

Locazione

Risoluzione del contratto di *leasing* ed equo compenso

CASSAZIONE CIVILE, Sez. III, 2 marzo 2007, n. 4969 - Pres. Varrone - Rel. Vivaldi - P.m. Leccasi - Locat S.p.a. c. Impresa Costruzioni Ing. R. C. in liquidazione e concordato preventivo

I

Locazione finanziaria - Leasing traslativo - Inadempimento del compratore - Potere del giudice di ridurre l'indennità convenuta e la penale ex artt. 1526 e 1384 c.c. - Criteri di esercizio.

(C.c., artt. 1384 e 1526)

Gli artt. 1526 comma 2 e 1384 c.c. - 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.

II

Locazione finanziaria - Leasing c.d. traslativo - Risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore - Applicabilità analogica della disciplina prevista dall'art. 1526 c.c. - Risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore - Diritto della controparte ad un equo compenso per l'utilizzazione della cosa - Quantificazione - Criteri.

(C.c., artt. 1458 e 1526 c.c.)

La risoluzione del contratto di *leasing* per inadempimento dell'utilizzatore è soggetta all'applicazione, in via analogica, delle disposizioni fissate dall'art. 1526 c.c. 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, poiché, 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.

Svolgimento del processo

La Locat s.p.a. conveniva davanti al tribunale di Torino la Impresa Costruzioni Ing. R. C. 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 ottobre 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 (...), 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 ca-

noni sca
615.019.
della risi
La Locat
luzione,
lutiva es
nendo p
L'Impres
costituir
ditorio r
s.r.l. in l
dell'aper
tratto di
fronti de
Eseguita
dendo il
trattualr
tratto ec
cat s.p.a
sensi de
corrispo
more de
Con ser
posizion
mente l
leasing di
to della
immobili
cat Spa
condari
struzioni
la somn
cembre
Avverso
chieden
Si costi
chiedev
La Cort
2003, «
chiara il
te appel
presa C
cordato
in liqui
Impresa
concor
1.701.39
Avverse
zione la
Resiste
C. s.r.l.
ha anch
L'altra u

Motivi
Con il p
•Violazi

noni 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. C. s.r.l. in liquidazione si costituiva chiedendo disporre l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'Impresa Costruzioni Ing. R. C. 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 giugno 1992 il tribunale, in composizione monocratica, «dato atto che le parti concordemente hanno ammesso la risoluzione del contratto di leasing del 29 ottobre 1992, n. 77141 per inadempimento della società Costruzioni Ing. C. in liq. e che il bene immobile oggetto del contratto è stato restituito alla Locat Spa con effetto dal 30 giugno 1998, dichiara tenuta e condanna quest'ultima a corrispondere alla Impresa Costruzioni C. Srl in liquidazione e concordato preventivo la somma di L. 2.978.264.000, oltre interessi dal 13 dicembre 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 maggio 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. C. S.r.l. in liquidazione ed in concordato preventivo e Impresa Costruzioni Ing. C. S.r.l. in liquidazione; ridetermina il credito di parte appellata Impresa Costruzioni Ing. R. C. 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. C. 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, poiché 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.

- Locat

indennità

vedono, del con- ni anco- a, posto rità con- rrio del- rre dal-

licabilità to della

one, in la pro- ni ri- danno. one, il conce- diante : com- rto re- spiego ispet- o.

obile in de-

sto in 2.000 -IVA li L.

i ca-

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 novembre 2006, n. 24214; Cass. 13 gennaio 2005, n. 574; Cass. 28 novembre 2003, n. 18229; Cass., 3 settembre 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, né 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 perché, 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 gennaio 2005, n. 574). La Corte di merito ha fatto puntuale applicazione dei detti principi, non incorrendo, né nella violazione di legge contestata, né 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 pre-

tenderebbe la ricorrente - formulando, viceversa, un giudizio di congruità in ordine ai diversi interessi perseguiti dalle parti con il contratto.

Né 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 diminuire 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 marzo 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 «
vame
prodo
chim:
sicur:
come
ta, ed
Di qu
Con i
applic
1382
Conte
tenza
Riley:
relativ
ciché
mod:
scetti
diziar
da ec
contr.
sul p
criter
una v
molti
merc:
segue
posizi
la par
tata c
tra le
Tale
cipi c
la sco
Peral:
«abra
sente
Cont:
vece
dove
rappri
imme
lizzazi
menti
manu
monet
sistans
L'erro
conce
bene
contr.
Al co
leasing
gato d
del co
in con
demp:

... un giu-
... erseguiti

... la natura
... ecie della
... us riten-
... evisto in
... «limita-
... clausola

... l'appli-
... disciplina
... le ragio-
... one ed è
... lurre, se-

... luzione,
... alle rate
... stanze»,
... c.c., più
... nto per
... va, nel-
... a.
... da cor-
... posto
... Janno,
... zional-

... Il piano
... il mar-
... eva di
... marzo

... iudice
... olazio-

... he ta-

... nazio-
... i sen-

... to la
... i riso-
... l'art.

