

**Cass. civ. Sez. III, 02/03/2007, n. 4969 (rv. 595063)**

Locat S.p.A. c. Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis in Liquidazione e Concordato Preventivo

**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI**

Clausola penale  
Leasing

LOCAZIONE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - Locazione finanziaria - "Leasing" traslativo - Inadempimento del compratore - Potere del giudice di ridurre l'indennità convenuta e la penale ex artt. 1526 e 1384 cod. civ. - Criteri di esercizio.

Gli artt. 1526, comma secondo e 1384 cod. civ. - applicabili anche alla locazione finanziaria - i quali prevedono, rispettivamente, il potere del giudice di ridurre l'indennità convenuta, in caso di risoluzione del contratto per l'inadempimento del compratore, e la penale determinata nell'ammontare dei canoni ancora da pagare, non impongono una rigida correlazione all'entità del danno subito dal creditore, posto che in entrambi i casi, non si tratta di risarcire un danno, ma, all'opposto, di diminuirne l'entità convenzionalmente stabilita. Pertanto, la valutazione del giudice va condotta sul piano dell'equilibrio delle prestazioni con riferimento al margine di guadagno che il concedente si riprometteva di trarre dall'esecuzione del contratto. (Rigetta, App. Torino, 22 Maggio 2003)

**FONTI**

Mass. Giur. It., 2007  
CED Cassazione, 2007  
Contratti, 2008, 2, 144 nota di MANGIALARDI  
Fallimento, 2008, 3, 287 nota di LA TORRE  
Giur. piemontese, 2008, 2, 234

**Cass. civ. Sez. III, 02/03/2007, n. 4969 (rv. 595062)**

Locat S.p.A. c. Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis in Liquidazione e Concordato Preventivo

**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI**

Leasing

**VENDITA**

Vendita

con riserva di proprietà

LOCAZIONE - IN GENERE (NOZIONE, CARATTERI, DISTINZIONI) - Locazione finanziaria - "Leasing" c.d. traslativo - Risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore - Applicabilità analogica della disciplina prevista dall'art. 1526 cod. civ. - Risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore - Diritto della controparte ad un equo compenso per l'utilizzazione della cosa - Quantificazione - Criteri.

La risoluzione del contratto di "leasing" per inadempimento dell'utilizzatore è soggetta all'applicazione, in via analogica, delle disposizioni fissate dall'art. 1526 cod. civ. con riguardo alla vendita con riserva della proprietà, ove si tratti di "leasing" c.d. traslativo; pertanto, da un lato, il venditore deve restituire i canoni riscossi, dall'altro, ha diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno. L'ammontare dell'equo compenso potrà legittimamente superare, nella sua concreta determinazione, il solo corrispettivo del temporaneo godimento del bene predetto, mentre, recuperato, da parte del concedente, il capitale monetario impegnato nell'operazione, in vista del corrispondente guadagno mediante il detto compenso ed il residuo valore del bene, il risarcimento del danno non si presta ad essere commisurato all'intera differenza necessaria per raggiungere il guadagno atteso, poichè, con l'anticipato recupero del bene e del suo valore, il concedente è di norma in grado di procurarsi, attraverso il reimpiego di quel valore, un proporzionale utile, che deve conseguentemente essere calcolato in detrazione rispetto alla somma che l'utilizzatore stesso avrebbe dovuto corrispondere se il rapporto fosse proseguito. (Rigetta, App. Torino, 22 Maggio 2003)

**FONTI**

Mass. Giur. It., 2007  
CED Cassazione, 2007  
Contratti, 2007, 7, 672  
Contratti, 2008, 2, 144 nota di MANGIALARDI

Fallimento, 2008, 3, 287 nota di LA TORRE  
Giur. piemontese, 2008, 2, 234

---

Copyright 2013 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati  
UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da De Agostini Editore S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.

**Cass. civ. Sez. III, (ud. 06-02-2007) 02-03-2007, n. 4969**

**Fatto Diritto P.Q.M.**

**OBBLIGAZIONI E CONTRATTI**

Clausola penale  
Leasing

**VENDITA**

Vendita  
con riserva di proprietà

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. VARRONE Michele - Presidente

Dott. DURANTE Bruno - Consigliere

Dott. FEDERICO Giovanni - Consigliere

Dott. FICO Nino - Consigliere

Dott. VIVALDI Roberta - rel. Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

LOCAT SPA, in persona dell'amministratore delegato e legale rappresentante Dr. C.R., elettivamente domiciliata in ROMA PIAZZALE DELLE BELLE ARTI 6, presso lo studio dell'avvocato LA GIOIA FRANCO, che la difende unitamente all'avvocato SIMONELLO SAVASTA FIORE, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

