



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

DANILO SESTINI	Presidente
ENRICO SCODITTI	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
PAOLO PORRECA	Consigliere-Rel.
ANNA MOSCARINI	Consigliere

Oggetto:

LEASING

Ud.06/04/2023 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19856/2020 R.G. proposto da:

CURATELA FALLIMENTARE (omissis) (omissis) SRL,
elettivamente domiciliata in (omissis)

)

-ricorrente-

contro

(omissis)

(omissis)

(omissis)

-controricorrente-

e

sul controricorso incidentale proposto da
(omissis) elettivamente domiciliata in (omissis)



(omissis) (omissis) (omissis) presso lo studio dell'avvocato
 (omissis) (omissis) (omissis) che la rappresenta e
 difende

-ricorrente incidentale-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO MILANO n. 1096/2020
 depositata il 14/05/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/04/2023
 dal Consigliere PAOLO PORRECA.

Rilevato che

la Curatela del Fallimento (omissis) (omissis) s.r.l. ricorre,
 sulla base di due motivi, per la cassazione della sentenza n. 1096
 del 2020 della Corte di appello di Milano esponendo che:

- aveva stipulato, "in bonis", nel 2004, un contratto di
 "leasing" immobiliare con la (omissis) ., po (omissis)
 s.p.a., risolto prima del fallimento, nel 2009, per
 avvalimento, da parte della concedente, della clausola
 risolutiva espressa a causa dell'inadempimento nel
 pagamento di canoni;
- nel 2010, prima della dichiarazione d'insolvenza,
 l'utilizzatrice aveva concesso in locazione a terzi, (omissis)
 s.r.l., l'immobile;
- nella procedura concorsuale era stata dichiarata
 l'esecutorietà dello stato passivo con accoglimento della
 domanda di rivendica del bene in favore della banca;
- la deducente aveva quindi chiesto, con la prevista
 procedura arbitrale, la restituzione dei canoni corrisposti
 prima della risoluzione, previa dichiarazione di nullità, per
 violazione dell'art. 1526, cod. civ., della clausola penale
 con cui era stato stabilito il trattenimento dei canoni



percepiti, e l'obbligo di pagare quelli a scadere **attualizzati**,
al netto del ricavato dalla riallocazione del bene;

- la deducente, nel 2014, aveva offerto la riconsegna del bene, rifiutata perché non libero ma occupato dal conduttore in sublocazione;
- il Collegio arbitrale, nel 2017, aveva pronunciato il lodo con cui:
- qualificato il contratto come "leasing" traslativo, aveva dichiarato valida, senza riduzioni ai sensi dell'art. 1384, cod. civ., la clausola penale pattuita, in quanto, stabilendo l'obbligo di detrarre il ricavato dalla vendita del cespite, era diretta a evitare indebite locupletazioni assicurando, al contempo, alla concedente non inadempiente, il conseguimento delle utilità ragionevolmente attese dal contratto e dunque dall'utilizzo negoziale del bene oggetto d'investimento;
- aveva ritenuto che il rilascio dell'immobile fosse il necessario presupposto per applicare la disciplina pattizia e la richiesta verifica di un eventuale credito residuo in capo all'utilizzatrice, sicché, atteso che a quest'ultima era imputabile la mancata riconsegna della cosa come necessario libera, essendo occupata dal sublocatore immesso, aveva rigettato la domanda di restituzione dei ratei, compensando le spese in ragione dell'inerzia della banca che non aveva intrapreso le pur possibili iniziative giudiziarie per riacquisire la disponibilità dell'immobile;
- la Corte di appello aveva disatteso il gravame principale della deducente e quello incidentale della banca in punto di spese di lite, osservando che era corretta la decisione degli arbitri in ordine alla piena validità della clausola penale, mentre, per quanto concerneva la valutazione dell'imputabilità dell'inadempimento in ordine alla



riconsegna che la Curatela avrebbe voluto addebitare alla controparte ritenuta inerte, la censura del lodo era inammissibile, perché implicava una rivalutazione dei fatti, e comunque infondata, perché l'accoglimento della rivendica senza condizioni, in sede fallimentare, aveva fatto carico all'amministrazione concorsuale del recupero del bene;