... nclu-
... l'ac-
... rebbe
... na 3,

... i po-
... itta-
... m la
... nza,
... i fa-
... 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 era in linea di diritto ed in linea logica, è dove restualmente 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.

IL COMMENTO

di Dino Alberto Mangialardi

In un caso di risoluzione per inadempimento di un contratto di locazione finanziaria, l'Autore ripercorre l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale delle diverse figure di leasing, concentrandosi sui profili problematici della determinazione dell'equo compenso e della riduzione della clausola penale da parte del giudice.

Il caso e le problematiche

A quasi venti anni dalla conclusione di quegli anni '80, seminali per la sua elaborazione giurisprudenziale e dottrinale (1), la locazione finanziaria - il leasing - non manca di riservare occasioni di ulteriore approfondimento traendo spunto da casi come quello in epigrafe, certo non infrequenti nella prassi.

Quest'ultimo, difatti, è già oltre le consuete aree problematiche legate alla risoluzione per inadempimento, vale a dire: la disciplina suscettibile di trovare applicazione, l'adempimento dell'obbligazione restitutoria del bene locato o, ancora, il rapporto tra concedente e utilizzatore fallito ovvero soggetto a procedura concorsuale. La sentenza in esame si concentra, con spunti argomentativi che contribuiscono a stabilire punti di riferimento più definiti, sull'insidioso terreno del potere giurisdizionale di valutare nel merito e di modificare l'entità di prestazioni contrattuali liberamente definite dai contraenti nell'esercizio dell'autonomia negoziale (2).

L'impresa di costruzioni R.C. s.r.l. conclude con la nota società L. s.p.a. un contratto di locazione finanziaria relativo a un immobile direzionale del valore di diversi miliardi di lire, stabilendo un riscatto finale di poche centinaia di milioni.

Dopo aver corrisposto regolarmente i canoni per qualche tempo, la R. C. (posta nel frattempo in liquidazione e poi in concordato preventivo) interrompe i versamenti, provocando così l'ovvia reazione della L., la quale aziona ex art. 1456 c.c. la clausola risolutiva espressa contemplata nel contratto, convenendo in giudizio dinanzi al Tribunale di Torino la conduttrice-utilizzatrice inadempiente.

Quest'ultima non contesta l'inadempimento, ma domanda a sua volta in via riconvenzionale la riduzione della penale e la restituzione dei canoni già versati, provvedendo peraltro *medio tempore* al rilascio dell'immobile.

Il giudice torinese condanna quindi la concedente a corrispondere all'impresa utilizzatrice un'ingente somma di denaro per la differenza tra canoni percepiti e quanto ad essa spettante a titolo di equo compenso e risarcimento danni; l'appello della L., volto ad ottenere una parziale riforma della sentenza che le consentisse di trattenere interamente i canoni percepiti oltre al risarci-

mento danni, si conclude però con una nuova condanna della creditrice appellante, sebbene ad un importo considerevolmente ridimensionato.

A questo punto, la L. ricorre quindi per Cassazione con due motivi.

Con il primo denuncia l'erronea e parziale interpretazione data di una clausola contrattuale che consentirebbe alla concedente di trattenere, all'esito della risoluzione del contratto, la somma costituita dai canoni già riscossi, in virtù di un diritto di ritenzione autonomo rispetto alla penale, altro mezzo di tutela previsto dalla medesima clausola. In sostanza uno *ius retentionis* a se stante - ancorché curiosamente inserito nella stessa clau-

Note:

(1) Il riferimento, evidentemente, è al blocco di sentenze che tra il 1986 ed il 1989 tratteggiano la fisionomia del leasing, per le quali v. *infra*, nota 5, ed al relativo dibattito dottrinale (sul punto, note 2, 5 e 6).

