restituzione dei beni e sino alla data dell'effettiva riconsegna, versare, a titolo di indennità, un importo pari al corrispettivo periodico convenuto oltre agli interessi di mora come sopra indicati”*.

D'altronde, del tutto irrilevante, ai fini che qui interessano, è il fatto che, nella già citata pec del 18.10.2018 (doc. 3 fasc.ricorrente), la *Pt_I* abbia invocato la risoluzione sulla base della previsione normativa di cui all'art. 1 comma 137 Legge 4 agosto 2017 n. 124 piuttosto che sulla base della clausola risolutiva espressa prevista dall'art. 16 delle condizioni generali di contratto, in quanto, anche se il contratto prevede espressamente il pagamento dell'indennità quale conseguenza della risoluzione derivante dalla clausola risolutiva espressa, la medesima disciplina deve intendersi applicabile, per analogia, a qualsiasi tipo di risoluzione del contratto, posto che la situazione che si viene a creare a seguito della risoluzione del contratto è la stessa sia in caso di risoluzione per inadempimento in applicazione della legge sia in caso di risoluzione per inadempimento derivante dal fatto che la *Pt_I* si sia avvalsa della condizione risolutiva espressa; del resto, considerato che il contratto è stato stipulato antecedentemente all'entrata in vigore della Legge 124/2017 cit., è ovvio che in tale contratto le parti non potevano fare riferimento alla risoluzione per le ipotesi previste in via generale da tale normativa.

L CP_I ha poi sollevato una exceptio doli, evidenziando che la Banca, dopo avere fatto valere la risoluzione del contratto, aveva atteso sei anni per ottenere il rilascio dell'immobile, con ciò approfittando del diritto all'indennità per il ritardato rilascio. Tuttavia, considerato che la Pt_I in tutto questo periodo, non ha ricevuto alcun importo dall'utilizzatrice e, contemporaneamente, non avendo la materia disponibilità del bene immobile concesso in leasing, non ha potuto né vendere né riallocare il bene medesimo, il quale non sarebbe stato in alcun modo appetibile sul mercato proprio perché nel possesso di terzi, si deve escludere che la Pt_I si sia trovata in una situazione "più conveniente".

Ancora, la CP_I ha eccepito la nullità del contratto per mancanza della causa in concreto, sull'assunto che la Pt_I avrebbe potuto percepire sia i canoni scaduti che quelli a scadere e, in aggiunta, la penale per il ritardo nella restituzione.

Anche tale eccezione non pare convincente, posto che, in realtà, la clausola penale che, in caso di risoluzione del contratto di leasing traslativo per inadempimento dell'utilizzatore, è stata ritenuta "manifestamente eccessiva" è quella che attribuisca al concedente, oltre all'intero importo del finanziamento, anche la proprietà e il possesso del bene, in quanto una clausola del genere attribuisce vantaggi maggiori di quelli conseguibili dalla regolare esecuzione del contratto (in tal senso, cfr. Cassazione civile, sez. III, 21 agosto 2018, n. 20840).

Nel caso di specie, invece, anzitutto, per legge, la Banca concedente deve detrarre il valore dell'immobile ottenuto in restituzione dal pagamento dei canoni scaduti ed a scadere; inoltre, la Pt_I da un lato non ha ancora neanche richiesto il pagamento dei canoni impagati, scaduti ed a scadere, e dall'altro non ha ancora neanche ottenuto la restituzione dell'immobile e, quindi, non ha potuto reimmetterlo sul mercato. Dunque, non si pone alcun problema di percezione di un indebito vantaggio da parte della concedente.

Ed analoghe considerazioni valgono con riferimento all'ulteriore eccezione di manifesta eccessività della penale.

In conclusione, la domanda attorea di pagamento dell'indennità di ritardata restituzione appare fondata; si deve quindi condannare la resistente CP_I a pagare

a *Parte_I* la complessiva somma di € 88.202,65, somma ottenuta moltiplicando l'importo mensile di € 1.357,01 per i mesi di ritardo nel rilascio, come da conteggio allegato dalla ricorrente, nonché l'ulteriore somma di € 1.357,01 per ogni mese, fino alla data del rilascio dell'immobile oggetto di leasing.

* * * * *

La regolamentazione delle **spese di lite** segue il principio della soccombenza. Tuttavia, considerato che la domanda di rilascio è stata ritenuta di competenza arbitrale, sussiste quella parziale reciproca soccombenza che giustifica la compensazione delle spese di lite per metà. Pertanto, la resistente *CP_I* deve essere condannata a rimborsare alla ricorrente *Parte_I*

[...] metà delle spese di lite da essa sostenute, spese che vengono liquidate come indicato in dispositivo, sulla base dei parametri di cui al D.M.Giustizia 10 aprile 2014 n. 55, come modificati con D.M. 8 marzo 2018 n. 37 e con D.M. 13 agosto 2022 n. 147, vigenti all'epoca in cui si è esaurita l'attività difensiva (cfr. Cassazione civile, sez. un., 12 ottobre 2012, n. 17405), tenuto conto del valore della controversia - pari ad € 88.202,65, rientrante nello scaglione di valore tra € 52.001,00 ed € 260.000,00 - e dell'attività difensiva espletata - applicando i parametri minimi dello scaglione di riferimento, in considerazione del rito semplificato adottato e della natura documentale della controversia -.

P.Q.M.

Il Tribunale Ordinario di Siena, Sezione Unica civile, definitivamente pronunciando,

dichiara l'incompetenza dell'autorità giudiziaria ordinaria a favore dell'arbitro indicato in contratto, rispetto alla domanda di rilascio dell'immobile oggetto del contratto di leasing e, per l'effetto, assegna alle parti termine di tre mesi per la riassunzione;

condanna *Controparte_I*, quale titolare dell'omonima ditta individuale, a pagare a *Parte_I* la complessiva somma di € 88.202,65, a titolo di penale per la mancata restituzione, nonché l'ulteriore somma

di € 1.357,01 per ogni mese, fino alla data del rilascio dell'immobile oggetto di leasing;

compensa per metà le spese di lite e, per l'effetto, condanna *Controparte_1*, quale titolare dell'omonima ditta individuale, a rimborsare a [...] [...]

Parte_1 metà delle spese di lite da essa sostenute, che liquida in € 786,00 per spese ed € 7.052,00 per compenso professionale, oltre i.v.a., c.p.a. e rimborso spese generali.

Siena, 14 ottobre 2025

Il Giudice
Dott. Michele Moggi