IMPRESA COSTRUZIONI ING. R. CEFIS IN LIQUIDAZIONE E CONCORDATO PREVENTIVO, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, liquidatore giudiziario, avv. C.G., elettivamente domiciliata in ROMA VLE GIULIO CESARE 14/A, presso lo studio dell'avvocato ENRICO ROMANELLI, che la difende unitamente all'avvocato CONTI DANILO, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 636/03 della Corte d'Appello di TORINO, quarta sezione civile, emessa il 30/07/03, depositata il 22/05/03, R.G. 1533/02;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/02/07 dal Consigliere Dott. Roberta VIVALDI;

udito l'Avvocato SAVASTA FIORE Simonello;

udito l'Avvocato PAFDNDI Gabriele (per delega Avv. Danilo CONTI);

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. LECCISI Giampaolo, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

### Svolgimento del processo

La Locat s.p.a. conveniva davanti al tribunale di Torino la Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. chiedendo che fosse dichiarata la risoluzione ex artt. 1453 e 1456 c.c., per fatto e colpa esclusivi della società convenuta, del contratto di locazione finanziaria n. 77141 del 29.10.1994, con contestuale rilascio, oltre al risarcimento dei danni.

Rilevava che con il contratto suddetto aveva concesso in locazione finanziaria alla convenuta un immobile commerciale - direzionale sito in (OMISSIS), come meglio descritto negli atti del giudizio.

Il corrispettivo della locazione finanziaria era previsto in L. 19.181.358.000, da corrispondersi in L. 3.160.000.000 oltre iva in via anticipata, L. 16.021.358.000 oltre iva in 31 trimestralità, con un riscatto finale di L. 790.000.000 oltre iva.

Il conduttore si rendeva moroso nel pagamento dei canoni scaduti dal 1 gennaio 1996, ammontanti a L. 615.019.370, per una esposizione complessiva, alla data della risoluzione di L. 4.305.135.590.

La Locat s.p.a. inviava, pertanto, raccomandata di risoluzione, ai sensi dell'art. 1456 c.c. come da clausola risolutiva espressa prevista all'art. 12 del contratto, convenendo poi in giudizio la società conduttrice.

L'Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. in liquidazione si costituiva chiedendo disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. in liquidazione e concordato preventivo, a seguito dell'apertura, successivamente alla conclusione del contratto di leasing, di tale procedura concorsuale nei confronti della società utilizzatrice.

Eseguita l'integrazione, si costituiva la procedura chiedendo in via principale la riduzione della penale contrattualmente prevista dall'art. 12 dell'allegato al contratto ed, in via riconvenzionale, la condanna della Locat s.p.a. alla restituzione della somma determinata ai sensi dell'art. 1526 c.c., relativa ai canoni in precedenza corrisposti, dando altresì atto della restituzione, nelle more del giudizio, dell'immobile.

Con sentenza in data 4.6.1992 il tribunale, in composizione monocratica, "dato atto che le parti concordemente hanno ammesso la risoluzione del contratto di leasing del 29.10.1992 n. 77141 per inadempimento della società Costruzioni Ing. Cefis in liq. e che il bene immobile oggetto del contratto è stato restituito alla Locat Spa con effetto dal 30.6.1998, dichiara tenuta e condanna quest'ultima a corrispondere alla Impresa Costruzioni Cefis Srl in liquidazione e concordato preventivo la somma di L. 2.978.264.000, oltre interessi dal 13.12.1997".

Avverso la sentenza proponeva appello la Locat s.p.a. chiedendone la parziale riforma.

Si costituivano le società appellate che, viceversa, ne chiedevano la conferma.

La Corte d'Appello, con sentenza in data 22.5.2003, "in parziale riforma della impugnata sentenza, dichiara inammissibili le domande nuove proposte da parte appellante, LOCAT S.p.a. contro parti appellate Impresa Costruzioni Ing. Cefis S.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo e Impresa Costruzioni Ing. Cefis S.r.l. in liquidazione; ridetermina il credito di parte appellata Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis S.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo in complessivi Euro 1.701.345,37", rigettando ogni altra doglianza.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per cassazione la Locat s.p.a. affidandosi a due motivi.

Resiste con controricorso la Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo che ha anche presentato memoria.

L'altra intimata non ha svolto attività difensiva.

### Motivi della decisione

Con il primo motivo la società ricorrente denuncia la "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1322, 1362, 1363, 1367, 1368, 1384, 1382, 1526, 2041 e 2042 c.c.; Contraddittoria motivazione tra i punti 4.1.2 e 4.1.3 dell'impugnata sentenza e i punti 4.2 e 4.3 della sentenza stessa".

Rileva l'erroneità della decisione di merito in ordine all'interpretazione complessiva della clausola contrattuale 12; in particolare nella parte in cui consente alla società di leasing di trattenere i canoni versati dalla conduttrice anteriormente alla risoluzione.

