



Numero registro generale  
Numero sezionale  
Numero di raccolta generale  
Data pubblicazione

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LUIGI ALESSANDRO SCARANO   Presidente  
LINA RUBINO                    Consigliere-Rel.  
MARCO DELL'UTRI            Consigliere  
GIUSEPPE CRICENTI         Consigliere  
ANNA MOSCARINI             Consigliere

Oggetto:

LEASING  
Ud.10/07/2023 CC

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n.

R.G. proposto da:

elettivamente domiciliato in  
studio dell'avvocato  
rappresenta

e

, presso lo  
che lo  
difende  
-ricorrente-

contro

DR Diritto del  
elettivamente domiciliato in

, presso lo studio dell'avvocato  
che lo rappresenta e difende

unitamente all'avvocato

*Copia comunicata e solfina dell'art 133 CPC*



avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO MILANO n.  
depositata il 02/03/2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/07/2023 dal  
Consigliere LINA RUBINO.

### FATTI DI CAUSA

1. Il Fallimento I \_\_\_\_\_ propone  
ricorso per cassazione articolato in tre motivi nei confronti di  
\_\_\_\_\_ (d'ora innanzi, per brevità, \_\_\_\_\_), già  
\_\_\_\_\_, per la cassazione della sentenza resa dalla Corte  
d'appello di Milano il 18 febbraio 2021, n. \_\_\_\_\_, pubblicata il 2 marzo  
2021.

2. Resiste la società di leasing con controricorso.

3. La causa è stata avviata alla trattazione in adunanza camerale.  
Entrambe le parti hanno depositato memoria.

4. Questi i fatti, per quanto ancora rilevanti in questa sede:

- nel 2005 la società di leasing stipulava con la ricorrente un contratto  
di leasing immobiliare per la durata di 15 anni;

- nel 2011 la concedente comunicava la risoluzione del contratto ai  
sensi dell'articolo 1456 c.c. e dell'articolo 17 delle condizioni generali  
di contratto, intimando l'immediata riconsegna dell'immobile;

- nel 2012 interveniva il fallimento della

- non avendo trovato le parti un accordo stragiudiziale, nel 2015 la  
curatela del Fallimento conveniva in giudizio \_\_\_\_\_, chiedendo che si  
dichiarasse la manifesta eccessività, ai sensi dell'articolo 1384 c.c.,  
dell'indennità di cui all'articolo 1526 c. c. come regolata dall'articolo  
17 delle condizioni generali di contratto, chiedendo la riduzione di  
tale indennità in forza del diritto a trattenere le rate riscosse fino a  
un importo complessivo di 3.520.000 € e che si condannasse la \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ alla restituzione, in favore del Fallimento, della differenza tra



quanto già percepito e quanto aveva diritto a trattenere a titolo di indennità.

6. Il Tribunale di Milano rigettava la domanda del Fallimento, richiamando l'articolo 17 delle condizioni di contratto in base al quale, nell'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, lo stesso avrebbe dovuto restituire l'immobile al concedente e corrispondergli i canoni ancora insoluti; aggiungeva che a quella data, inoltre, la società di leasing avrebbe potuto richiedere i canoni non ancora maturati e il prezzo pattuito per l'esercizio del diritto di acquisto attualizzati, detratto soltanto quanto ricavato a seguito della vendita del bene o della diversa ricollocazione dell'immobile.

6.1. Il tribunale escludeva la possibilità di applicare al rapporto la disciplina di cui all'articolo 1526 c.c. in sostituzione delle clausole contrattuali, non essendo necessario procedere al riequilibrio dell'assetto contrattuale in presenza di una specifica clausola che stabiliva l'accredito a favore dell'utilizzatore dell'importo ricavato dal concedente per la vendita del bene - cosiddetto patto marciano, atto a consentire al concedente di venirsi a trovare, a seguito dell'inadempimento dell'utilizzatore, nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato in caso di svolgimento fisiologico del rapporto e al contempo ad escludere il rischio di ingiustificato arricchimento da parte della società di leasing (il tribunale richiama in tal senso Cass. n. 15202 del 2018).