- la Corte territoriale, infine, aveva disatteso il gravame sulle spese di lite, ritenendo trattarsi di una richiesta di nuova valutazione di merito non permessa in sede d'impugnativa del lodo;

resiste con controricorso, corredato da memoria, il Banco (omissis) .p.a., che ha proposto, altresì, ricorso incidentale condizionato affidato a un motivo;

Rilevato che

con il primo motivo del ricorso principale si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 1526, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di considerare che la norma imperativa invocata, da applicare analogicamente all'ipotesi di "leasing traslativo", era stata derogata illegittimamente dalle parti con la clausola, nulla e invece erroneamente applicata con il lodo senza riduzioni, stabilendosi non solo il diritto di ritenere i canoni versati, cui peraltro si sarebbero dovute aggiungere le somme investite sul bene, ma anche di avere ogni rateo a scadere;

con il secondo motivo di tale ricorso si prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1526, 1218, 1256, 1460, 1591, cod. civ., poiché la Corte di appello avrebbe errato mancando di considerare che la mancata restituzione dell'immobile, non imputabile alla Curatela ma a terzi, non avrebbe potuto paralizzare la pretesa restitutoria dei canoni, se non errando in diritto come fatto dagli arbitri, posto che, dopo l'accoglimento della rivendica, la



banca era rientrata nella disponibilità giuridica della cosa ed era dunque l'unico soggetto legittimato ad agire, come non aveva fatto aggravando il proprio preteso pregiudizio a mente dell'art. 1227 cod. civ., al fine di ottenere la disponibilità materiale del cespite, salva misurata valutazione del ritardo nella riapprensione ai fini della determinazione dell'equo compenso per l'uso;

con l'unico motivo di ricorso incidentale, espressamente indicato come condizionato, si prospetta l'omessa valutazione dell'appello incidentale svolto in punto di spese di lite, diretto in specie a escludere ogni affermazione sulla pretesa inerzia della banca nell'assumere iniziative giudiziarie per il recupero materiale del bene, insussistente stante il giudizio invero introdotto, pur senza che fosse necessario per evitare i discussi profili di responsabilità nei rapporti con l'odierna ricorrente;

Considerato che

i motivi del ricorso principale, da esaminare congiuntamente per connessione, sono infondati;

va premesso che:

- la riportata clausola di arbitrato prevedeva la decisione secondo diritto (pag. 5 del ricorso);
- la qualificazione in termini di "leasing" cosiddetto traslativo è stata affermata senza censure;
- l'art. 1526, cod. civ., è stato correttamente ritenuto applicabile alla fattispecie analogicamente, in quanto espressione dell'inderogabile divieto d'indebita locupletazione in cui diversamente si tradurrebbe il cumulo tra canoni e valore del bene, secondo quanto si sta per chiarire;



è necessario a tal fine ripercorrere la ricostruzione nomofilattica del tema, operata di recente da Cass., Sez. U., 28/01/2021, n. 2061;

con questo arresto è stata innanzi tutto esclusa l'applicabilità retroattiva della novella di cui alla legge n. 124 del 2017;

la decisione, dopo avere precisato che «in tema di "leasing" finanziario, la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017 non ha effetti retroattivi, sicché il comma 138 si applica alla risoluzione i cui presupposti si siano verificati dopo l'entrata in vigore della legge stessa», ha, altresì, statuito che «per i contratti anteriormente risolti resta valida, invece, la distinzione tra "leasing" di godimento e "leasing" traslativo, con conseguente applicazione analogica, a quest'ultima figura, della disciplina dell'art. 1526 cod. civ., e ciò anche se la risoluzione sia stata seguita dal fallimento dell'utilizzatore, non potendosi applicare analogicamente l'art. 72 quater l.fall.»;

si tratta, perciò, di principio pienamente riferibile alla fattispecie in scrutinio, per escludere l'applicazione cogente della disciplina non codicistica richiamata;

le Sezioni Unite, una volta ribadita la collocazione delle vicende risolutive anteriori nell'ambito dell'art. 1526 cod. civ., hanno poi precisato quanto segue ai fini della corretta lettura di questa norma:

«4.71. Il risarcimento del danno del concedente può, infatti, come nell'ipotesi qui in scrutinio, essere oggetto di determinazione anticipata attraverso una clausola penale ai sensi dell'art. 1382, cod. civ., e in questo senso si è dispiegata l'autonomia privata nella costruzione, in base a modelli standardizzati, del social-tipo "contratto di leasing", come risulta dalla stessa casistica oggetto di cognizione giudiziale, anche da parte di questa Corte di legittimità.

In tale contesto, quindi, si è fatta applicazione del secondo comma dell'art. 1526, cod. civ., e del principio, già contemplato



dall'art. 1384 cod. civ. (di cui la prima disposizione è un portato specifico), della riduzione equitativa, ad opera del giudice, della penale che, sebbene comunque lecita, si palesi manifestamente eccessiva, così da ricondurre l'autonomia contrattuale nei limiti in cui essa appare meritevole di tutela e riequilibrando, quindi, la posizione delle parti, avendo pur sempre riguardo all'interesse che il creditore aveva all'adempimento integrale (Cass., S.U., 13 settembre 2005, n. 18128).

Ecco, dunque, che la complessiva operazione - originatasi in seno all'autonomia privata e sussunta, attraverso l'analogia, nell'art. 1526 cod. civ. - trova la sua compiuta regolamentazione attraverso la peculiare rilevanza che viene ad assumere il comma secondo dello stesso art. 1526 cod. civ., ossia la norma che disciplina la clausola penale (c.d. clausola di confisca) e, quindi, il risarcimento del danno spettante in base ad essa al concedente in ipotesi di risoluzione del contratto di "leasing" traslativo per inadempimento dell'utilizzatore.

Ed è attraverso lo spettro filtrante di detta disposizione che la giurisprudenza di questa Corte ha potuto selezionare quali delle clausole standardizzate dall'autonomia privata fossero o meno meritevoli di tutela alla luce della "ratio" di evitare indebite locupletazioni in capo al concedente e rispondenti, quindi, ad un equilibrato assetto delle posizioni delle parti contrattuali.

Pertanto, si è ritenuta manifestamente eccessiva la penale che, mantenendo in capo al concedente la proprietà del bene, gli consente di acquisire i canoni maturati fino al momento della risoluzione, ciò comportando un indebito vantaggio derivante dal cumulo della somma dei canoni e del residuo valore del bene (tra le molte, Cass., 27 settembre 2011, n. 19732, nonché ... Cass. n. 1581 del 2020).

È stata, invece, reputata coerente con la previsione contenuta nel secondo comma dell'art. 1526 cod. civ. la penale



inserita nel contratto di "leasing" traslativo **prevedente** l'acquisizione dei canoni riscossi con detrazione, dalle somme dovute al concedente, dell'importo ricavato dalla futura vendita del bene restituito (tra le altre ... Cass. n. 15202 del 2018 e Cass. n. 1581 del 2020, nonché Cass., 28 agosto 2019, n. 21762 e Cass., 8 ottobre 2019, n. 25031).

Trattasi, dunque, di patto che, quale espressione di una razionalità propria della realtà socio-economica, ha trovato origine e sviluppo nell'ambito dell'autonomia privata, il cui regolamento è stato, per un verso, assunto dal legislatore a parametro di una disciplina dapprima solo settoriale e specifica (tra cui quella dettata dall'art. 72-quater l.fall.) e poi, da un dato momento in avanti, generale (con la legge n. 124 del 2017) e, per altro verso, dalla giurisprudenza a metro di rispondenza alla "ratio" della disciplina applicata analogicamente al contratto di "leasing" traslativo.