Viceversa, ritiene la ricorrente che "l'intera portata dell'art. 12 del contratto di leasing per cui è causa, liberamente accettato dalle parti e richiamato ex artt. 1341 e 1342 c.c. deve essere esaminata e considerata vincolante nella sua completezza";



sottolineando che il diritto di ritenzione costituisce ipotesi del tutto differente ed autonoma, rispetto alle successive e diverse statuizioni contrattuali che regolano la clausola penale contenuta nello stesso articolo, clausola penale che sola è suscettibile di un legittimo intervento riduttivo ex art. 1384 c.c."; precisando ancora che "sono le clausole contrattuali le uniche a determinare le conseguenze dell'inadempimento, che certamente possono legittimamente ed efficacemente prevedere uno sbilanciamento delle posizioni delle parti contraenti, senza che ciò comporti automaticamente una valutazione di merito del Giudice, cui il Legislatore ha concesso tale facoltà in ben precise e limitate ipotesi"; concludendo che "al di fuori della clausola penale non è consentito al Giudice di modificare la volontà delle parti, fissata nei contratti, in previsione dell'eventuale inadempimento".

Inoltre, erroneo è il richiamo all'"ingiusto arricchimento", poichè trattasi di azione meramente sussidiaria, e pertanto oggi non rilevante, a fronte di precise previsioni contrattuali.

La sentenza della Corte di merito, quindi, è errata nell'iter logico "con cui ha motivato la decisione di ignorare la portata concreta di una clausola contrattuale, contemplante appunto il diritto della società concedente di trattenere i canoni percepiti, che la stessa Corte ha indiscutibilmente riconosciuto e dichiarato come valida e vincolante".

Ed è anche contraddittoria avendo, da un lato affermato che la sola natura traslativa del contratto di leasing non comporta di per se stesso la nullità della clausola contrattuale 12 comma 3 dello stesso contratto e dall'altro ha, invece, ridotto l'entità dei canoni percepiti che la società concedente aveva diritto a trattenere.

Il motivo non è fondato.

La Corte di merito - come già il primo giudice - ha accertato che la locazione finanziaria conclusa fra le parti configura un leasing traslativo, e su tale qualificazione la decisione - peraltro neppure oggetto di contestazione - è passata in giudicato.

Ora, il regolamento dei rapporti fra le parti, in caso di risoluzione di tale contratto per inadempimento dell'utilizzatore, è stato oggetto di attenta disamina da parte di questa Corte.

Il principio di diritto applicato in modo costante è nel senso che, ricorrendo un'ipotesi di leasing traslativo, si applica per analogia la disciplina dettata dall'art. 1526 cod. civ. , per la risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà; pertanto, il venditore, da un lato deve restituire i canoni riscossi, dall'altro ha diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno (Cass. 14.11.2006 n. 24214; Cass. 13.1.2005 n. 574; Cass. 28.11.2003 n. 18229; Cass. 3.9.2003 n. 12823).

L'equo compenso comprende la remunerazione del godimento del bene, il deprezzamento conseguente alla sua non commerciabilità come nuovo, il logoramento per l'uso; non comprende, invece, il risarcimento del danno, che può derivare da un deterioramento anormale della cosa, nè comprende il mancato guadagno.

Quanto al risarcimento del danno, se il contratto ne ha previsto la liquidazione attraverso una clausola penale, questa si presta ad essere ridotta, in base all'art. 1384 c.c. se la penale sia stata commisurata in modo eccessivo.

Il giudice, nell'esercizio del potere di riduzione del suo ammontare, deve tenere conto del guadagno che il concedente si attendeva dal contratto, se l'utilizzatore avesse adempiuto alla propria obbligazione di pagamento dei canoni.

In concreto, l'ammontare dell'equo compenso potrà legittimamente superare, nella sua concreta determinazione, il solo corrispettivo del temporaneo godimento del bene predetto, mentre, recuperato, da parte del concedente, il capitale monetario impegnato nell'operazione in vista del corrispondente guadagno mediante il detto compenso e il residuo valore del bene, il risarcimento del danno non si presta ad essere commisurato all'intera differenza necessaria per raggiungere il guadagno atteso. Ciò perchè, con l'anticipato recupero del bene e del suo valore, il concedente è di norma in grado di procurarsi, attraverso il reimpiego di quel valore, un proporzionale utile, che deve conseguentemente essere calcolato in detrazione rispetto alla somma che l'utilizzatore stesso avrebbe ancora dovuto corrispondere se il rapporto fosse proseguito (e, del danno così determinato, dovrà tenersi conto anche ai fini dell'esercizio del potere di riduzione dell'eventuale clausola penale che comporti un risarcimento eccessivo) (Cass. 13.1.2005 n. 574) La Corte di merito ha fatto puntuale applicazione dei detti principi, non incorrendo, nè nella violazione di legge contestata, nè nella contraddittoria motivazione.

Quanto al primo profilo, ha applicato la disposizione dell'art. 1526 c.c. la cui legittima applicazione al contratto di leasing "si fonda essenzialmente sull'argomento che il regolamento degli interessi sotteso all'art. 1526 c.c., anche se previsto per un contratto tipico, costituisce espressione di un principio generale dell'ordinamento, volto ad evitare l'ingiustificato arricchimento di quella parte che ha predisposto il regolamento convenzionale".