(2) La bibliografia in materia è così vasta ed autorevole da rendere improba qualsiasi pretesa di selezione; per maggior completezza si rinvia doverosamente pertanto a: Bussani, *Contratti moderni. Factoring, franchising, leasing*, in I singoli contratti, IV, in AA.VV., *Trattato di diritto civile*, diretto da Sacco, Torino, 2004; Clarizia, *I contratti nuovi. Factoring, locazione finanziaria*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Bessone, XV, Torino, 1999; *Id.*, *I contratti di finanziamento. Leasing e factoring*, Torino, 1989; De Nova, *Il contratto di leasing*, Milano, 1995, *passim*; Ferrarini-Barucco, *La locazione finanziaria, Obbligazioni e consumi*, in AA.VV., *Trattato di diritto privato*, diretto da Rescigno, 3, Torino, 2000; Frippiani, *Factoring, leasing, franchising, venture capital, concorrenza*, Torino, 1991, *passim*; La Torre, *Manuale della locazione finanziaria*, Milano, 2002, *passim*; Luminoso, *I contratti tipici e atipici. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, in AA.VV., *Trattato di diritto civile*, a cura di Iudica-Zatti, 1, Milano, 1995, *passim*; Murari, *Il leasing finanziario nella teoria dei crediti di scopo*, Milano, 1989, *passim*; Valentini, *Leasing e risoluzione per inadempimento*, Napoli, 1990, *passim*; Vello, *Il leasing*, Roma, 1989, *passim*. Una prospettiva più sintetica è anche in F. Bocchini, *La vendita di cose mobili*, in AA.VV., *Commentario al codice civile*, diretto da Schlesinger, Milano, 2004; Bussani, *Leasing*, in *Riv. dir. civ.*, II, 1992, 759; Cavazzuti, voce *Leasing (Diritto privato)*, in *Enc. giur. Treccani*, XVIII, 1990; Clarizia, *La locazione finanziaria*, in *Nuovo giur. civ. comm.*, 1985, II, 27, *Id.*, *Alcune considerazioni sul contratto di locazione finanziaria*, in *Banca borsa st. cred.*, 1976, II, 465; De Nova, voce *Leasing*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., X, 1993; Denozza, *La Cassazione e la risoluzione del leasing*, in *Giur. comm.*, 1991, I, 845; Miribelli, *Il leasing e il diritto italiano*, in *Banca borsa st. cred.*, 1974, I, 231; Monticelli, *Il leasing*, in *I contratti in generale (Aggiornamento 1991-1998)*, II, in *Giur. sus. di dir. civ. e comm.*, 1999, 915 *ss.*; *Id.*, *Leasing, rassegna di giurisprudenza*, in *Banca borsa st. cred.*, 1989, I, 97; Murari, voce *Leasing*, in *Enc. dir.*, agg. VI, 2002, 655; Tabet, *La locazione di beni strumentali*, in *Banca borsa st. cred.*, 1973, II, 287. Con riferimento a fattispecie analoghe a quella in esame, relative cioè a leasing immobiliare o a concedente che vada in procedura concorsuale: Amati-Monteleone, *Il leasing immobiliare*, Milano, 1987, *passim*; Apice, *Il contratto di leasing nelle procedure concorsuali*, Padova, 1991, *passim*; Bonfante, *I rapporti pendenti nel fallimento e nella locazione finanziaria*, Milano, 1989, *passim*; Carnovali, *Leasing immobiliare e fallimento dell'utilizzatore*, in *Riv. it. leasing*, 1986, 215; Carretta, *Aspetti economici e finanziari delle operazioni di leasing immobiliare*, *cit.*, 1989, 93; Clarizia, *Leasing immobiliare, pubblico, lease-back: locazione finanziaria o altra fattispecie negoziale?*, in AA.VV., *Il leasing verso gli anni '90: fra realtà negoziale e prospettive di cambiamento*, Brescia, 1988, 41 *ss.*; Murari, *I poteri di disciplina per la locazione finanziaria di immobili da costruire*, in *Riv. it. leasing*, 1987, 585 *ss.*; Vanetti, *Aspetti fallimentari del leasing immobiliare*, in *Fall.*, 1988, 413 *ss.*

sola di
zio del
1384 c

S

può si
solo -
la clau
di auto
da pari
alla ci
stanza
cedenti

Il

di qua

L

leasing

la con

fornito

la stes

gomet

to, ch

re del

P

l'inad

mento

terrog

te ese

discu

l

gato

specie

ria sti

ne m

c.c.,

zione

ficazi

ti, la

e sull'

è chi

l

lo co

opera

nizza

succit

«man

l'art.

La di

per i

l

rettat

cono

si cor

guito

tativ

la me

plific

sola della «vera» penale - e quindi insuscettibile, a giudizio della ricorrente, di quella riduzione prevista dall'art. 1384 c.c.

Secondo la società ricorrente, pertanto, il giudice può spingersi a valutazioni di congruità sinallagmatica solo «(...) in ben precise e limitate ipotesi», tra cui rientra la clausola penale, ma non altre patruzioni espressione di autonomia negoziale. Sarebbe inoltre contraddittorio da parte del Giudice riconoscere validità ex art. 1341 c.c. alla clausola in discorso e poi non rispettarla nella sostanza, assoggettando a riduzione la somma che la concedente proclama di aver diritto a trattenere per intero.

Il secondo motivo attiene invece alla metodologia di quantificazione del danno.