7. L'appello proposto dalla curatela fallimentare era integralmente rigettato dalla sentenza qui impugnata che, anch'essa, ha ritenuto legittima la disciplina pattizia di cui all'articolo 17 delle condizioni generali di contratto, ritenendo che la clausola in contestazione escludesse la possibilità di ingiustificato arricchimento in capo alla società di leasing, perché volta a consentire alla società finanziaria di conseguire lo stesso utile che avrebbe conseguito se il contratto fosse stato adempiuto regolarmente e non altra e maggiore utilità.



7.1. Anche la Corte d'appello negava l'iniquità della **clausola penale** in esame e rigettava la domanda di riduzione della penale. **Muoveva** dalla natura finanziaria del contratto di leasing, contestata dalla ricorrente, e ne traeva la conclusione (altrettanto contestata dalla ricorrente) che la penale pattuita, con funzione risarcitoria, non sarebbe stata manifestamente eccessiva, realizzando al contrario un equo contemperamento dei diritti delle parti; al contempo, riconosceva alla clausola anche una funzione punitiva, costituendo essa anche una sanzione per l'inadempimento della conduttrice, consistente in una prestazione a carico del contraente in mora, in favore della controparte, indipendentemente dal danno sofferto da quest'ultima, sollevata quindi dall'onere di provarne la sussistenza ed anche l'entità.

7.2. Escludeva la riduzione dell'importo a carico del debitore per manifesta eccessività della penale in quanto la reputava un lecito meccanismo di riequilibrio ed anche perché dagli atti di appello riteneva emergesse una chiara perdita di valore dell'immobile subita dall'appellata.

### RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il **primo motivo** la società ricorrente denuncia la falsa applicazione degli articoli 1384, 1453 e 1526 c.c. in relazione all'articolo 360, primo comma, numero 3 c.p.c., alla indicata natura del contratto di leasing e all'applicazione dell'articolo 1526 c.c.

Segnala che la sentenza impugnata è successiva alla pronuncia a Sezioni Unite n. 2061 del 2021, dedicata a comporre un contrasto proprio in materia di leasing, ma, pur dando atto della esistenza della suddetta pronuncia, le dedica solo un fuggevole passaggio, senza cogliere il suo rilievo, determinante nel caso concreto, là dove ha stabilito che la risoluzione dei contratti di leasing derivante da un inadempimento verificatosi prima dell'entrata in vigore della legge n. 124 del 2017, come quello di cui si discute, è disciplinata in via esclusiva dall'articolo 1526 c.c. e che ad essa non sono applicabili le



norme della legge successiva né quelle inserite nella legge fallimentare ad essa ispirate.

Pur menzionando la citata sentenza, della quale ha contezza, la Corte d'Appello di Milano ne prescinde, muovendo al contrario dalla premessa della qualificazione del contratto intercorso tra le parti come contratto di finanziamento e ritenendo che legittimamente, di conseguenza, i rapporti tra le parti, nel caso dell'inadempimento dell'utilizzatore, siano stati regolamentati dall'articolo 17 delle condizioni generali di contratto, che prevede, *"nell'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, che lo stesso avrebbe dovuto restituire l'immobile al concedente e corrispondergli i canoni ancora insoluti a quella data,; la società di leasing avrebbe inoltre potuto trattenere i canoni non versati e richiedere i canoni periodici non ancora maturati e il prezzo pattuito per l'esercizio del diritto di acquisto, attualizzati, detratto quanto ricavato a seguito della vendita del bene o della diversa ricollocazione dell'immobile"*, con esclusione dell'applicabilità dell'articolo 1526 c.c.

Sostiene invece la ricorrente che, proprio alla luce della citata sentenza, i rapporti tra le parti debbano fondarsi sull'applicazione dell'articolo 1526 c.c. perché, in virtù della sua portata innovativa, la legge n. 124 del 2017 è stata ritenuta volta a disciplinare solo i rapporti ad essa successivi.

2. Con il **secondo motivo di ricorso** la ricorrente, società utilizzatrice in fallimento, deduce la violazione degli articoli 1384 e 1526 c.c. e dell'articolo 112 c.p.c., in relazione all'articolo 360, primo comma, numero 3 c.p.c., ed evidenzia un errore processuale in cui sarebbe incorsa la Corte d'appello di Milano: sostiene che, comunque si voglia qualificare la funzione del contratto di leasing, la sentenza avrebbe dovuto dare atto che la concedente non ha mai avanzato alcuna domanda in ordine alla penale, come sarebbe stato



suo onere fare, ed è quindi tenuta a restituire le somme che essa trattiene a tale titolo.