E, per incidens, nessun riferimento fa la corte all'ingiustificato arricchimento di cui all'art. 2041 c.c. - come pretenderebbe la ricorrente - formulando, viceversa, un giudizio di congruità in ordine ai diversi interessi perseguiti dalle parti con il contratto.

Nè può essere seguita la tesi della ricorrente della natura vincolante delle clausole contrattuali - nella specie della clausola n. 12 che consentirebbe "l'autonomo ius retentionis dei canoni percepiti convenzionalmente previsto in favore della società concedente", senza alcuna "limitazione e sindacato valutativo"; al contrario della clausola penale.

Così argomentando, si giungerebbe ad escludere l'applicabilità, al contratto di leasing traslativo, della disciplina dell'art. 1526 c.c., comma 2, che, viceversa, per le ragioni più sopra indicate - è di conclamata applicazione ed è finalizzata a consentire al giudice proprio di ridurre, secondo le circostanze, l'indennità stessa.

Tale legittimo esercizio non è contestabile.

Infatti, in ordine al potere discrezionale di riduzione, l'art. 1526 c.c., comma 2, lo subordina, quanto alle rate non pagate alla sola considerazione delle "circostanze", senza ulteriore qualificazione;

mentre l'art. 1384 c.c., più specificamente individua il parametro di riferimento per la riduzione della penale, manifestamente eccessiva, nell'interesse che il creditore aveva all'adempimento.

Le due norme, peraltro, non impongono una rigida correlazione all'entità del danno subito dal creditore, posto che in entrambi i casi non si tratta di risarcire un danno, ma, all'opposto, di diminuirne l'entità convenzionalmente stabilita.

Pertanto la valutazione del giudice va condotta sul piano dell'equilibrio delle prestazioni, con riferimento al margine di guadagno che il concedente si riprometteva di trarre dalla esecuzione del contratto (Cass. 24.3.2001 n. 4208).

Tali principi risultano pienamente rispettati dal giudice di merito, con la conseguente inesistenza della violazione lamentata.

Quanto poi, alla contraddittoria motivazione, anche tale censura non coglie nel segno.

Nessuna contraddittorietà è ravvisabile fra le affermazioni contenute ai punti 4.1.2 e 4.1.3 dell'impugnata sentenza ed ai punti 4.2 e 4.3 della sentenza stessa.

La corte di merito ha, dapprima ( 4.1) interpretato la clausola contrattuale 12, che regola gli effetti della risoluzione, ed ha, quindi, applicato i principi di cui all'art. 1526 c.c..

Al punto 4.1.3 ha considerato l'erroneità delle conclusioni cui era giunto il primo giudice nel ritenere che l'accertamento della natura traslativa del leasing avrebbe comportato co ipso la nullità della clausola 12, comma 3, del contratto.

Ma tale affermazione non scalfisce la ratio decidendi, posto che al successivo punto 4.2. ha rilevato che "Tuttavia, la conclusione che precede non importa ancora la riforma della statuizione finale dell'impugnata sentenza, atteso che occorre esaminare le censure d'appello in favore della non riduzione"; concludendo, al punto 4.3, che "la clausola contrattuale 12 interpretata complessivamente, in relazione a tutti gli effetti economici che produce, determina necessariamente un ingiusto arricchimento da parte del concedente in quanto mira ad assicurargli il profitto economico dell'intera operazione, come se il contratto fosse giunto ad esecuzione completa, ed in aggiunta la restituzione del bene".

Di qui l'applicazione dell'art. 1526 c.c..

Con il secondo motivo denuncia la "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1277, 1322, 1362, 1363, 1372, 1382 c.c. e del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, art. 106; Contraddittoria e insufficiente motivazione della, sentenza".

Rileva l'erroneità della decisione della Corte di merito relativa al metodo di quantificazione del danno che, anziché applicare uno dei due criteri "quello contrattuale modellato appunto in una precisa clausola penale, suscettibile di riduzione ma non di abrogazione in sede giudiziaria" e "quello determinato in concreto dalla vicenda economica del bene successiva alla risoluzione del contratto....." ha ritenuto di confermare la decisione sul punto adottata dal tribunale che ha scelto "un terzo criterio ... quello di affidare ad un ausiliario del C.T.U. una valutazione teorica del bene (frutto di una semplice moltiplicazione di metri quadri per un ipotetico valore di mercato) e da tale semplicistico calcolo fa derivare conseguenze che stravolgono sostanzialmente non solo le posizioni dei contraenti, privilegiando apoditticamente la parte inadempiente, ma prescindono da qualsiasi portata del contratto che pur dovrebbe aver valore di legge tra le parti".

Tale criterio costituisce "una chiara violazione dei principi ermeneutici che dovrebbero ispirare chi giudica sulla scorta di norme contrattuali".

Peraltro, la ricorrente rileva che tali risultanze, seppure "abnormi" non sono suscettibili di valutazione nel presente grado di giudizio di legittimità.