4.7.2. In tale prospettiva va allora considerato che, ove la vendita o altra allocazione sul mercato del bene concesso in "leasing" non avvenga, non vi può essere (come precisato da Cass. n. 15202 del 2018, citata) "in concreto una locupletazione che eluda il limite ... ai vantaggi perseguiti e legittimamente conseguibili dal concedente in forza del contratto".

Per cui resta fermo il diritto dell'utilizzatore "di ripetere l'eventuale maggior valore che dalla vendita del bene (a prezzo di mercato)" ricavi il concedente, "rispetto alle utilità che [quest'ultimo] ... avrebbe tratto dal contratto qualora finalizzato con il riscatto del bene" (quale tutela già settorialmente tipizzata legalmente, come detto, dallo stesso art. 72-quater l.fall.). Con l'ulteriore puntualizzazione che, nel caso in cui la clausola penale non faccia riferimento ad una collocazione del bene a prezzi di mercato, essa "dovrà esser letta negli stessi termini alla luce del parametro della buona fede contrattuale, ex art. 1375 cod. civ." (così ancora Cass. n. 15202 del 2018).



Se, invece, il contratto preveda una **clausola penale** manifestamente eccessiva (acquisizione dei canoni riscossi e mantenimento della proprietà del bene: c.d. clausola di confisca), essa, ai sensi dell'art. 1526, secondo comma, cod. civ., andrà ridotta dal giudice, anche d'ufficio (ove, naturalmente, la penale stessa sia stata fatta oggetto di domanda ovvero dedotta in giudizio come eccezione - in senso stretto - nel rispetto delle preclusioni di rito: Cass., 12 settembre 2014, n. 19272), nell'esercizio del potere correttivo della volontà delle parti contrattuali affidatogli dalla legge, al fine di ristabilire in via equitativa un congruo temperamento degli interessi contrapposti (Cass., S.U., n. 18128 del 2005, citata) e, quindi, nella specie dovendo operare una valutazione comparativa tra il vantaggio che la penale inserita nel contratto di "leasing" traslativo assicura al contraente adempiente e il margine di guadagno che il medesimo si riprometteva legittimamente di trarre dalla regolare esecuzione del contratto (tra le altre, Cass. n. 4969 del 2007 ... e Cass., 21 agosto 2018, n. 20840).

A tal riguardo, tenuto conto delle circostanze concrete del caso oggetto di sua cognizione, occorrerà che il giudice privilegi la soluzione innanzi evidenziata, e, quindi, ferma restando l'irripetibilità dei canoni già riscossi, provveda ad una stima del bene ai valori di mercato al momento della restituzione dello stesso (se il bene non sia stato venduto o altrimenti allocato e, dunque, in tale evenienza costituendosi a parametro i valori rispettivamente conseguiti) e, quindi, detragga il valore stimato dalle somme dovute al concedente ...»;

ora, la clausola pattuita dalle parti ha previsto proprio il trattenimento dei canoni, richiesti in via restitutoria dall'amministrazione fallimentare, oltre al pagamento di quelli a scadere attualizzati quale utilità contrattuale perseguita, detratto il ricavato dalla (idonea) allocazione del bene;



e allora la Corte territoriale correttamente ha escluso errori in diritto sul punto;

va sottolineato che non risulta dimostrata la proposizione di alcuna domanda in punto di ripetizione degli investimenti pretesamente fatti, menzionati incidentalmente nel ricorso, né censurata nei termini di un'ipotesica omessa pronuncia;

quanto alla mancata riconsegna del bene, la Corte di appello, come visto, ha ritenuto la censura del lodo inammissibile poiché diretta a un nuovo apprezzamento dei fatti;

ha poi espresso una seconda e aggiuntiva ragione decisoria ritenendo la censura infondata poiché la rivendica ottenuta in sede di stato passivo, senza condizioni, aveva implicato l'obbligo del curatore di provvedere alla restituzione in parola;