Ricostruisce la giurisprudenza precedente alla citata pronuncia a Sezioni Unite n. 2061 del 2021 nel senso che, in assenza di domanda di applicazione della clausola penale, il giudice non potrebbe statuire su di essa, neanche a seguito della pronuncia di risoluzione del contratto, attesa l'autonomia tra le due domande.

Sostiene che la Corte d'appello ha errato dapprima nell'escludere la riduzione della penale perché l'ha ritenuta non manifestamente eccessiva e di conseguenza nel ritenere che il concedente avesse diritto a trattenere alcuni importi a titolo di clausola penale, non avendo invece mai fatto valere la penale. La corte territoriale avrebbe dovuto invece condannare a restituire all'utilizzatore, detratto l'equo compenso, tutti i canoni già corrisposti così come calcolati dalla curatela.

Conclude il Fallimento nel senso che l'accoglimento dei motivi di ricorso comporterà il riconoscimento del proprio diritto ad ottenere la restituzione delle rate incamerate da in conseguenza della mancata richiesta da parte di quest'ultima dell'applicazione della penale e della illegittimità delle clausole contrattuali di cui all'articolo 17; non essendo necessario a tal fine alcun accertamento in fatto, non avendo la controparte mosso alcuna contestazione in ordine alla determinazione dell'equo compenso e del risarcimento, chiede che la Corte cassi la decisione impugnata e decida nel merito accogliendo le sue conclusioni introduttive.

3. Infine, con il **terzo motivo** denuncia la violazione degli articoli 91 e 92 c.p.c., in relazione alla condanna integrale al pagamento delle spese posta al suo carico, lamentando che il giudice di merito non si sia avvalso della facoltà di compensare le spese di lite in presenza del mutamento della giurisprudenza rispetto alle questioni dirimenti, come previsto dallo stesso articolo 92 c.p.c., mutamento della giurisprudenza intervenuto nelle more a favore della parte



odierna ricorrente e del quale la sentenza impugnata non ha tenuto conto né nel decidere la causa né, quantomeno, nel compensare le spese di giudizio.

4. Il primo motivo, che ha carattere assorbente rispetto agli altri, è fondato e va accolto nei termini di seguito indicati.

5. Va preliminarmente osservato che la sentenza impugnata contiene un'affermazione errata in diritto là dove riconosce che la clausola in contestazione possa legittimamente svolgere anche una funzione punitiva, costituendo essa anche una legittima sanzione per l'inadempimento della conduttrice, consistente in una prestazione a carico del contraente in mora, in favore della controparte, indipendentemente dal danno sofferto da quest'ultima, sollevata quindi dall'onere di provarne la sussistenza ed anche l'entità.

Tale affermazione si pone in contrasto con il principio affermato da questa Corte a Sezioni Unite (Cass. S.U. n. 16601 del 2017) e successivamente costantemente seguito, secondo il quale deve ritenersi circoscritto ai casi in cui sia specificamente previsto dalla legge, che il risarcimento del danno possa assurgere ad una funzione punitiva, in quanto la responsabilità civile – sia la responsabilità contrattuale, così come quella aquiliana – è improntata a una prospettiva "differenzialista", per la quale il danno coincide col pregiudizio economico dato dalla differenza tra il valore attuale del patrimonio del danneggiato e quello che lo stesso avrebbe avuto se l'obbligazione fosse stata tempestivamente ed esattamente adempiuta o il fatto illecito non fosse stato perpetrato, dovendosi escludere che, al di fuori di una specifica previsione di legge il risarcimento possa avere funzione "ultracompensativa", in quanto l'ordinamento non consente che un soggetto si arricchisca ai danni di un altro, in mancanza di una causa giustificatrice del relativo spostamento patrimoniale ( Cass. n. 33537 2022).

La radicalità della affermazione che precede, contenuta nel provvedimento impugnato, vizia il successivo sviluppo



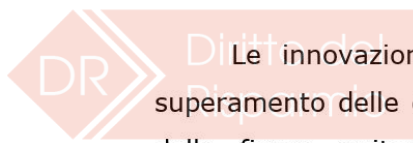
motivazionale, portando ad affermare la legittimità dell'obbligo risarcitorio in capo alla utilizzatrice al di fuori di una adeguata valutazione in concreto della esistenza e dell'entità del danno, in coerenza con l'asserita, ma insussistente, funzione sanzionatoria.