Continua, però, la ricorrente sostenendo che "Dove invece la Corte erra in linea di diritto ed in linea logica, è dove testualmente scrive: Invece il prezzo di vendita rappresenta uno dei possibili parametri di stima di

un immobile, al pari di altri, costituiti dal valore di capitalizzazione del reddito; dai costi di costruzione, dagli elementi peculiari di quello specifico bene (età, qualità del manufatto, posizione, dati particolari di esso); dai valori monetari.

Chiarendo che bene è possibile che non coesistano tutti tali parametri, simultaneamente".

L'erroneità deriva da ciò che, in particolare, una società concedente in leasing dovrebbe considerare il prezzo del bene solo come uno dei possibili criteri di valutazione contrattuale, ma non l'unico.

Al contrario, in un contratto di finanziamento, quale è il leasing, l'unico criterio valutativo è il prezzo del bene erogato dalla società concedente all'atto della conclusione del contratto di acquisto dal terzo fornitore, ed il prezzo in concreto incassato a seguito della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore.

Il motivo non è fondato.

In ordine al primo rilievo - come già riconosce la ricorrente - questa Corte non può esprimersi, riguardando una valutazione di merito congruamente motivata.

Quanto all'ulteriore censura, deve rilevarsi che la corte di merito si è espressa soltanto sulla questione del rapporto prezzo/valore dell'immobile, - riguardando il motivo di appello questo profilo della c.t.u. esperita nel giudizio di primo grado e fatta propria dal giudicante -, esponendo concetti e valutazioni pienamente condivisibili sul piano logico e giuridico.

In particolare, con riferimento al valore dell'immobile al momento della riconsegna (punto 5.2.1.), correttamente la corte di merito ha escluso la fondatezza della censura proposta concernente il valore dell'immobile al momento della riconsegna ritenendo che la valutazione riguardi due momenti diversi e sia necessariamente differente.

In sostanza la corte di merito ha ritenuto che al momento della conclusione dell'operazione finanziaria di leasing rileva soltanto il prezzo pagato per l'acquisto del bene in leasing, mentre - a seguito della risoluzione dello stesso contratto, ed ai fini dell'art. 1526 cod. civ. - è necessario fare riferimento al valore del bene che può non coincidere con il prezzo.

Questo concetto - espresso con motivazione precisa e completa - non è censurabile in questa sede.

Conclusivamente, il ricorso va rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo, vanno poste a carico della società ricorrente.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali che liquida in complessivi Euro 20.100,00, di cui Euro 20.000,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 6 febbraio 2007.

Depositato in Cancelleria il 2 marzo 2007

---

### **Svolgimento del processo**

La Locat s.p.a. conveniva davanti al tribunale di Torino la Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. chiedendo che fosse dichiarata la risoluzione ex artt. 1453 e 1456 c.c., per fatto e colpa esclusivi della società convenuta, del contratto di locazione finanziaria n. 77141 del 29.10.1994, con contestuale rilascio, oltre al risarcimento dei danni.

Rilevava che con il contratto suddetto aveva concesso in locazione finanziaria alla convenuta un immobile commerciale - direzionale sito in (OMISSIS), come meglio descritto negli atti del giudizio.

Il corrispettivo della locazione finanziaria era previsto in L. 19.181.358.000, da corrispondersi in L. 3.160.000.000 oltre iva in via anticipata, L. 16.021.358.000 oltre iva in 31 trimestralità, con un riscatto finale di L. 790.000.000 oltre iva.

Il conduttore si rendeva moroso nel pagamento dei canoni scaduti dal 1 gennaio 1996, ammontanti a L. 615.019.370, per una esposizione complessiva, alla data della risoluzione di L. 4.305.135.590.

La Locat s.p.a. inviava, pertanto, raccomandata di risoluzione, ai sensi dell'art. 1456 c.c. come da clausola risolutiva espressa prevista all'art. 12 del contratto, convenendo poi in giudizio la società conduttrice.

L'Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. in liquidazione si costituiva chiedendo disporsi l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. in liquidazione e concordato preventivo, a seguito dell'apertura, successivamente alla conclusione del contratto di leasing, di tale procedura concorsuale nei confronti della società utilizzatrice.

Eseguita l'integrazione, si costituiva la procedura chiedendo in via principale la riduzione della penale contrattualmente prevista dall'art. 12 dell'allegato al contratto ed, in via riconvenzionale, la condanna della Locat s.p.a. alla restituzione della somma determinata ai sensi dell'art. 1526 c.c., relativa ai canoni in precedenza corrisposti, dando altresì atto della restituzione, nelle more del giudizio, dell'immobile.