la seconda ragione decisoria è inutilmente espressa dopo che i giudici di merito si erano già spogliati con la prima della potestà decisoria (Cass., Sez. U., 20/02/2007, n. 3840 e succ. conf.);

la prima "ratio" va corretta poiché si tratta di sussunzione nel corretto diritto della fattispecie concreta;

e in effetti, la tesi della Curatela è del tutto infondata;

la riacquisita disponibilità giuridica del bene non escludeva l'obbligazione di rilascio facente capo all'utilizzatrice, e il rilascio avrebbe dovuto logicamente essere libero da cose e persone, essendo invece l'occupazione del terzo sublocatore imputabile alla stessa odierna ricorrente;

la riconsegna del bene, poi, nel contratto di "leasing", è il presupposto di ogni opposta obbligazione di pagamento, ovvero in questo caso afferente al ricavato dalla riallocazione, ovvero del valore di stima di mercato in caso di mancata liquidazione (cfr. Cass., 20/09/2017, n. 21895, e Cass., 22/03/2022, n. 9210, con cui è stato ribadito il principio per cui alla risoluzione del "leasing" traslativo, i cui presupposti si siano verificati anteriormente all'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017, si applica



analogicamente la disciplina di cui all'art. 1526 cod. civ., sicché, ove detta risoluzione consegua all'inadempimento dell'utilizzatore, dal principio di salvaguardia del corretto equilibrio contrattuale discende che egli abbia diritto alla restituzione delle rate pagate solo previa restituzione del bene, dal momento che solo dopo tale restituzione il concedente potrà trarre dalla cosa ulteriori utilità e sarà possibile determinare l'equo compenso spettante per il godimento garantito all'utilizzatore nel periodo di durata del contratto);

non vi è dunque alcuno spazio per l'invocata applicazione dell'art. 1227, cod. civ., di cui peraltro non si è neppure dimostrata la proposizione nelle fasi di merito e che avrebbe implicato, in tesi, accertamenti di fatto quali non a caso invocati in sede di controricorso dalla banca, che ha allegato di aver intrapreso iniziative giudiziarie specifiche per ottenere, ancora senza successo nel momento dell'atto depositato in questa sede, la restituzione del bene (cfr., ad esempio, sulla inammissibilità di questioni nuove che implicino possibili accertamenti di fatto, Cass., 13/12/2019, n. 32804);

va sottolineato che l'amministrazione fallimentare, da parte sua, è sempre stata legittimata ad agire per il recupero del bene nei confronti del sublocatore, posto che l'azione contrattuale, così come la stipula del negozio locatizio, non ha come presupposto la proprietà della cosa (cfr. Cass., 11/04/2006, n. 8411, in cui non solo si spiega che, trattandosi di negozio di natura personale, non si presuppone nel locatore la titolarità di un diritto reale, ma si chiarisce, altresì, che il consenso del proprietario rileva solo ai fini dell'opponibilità allo stesso del subcontratto, non per disconoscere efficacia a quest'ultimo tra le relative parti);

la controvertibilità in ordine all'opponibilità del subcontratto alla banca concedente attiene alla possibile fondatezza della domanda, e per un motivo prima logico che giuridico non esime



dalla responsabilità dell'utilizzatrice per non aver rilasciato la cosa
all'odierna controricorrente libera come necessario, una volta
risolto il contratto oggetto di ricorso, legittimando, così, il rifiuto
dell'offerta di rilascio;

il ricorso incidentale è stato espressamente condizionato dalla
parte all'accoglimento del ricorso principale, e quindi è assorbito;

spese secondo soccombenza;

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale, assorbito l'incidentale, e
condanna la parte ricorrente principale alla rifusione delle spese di
parte controricorrente liquidate in euro 15.000,00, oltre a 200,00
euro per esborsi, 15% di spese forfettarie, e accessori legali.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del d.P.R. n. 115 del
2002, la Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il
versamento, se dovuto, da parte della ricorrente principale,
dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello
dovuto per il ricorso.

Così deciso in Roma, il 06/04/2023.

Il Presidente

DANILO SESTINI