6. Ciò premesso, è errata in diritto nonché noncurante delle più recenti affermazioni di legittimità a Sezioni Unite sul punto, la sentenza impugnata là dove, a pag. 9 e seguenti, afferma la incondizionata legittimità, in astratto, di una regolamentazione delle conseguenze dell'anticipato scioglimento del contratto di leasing che si discosti (conformemente all'orientamento più recente assunto dal legislatore in materia), da quanto previsto dall'art. 1526 c.c. per il contratto tipico di vendita con patto di riservato dominio, pur tenuto conto della necessità di perseguire il corretto contemperamento degli interessi patrimoniali dei contraenti.

Al contrario, secondo quanto affermato da Cass. S.U. n. 2061 del 2021, in tema di leasing finanziario, la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017 (il cui contenuto è assai simile alla disposizione contrattuale applicata nel caso di specie) non ha effetti retroattivi, sì che il comma 138 si applica alla risoluzione i cui presupposti si siano verificati dopo l'entrata in vigore della legge stessa; 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 c.c., e ciò anche se la risoluzione sia stata seguita dal fallimento dell'utilizzatore, non potendosi applicare analogicamente l'art. 72 quater l.fall.

In relazione alla fattispecie concreta, il contratto è stato concluso nel 2005 e la risoluzione è del 2011, quindi è intervenuta prima del fallimento dell'utilizzatore. Sulla base delle indicazioni tracciate, a risoluzione di un contrasto, dalle Sezioni Unite con la sentenza richiamata, il contratto non può essere disciplinato dalla disciplina, non retroattiva, introdotta dalla legge n. 124 del 2017.





Le innovazioni introdotte dalla citata legge, <sup>Numero registro generale</sup> <sup>Numero sezionale</sup> <sup>Numero di raccolta generale :</sup> <sup>data di pubblicazione</sup> segnate dal superamento delle diverse figure di leasing e dalla individuazione

della figura unitaria del leasing finanziario, si ripercuotono principalmente sulle conseguenze in caso di risoluzione per inadempimento, in quanto, se l'inadempimento che ha condotto alla risoluzione è anteriore alla entrata in vigore della legge n. 124 del 2017, il contratto di leasing è tuttora qualificabile, a seconda delle sue caratteristiche, come contratto di scambio o come prestito garantito, e le conseguenze dell'inadempimento, nel caso che lo si qualifichi come contratto di scambio, sono quelle dell'applicabilità in via analogica dell'art. 1526 c.c., mentre nel caso che lo si qualifichi come prestito, le conseguenze possono essere quelle previste, nel caso di specie, dall'articolo 17 delle condizioni generali di contratto, sostanzialmente coincidenti con quelle previste dalla legge n. 214 del 2017, che consente al finanziatore di conseguire tutto quello che avrebbe conseguito se il contratto avesse avuto regolare esecuzione.

Se si riconduce il contratto ad una funzione di scambio, è garantito al concedente il ripristino della situazione originaria e quindi ad esso si applica per analogia l'art.1526 c.c., dettato con riferimento a quella specifica forma di scambio rappresentata dalla vendita con riserva di proprietà.

La risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore di un contratto di leasing traslativo, concluso anteriormente all'entrata in vigore dell'art. 1, commi 136 e ss., l. n. 124 del 2017, è sottoposta quindi all'applicazione analogica dell'art. 1526 c.c., sicché il giudice, ove ritenga che le parti abbiano pattuito una clausola penale, prevedendo, per il caso della menzionata risoluzione, il diritto del concedente di trattenere tutte le rate pagate a titolo di corrispettivo del godimento nonostante il mantenimento della proprietà (c.d. clausola di confisca), ha il potere di ridurre detta penale, in modo da contemperare, secondo equità, il vantaggio che essa assicura al contraente adempiente ed il margine di guadagno che il medesimo



si riprometteva di trarre dalla regolare esecuzione del contratto, procedendo alla stima del bene secondo il valore di mercato al momento della restituzione (salvo che non sia stato già venduto o altrimenti allocato, considerando, nel qual caso, i valori conseguiti) e poi detrarre tale valore dalle somme dovute dall'utilizzatore al concedente, con diritto del primo all'eventuale residuo (Cass. n. 10249 del 2022).