Con sentenza in data 4.6.1992 il tribunale, in composizione monocratica, "dato atto che le parti concordemente hanno ammesso la risoluzione del contratto di leasing del 29.10.1992 n. 77141 per inadempimento della società Costruzioni Ing. Cefis in liq. e che il bene immobile oggetto del contratto è stato restituito alla Locat Spa con effetto dal 30.6.1998, dichiara tenuta e condanna quest'ultima a corrispondere alla Impresa Costruzioni Cefis Srl in liquidazione e concordato preventivo la somma di L. 2.978.264.000, oltre interessi dal 13.12.1997".

Avverso la sentenza proponeva appello la Locat s.p.a. chiedendone la parziale riforma.

Si costituivano le società appellate che, viceversa, ne chiedevano la conferma.

La Corte d'Appello, con sentenza in data 22.5.2003, "in parziale riforma della impugnata sentenza, dichiara inammissibili le domande nuove proposte da parte appellante, LOCAT S.p.a. contro parti appellate Impresa Costruzioni Ing. Cefis S.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo e Impresa Costruzioni Ing. Cefis S.r.l. in liquidazione; ridetermina il credito di parte appellata Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis S.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo in complessivi Euro 1.701.345,37", rigettando ogni altra doglianza.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per cassazione la Locat s.p.a. affidandosi a due motivi.

Resiste con controricorso la Impresa Costruzioni Ing. R. Cefis s.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo che ha anche presentato memoria.

L'altra intimata non ha svolto attività difensiva.

---

### Motivi della decisione

Con il primo motivo la società ricorrente denuncia la "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1322, 1362, 1363, 1367, 1368, 1384, 1382, 1526, 2041 e 2042 c.c.; Contraddittoria motivazione tra i punti 4.1.2 e 4.1.3 dell'impugnata sentenza e i punti 4.2 e 4.3 della sentenza stessa".

Rileva l'erroneità della decisione di merito in ordine all'interpretazione complessiva della clausola contrattuale 12; in particolare nella parte in cui consente alla società di leasing di trattenere i canoni versati dalla conduttrice anteriormente alla risoluzione.

Viceversa, ritiene la ricorrente che "l'intera portata dell'art. 12 del contratto di leasing per cui è causa, liberamente accettato dalle parti e richiamato ex artt. 1341 e 1342 c.c. deve essere esaminata e considerata vincolante nella sua completezza";

sottolineando che il diritto di ritenzione costituisce ipotesi del tutto differente ed autonoma, rispetto alle successive e diverse statuizioni contrattuali che regolano la clausola penale contenuta nello stesso articolo, clausola penale che sola è suscettibile di un legittimo intervento riduttivo ex art. 1384 c.c."; precisando ancora che "sono le clausole contrattuali le uniche a determinare le conseguenze dell'inadempimento, che certamente possono legittimamente ed efficacemente prevedere uno sbilanciamento delle posizioni delle parti contraenti, senza che ciò comporti automaticamente una valutazione di merito del Giudice, cui il Legislatore ha concesso tale facoltà in ben precise e limitate ipotesi"; concludendo che "al di fuori della clausola penale non è consentito al Giudice di modificare la volontà delle parti, fissata nei contratti, in previsione dell'eventuale inadempimento".

Inoltre, erroneo è il richiamo all'"ingiusto arricchimento", poichè trattasi di azione meramente sussidiaria, e pertanto oggi non rilevante, a fronte di precise previsioni contrattuali.

La sentenza della Corte di merito, quindi, è errata nell'iter logico "con cui ha motivato la decisione di ignorare la portata concreta di una clausola contrattuale, contemplante appunto il diritto della società concedente di trattenere i canoni percepiti, che la stessa Corte ha indiscutibilmente riconosciuto e dichiarato come valida e vincolante".

Ed è anche contraddittoria avendo, da un lato affermato che la sola natura traslativa del contratto di leasing non comporta di per se stesso la nullità della clausola contrattuale 12 comma 3 dello stesso contratto e dall'altro ha, invece, ridotto l'entità dei canoni percepiti che la società concedente aveva diritto a trattenere.



Il motivo non è fondato.

La Corte di merito - come già il primo giudice - ha accertato che la locazione finanziaria conclusa fra le parti configura un leasing traslativo, e su tale qualificazione la decisione - peraltro neppure oggetto di contestazione - è passata in giudicato.

Ora, il regolamento dei rapporti fra le parti, in caso di risoluzione di tale contratto per inadempimento dell'utilizzatore, è stato oggetto di attenta disamina da parte di questa Corte.

Il principio di diritto applicato in modo costante è nel senso che, ricorrendo un'ipotesi di leasing traslativo, si applica per analogia la disciplina dettata dall'art. 1526 cod. civ. , per la risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà; pertanto, il venditore, da un lato deve restituire i canoni riscossi, dall'altro ha diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno (Cass. 14.11.2006 n. 24214; Cass. 13.1.2005 n. 574; Cass. 28.11.2003 n. 18229; Cass. 3.9.2003 n. 12823).

L'equo compenso comprende la remunerazione del godimento del bene, il deprezzamento conseguente alla sua non commerciabilità come nuovo, il logoramento per l'uso; non comprende, invece, il risarcimento del danno, che può derivare da un deterioramento anormale della cosa, nè comprende il mancato guadagno.

Quanto al risarcimento del danno, se il contratto ne ha previsto la liquidazione attraverso una clausola penale, questa si presta ad essere ridotta, in base all'art. 1384 c.c. se la penale sia stata commisurata in modo eccessivo.

Il giudice, nell'esercizio del potere di riduzione del suo ammontare, deve tenere conto del guadagno che il concedente si attendeva dal contratto, se l'utilizzatore avesse adempiuto alla propria obbligazione di pagamento dei canoni.

In concreto, l'ammontare dell'equo compenso potrà legittimamente superare, nella sua concreta determinazione, il solo corrispettivo del temporaneo godimento del bene predetto, mentre, recuperato, da parte del concedente, il capitale monetario impegnato nell'operazione in vista del corrispondente guadagno mediante il detto compenso e il residuo valore del bene, il risarcimento del danno non si presta ad essere commisurato all'intera differenza necessaria per raggiungere il guadagno atteso. Ciò perchè, con l'anticipato recupero del bene e del suo valore, il concedente è di norma in grado di procurarsi, attraverso il reimpiego di quel valore, un proporzionale utile, che deve conseguentemente essere calcolato in detrazione rispetto alla somma che l'utilizzatore stesso avrebbe ancora dovuto corrispondere se il rapporto fosse proseguito (e, del danno così determinato, dovrà tenersi conto anche ai fini dell'esercizio del potere di riduzione dell'eventuale clausola penale che comporti un risarcimento eccessivo) (Cass. 13.1.2005 n. 574) La Corte di merito ha fatto puntuale applicazione dei detti principi, non incorrendo, nè nella violazione di legge contestata, nè nella contraddittoria motivazione.

Quanto al primo profilo, ha applicato la disposizione dell'art. 1526 c.c. la cui legittima applicazione al contratto di leasing "si fonda essenzialmente sull'argomento che il regolamento degli interessi sotteso all'art. 1526 c.c., anche se previsto per un contratto tipico, costituisce espressione di un principio generale dell'ordinamento, volto ad evitare l'ingiustificato arricchimento di quella parte che ha predisposto il regolamento convenzionale".

E, per incidens, nessun riferimento fa la corte all'ingiustificato arricchimento di cui all'art. 2041 c.c. - come pretenderebbe la ricorrente - formulando, viceversa, un giudizio di congruità in ordine ai diversi interessi perseguiti dalle parti con il contratto.

Nè può essere seguita la tesi della ricorrente della natura vincolante delle clausole contrattuali - nella specie della clausola n. 12 che consentirebbe "l'autonomo ius retentionis dei canoni percetti convenzionalmente previsto in favore della società concedente" , senza alcuna "limitazione e sindacato valutativo"; al contrario della clausola penale.

Così argomentando, si giungerebbe ad escludere l'applicabilità, al contratto di leasing traslativo, della disciplina dell'art. 1526 c.c., comma 2, che, viceversa, per le ragioni più sopra indicate - è di conclamata applicazione ed è finalizzata a consentire al giudice proprio di ridurre, secondo le circostanze, l'indennità stessa.

Tale legittimo esercizio non è contestabile.

Infatti, in ordine al potere discrezionale di riduzione, l'art. 1526 c.c., comma 2, lo subordina, quanto alle rate non pagate alla sola considerazione delle "circostanze", senza ulteriore qualificazione;

mentre l'art. 1384 c.c., più specificamente individua il parametro di riferimento per la riduzione della penale, manifestamente eccessiva, nell'interesse che il creditore aveva all'adempimento.

Le due norme, peraltro, non impongono una rigida correlazione all'entità del danno subito dal creditore, posto che in entrambi i casi non si tratta di risarcire un danno, ma, all'opposto, di diminuirne l'entità convenzionalmente stabilita.

Pertanto la valutazione del giudice va condotta sul piano dell'equilibrio delle prestazioni, con riferimento al margine di guadagno che il concedente si riprometteva di trarre dalla esecuzione del contratto (Cass. 24.3.2001 n. 4208).

Tali principi risultano pienamente rispettati dal giudice di merito, con la conseguente inesistenza della violazione lamentata.

Quanto poi, alla contraddittoria motivazione, anche tale censura non coglie nel segno.

Nessuna contraddittorietà è ravvisabile fra le affermazioni contenute ai punti 4.1.2 e 4.1.3 dell'impugnata sentenza ed ai punti 4.2 e 4.3 della sentenza stessa.

La corte di merito ha, dapprima ( 4.1) interpretato la clausola contrattuale 12, che regola gli effetti della risoluzione, ed ha, quindi, applicato i principi di cui all'art. 1526 c.c..

Al punto 4.1.3 ha considerato l'erroneità delle conclusioni cui era giunto il primo giudice nel ritenere che l'accertamento della natura traslativa del leasing avrebbe comportato eo ipso la nullità della clausola 12, comma 3, del contratto.