Come già affermato da questa Corte in precedenza, proprio in relazione alla clausola n. 17 introdotta nelle proprie condizioni generali da BNP, non se ne può affermare in astratto la validità, essendo piuttosto rimesso al giudice di merito valutare, alla luce dell'art. 1526 e dell'art. 1384 c.c., se il risultato che avrebbe conseguito il concedente in applicazione di essa doveva ritenersi manifestamente eccessivo, ed in questo caso procedere alla riduzione della penale (v. Cass. n. 8470, del 2020 in motivazione: *"le critiche si appuntano contro la ritenuta, dalla Corte territoriale, in adesione alla statuizione di primo grado, validità della clausola n. 17 che prevede l'acquisizione delle rate riscosse, il diritto al pagamento delle rate future e del prezzo di riscatto detratto solo quanto ricavato dalla eventuale vendita del bene, in violazione del 1526 cod. civ. Sul punto, a fronte di una specifica prospettazione, adeguatamente riportata in questo caso, della domanda originaria, la sentenza d'appello si mostra carente, in quanto afferma apoditticamente che «Una disciplina, emergente dalle clausole contrattuali, che contempla il diritto ai canoni scaduti e a scadere da parte del concedente, oltre al corrispettivo del riscatto del bene e con previsione di imputazione del corrispettivo ricavato alla vendita è già conforme ad equità, perché preclude di per sé un arricchimento ingiustificato del concedente tramite l'imputazione del valore corrispettivo ricavato dalla vendita dei beni», in contrasto con l'orientamento di questa Corte (Cass. n. 20840 del 21/08/2018 Rv. 650423 - 02), al quale il Collegio intende dare seguito nel caso di*



*specie, secondo il quale: «In tema di "leasing" traslativo, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, la clausola penale che attribuisca al concedente, oltre all'intero importo del finanziamento, anche la proprietà e il possesso del bene è manifestamente eccessiva in quanto attribuisce vantaggi maggiori di quelli conseguibili dalla regolare esecuzione del contratto, dovendo il giudice effettuare, ai fini della sua riducibilità ex art. 1384 cod. civ., una valutazione comparativa tra il vantaggio che detta clausola assicura al contraente adempiente e il margine di guadagno che il medesimo si riprometteva legittimamente di trarre dalla regolare esecuzione del contratto.».*

La valutazione della Corte d'appello, che esclude la necessità di riduzione dell'ammontare della penale di cui alla clausola contrattuale in oggetto (clausola n. 17) non è adeguata, in quanto si appiattisce sulla affermazione, ritenuta determinante, della idoneità in sé di detta pattuizione ad assicurare il riequilibrio della posizione dei contraenti a seguito della risoluzione, e considera che tale riequilibrio debba comunque consentire al concedente collocarsi nella stessa posizione che avrebbe conseguito con la regolare esecuzione del contratto, affermando congiuntamente la configurabilità di una legittima funzione anche sanzionatoria della clausola, non associata ad una complessiva valutazione delle circostanze del caso concreto ( delle quali il ricorrente dà conto di aver effettuato tempestiva segnalazione) idonea verificare, in effettiva applicazione dell'art. 1526 c.c., il valore residuo del bene, da portare a deconto da quanto dovuto dall'utilizzatore e l'eventuale necessità di ricondurre ad equità il meccanismo contrattualmente previsto, ove esso giunga a conseguenze inique.

La sentenza deve pertanto essere cassata sul punto, con rinvio alla corte di merito, che dovrà riconsiderare l'eventuale riduzione della penale prevista nel contratto, alla luce della riconducibilità di esso nell'ambito di applicazione dell'art. 1526 c.c.



Numero registro generale

Numero sezionale

Numero di raccolta generale

Data pubblicazione

Il primo motivo va accolto, con assorbimento degli altri, e l'impugnata sentenza va cassata in relazione, con rinvio per nuovo esame alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di cassazione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso, assorbiti gli altri. Cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 10/07/2023.

Il Presidente

LUIGI ALESSANDRO SCARANO