Ma tale affermazione non scalfisce la ratio decidendi, posto che al successivo punto 4.2. ha rilevato che "Tuttavia , la conclusione che precede non importa ancora la riforma della statuizione finale dell'impugnata sentenza, atteso che occorre esaminare le censure d'appello in favore della non riduzione"; concludendo, al punto 4.3, che "la clausola contrattuale 12 interpretata complessivamente, in relazione a tutti gli effetti economici che produce, determina necessariamente un ingiusto arricchimento da parte del concedente in quanto mira ad assicurargli il profitto economico dell'intera operazione, come se il contratto fosse giunto ad esecuzione completa, ed in aggiunta la restituzione del bene".

Di qui l'applicazione dell'art. 1526 c.c..

Con il secondo motivo denuncia la "Violazione e falsa applicazione degli artt. 1277, 1322, 1362, 1363, 1372, 1382 c.c. e del D.Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, art. 106; Contraddittoria e insufficiente motivazione della, sentenza".

Rileva l'erroneità della decisione della Corte di merito relativa al metodo di quantificazione del danno che, anzichè applicare uno dei due criteri "quello contrattuale modellato appunto in una precisa clausola penale, suscettibile di riduzione ma non di abrogazione in sede giudiziaria" e "quello determinato in concreto dalla vicenda economica del bene successiva alla risoluzione del contratto....." ha ritenuto di confermare la decisione sul punto adottata dal tribunale che ha scelto "un terzo criterio ... quello di affidare ad un ausiliario del C.T.U. una valutazione teorica del bene (frutto di una semplice moltiplicazione di metri quadri per un ipotetico valore di mercato) e da tale semplicistico calcolo fa derivare conseguenze che stravolgono sostanzialmente non solo le posizioni dei contraenti, privilegiando apoditticamente la parte inadempiente, ma prescindono da qualsiasi portata del contratto che pur dovrebbe aver valore di legge tra le parti".

Tale criterio costituisce "una chiara violazione dei principi ermeneutici che dovrebbero ispirare chi giudica sulla scorta di norme contrattuali".

Peraltro, la ricorrente rileva che tali risultanze, seppure "abnormi" non sono suscettibili di valutazione nel presente grado di giudizio di legittimità.

Continua, però, la ricorrente sostenendo che "Dove invece la Corte erra in linea di diritto ed in linea logica, è dove testualmente scrive: Invece il prezzo di vendita rappresenta uno dei possibili parametri di stima di un immobile, al pari di altri, costituiti dal valore di capitalizzazione del reddito; dai costi di costruzione, dagli elementi peculiari di quello specifico bene (età, qualità del manufatto, posizione, dati particolari di esso); dai valori monetari.

Chiarendo che bene è possibile che non coesistano tutti tali parametri, simultaneamente".

L'erroneità deriva da ciò che, in particolare, una società concedente in leasing dovrebbe considerare il prezzo del bene solo come uno dei possibili criteri di valutazione contrattuale, ma non l'unico.

Al contrario, in un contratto di finanziamento, quale è il leasing, l'unico criterio valutativo è il prezzo del bene erogato dalla società concedente all'atto della conclusione del contratto di acquisto dal terzo fornitore, ed il prezzo in concreto incassato a seguito della risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore.

Il motivo non è fondato.

In ordine al primo rilievo - come già riconosce la ricorrente - questa Corte non può esprimersi, riguardando una valutazione di merito congruamente motivata.

Quanto all'ulteriore censura, deve rilevarsi che la corte di merito si è espressa soltanto sulla questione del rapporto prezzo/valore dell'immobile, - riguardando il motivo di appello questo profilo della c.t.u. esperita nel giudizio di primo grado e fatta propria dal giudicante -, esponendo concetti e valutazioni pienamente condivisibili sul piano logico e giuridico.

In particolare, con riferimento al valore dell'immobile al momento della riconsegna (punto 5.2.1.), correttamente la corte di merito ha escluso la fondatezza della censura proposta concernente il valore dell'immobile al momento della riconsegna ritenendo che la valutazione riguardi due momenti diversi e sia necessariamente differente.

In sostanza la corte di merito ha ritenuto che al momento della conclusione dell'operazione finanziaria di leasing rileva soltanto il prezzo pagato per l'acquisto del bene in leasing, mentre - a seguito della risoluzione dello stesso contratto, ed ai fini dell'art. 1526 cod. civ. - è necessario fare riferimento al valore del bene che può non coincidere con il prezzo.

Questo concetto - espresso con motivazione precisa e completa - non è censurabile in questa sede.

Conclusivamente, il ricorso va rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo, vanno poste a carico della società ricorrente.

---

**P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese processuali che liquida in complessivi Euro 20.100,00, di cui Euro 20.000,00 per onorari, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 6 febbraio 2007.

Depositato in Cancelleria il 2 marzo 2007

---

Copyright 2013 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati  
UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da De Agostini Editore S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.