La ricorrente afferma, infatti, che in un contratto di leasing il solo criterio utile di valutazione è costituito dalla comparazione fra il prezzo pagato dalla concedente al fornitore del bene e quello successivamente ricavato dalla stessa concedente dopo la risoluzione del contratto; argomentazione peraltro non condivisa dai giudici di merito, che hanno ritenuto necessario appurare anche il valore del bene, potendo questo non coincidere col prezzo.

Nella sua sostanziale omogeneità con casi simili - l'inadempimento dell'utilizzatore cui segue il suo fallimento, la selezione di una disciplina applicabile, gli interrogativi circa la sorte delle prestazioni già parzialmente eseguite - la pronuncia in epigrafe offre utili spunti di discussione da altre prospettive.

Un primo profilo problematico direttamente collegato al riconoscimento - incontestato, pare, nel caso di specie - della funzione traslativa della locazione finanziaria stipulata tra i contraenti, è quello della quantificazione materiale dell'equo compenso, previsto dall'art. 1526 c.c., da attribuire alla concedente: recitas, dell'individuazione dei criteri in base ai quali procedere a tale quantificazione. Laddove l'inadempimento è indiscusso, infatti, la vicenda processuale si concentra sulle obbligazioni e sull'entità delle attribuzioni patrimoniali che il giudice è chiamato a determinare.

Un secondo e non meno importante aspetto è quello concernente la clausola penale e la sua riduzione ad opera del giudice, resa difficoltosa dalla necessaria armonizzazione con altre voci concorrenti, come il compenso succitato, di cui occorre tenere conto nello stabilire la «manifesta eccessività» su cui si fonda il potere di cui all'art. 1384 (3).

La disciplina applicabile alla risoluzione per inadempimento

Il contratto di leasing, com'è noto, non rientra direttamente in alcuno dei contratti tipici; pertanto, al riconoscimento della sua rilevanza economica, delineata con chiarezza in Italia già dagli anni '70, ha fatto seguito nel decennio successivo un'intensa opera interpretativa di dottrina e giurisprudenza, chiamate a vagliarne la meritevolezza degli interessi e a indagare le regole applicabili; indagine complicata dalla difformità di vedute

sulla causa stessa sottesa a tale nuova figura di contratto (4).

Non potendo ripercorrere in questa sede il dibattito sviluppatosi in materia (5), ci si limiterà a richiamare l'orientamento cui si riferisce anche la sentenza in esame, adottato dalla Suprema Corte con i già citati *leading cases* del 1989 (6), oggi complessivamente metabolizzato dalla giurisprudenza italiana (7), non

Note

(3) Per un esame approfondito della concretezza di clausole contenute nei formulari, e collegate alla risoluzione del contratto, De Nova, *Nuovi contratti*, Torino, 1990, 223 ss.

(4) Nel senso di ritenere il finanziamento caratterizzante sul piano causale, Munari, voce *Leasing*, cit., 669; una ricaduta è che «(...) non necessariamente le operazioni aventi ad oggetto beni non strumentali (...) dovranno essere considerate delle vendite con patto di riservato dominio o delle locazioni-senfità». Per la valutazione della distribuzione dei rischi connessi all'inadempimento del leasing in una prospettiva di teoria economica, Tagliavini, *La valutazione del rischio nelle operazioni di leasing: l'individuazione di «impegni credibili»*, in *Riv. it. leasing*, 1989, 289.

(5) In un primo momento, infatti, nel definire la disciplina applicabile al leasing ed alla sua risoluzione per inadempimento, la Cassazione ha fatto perno sulla caratteristica strutturale del rapporto di durata, soggetto quindi a quanto disposto ex art. 1458 comma 1 c.c., affermando così la legittima ritenzione delle somme riscosse dal concedente, percepite in quantità (parziale) restituzione monetaria dell'entità economica mutata, sotto forma di bene locato. Si veda, sul punto, Cass. 15 ottobre 1988, n. 5623, in *Giur. comm.*, 1989, II, 369 ed anche in *Giur. it.*, 1989, I, 1, 833; Cass. 26 novembre 1987, n. 8766, in *Foro it.*, 1988, I, 2329, con una raffinata analisi giuridico-matematica di Zeno Zencovich, *Il «leasing» e la causa di finanziamento: una confusione grafica*, in *Giur. civ.*, I, 2, 1988, 1795, con nota di Turtur, nonché in *Giur. it.*, 1988, I, 555, con nota di De Nova, *La disciplina dei contratti atipici e la nuova sentenza della Cassazione sul leasing*, ed in *Giur. comm.*, 1988, II, 679; Cass. 6 maggio 1986, n. 3023, in *Foro it.*, 1986, I, 2997, con nota di Pardolesi, in *Corr. giur.*, 1986, 854, con nota di Schlesinger, ed in *Giur. civ.*, 1986, I, 2441. Questo indirizzo, tuttavia, per cui in definitiva risultava possibile, dopo aver recuperato il bene, sia trattenere i canoni percepiti che incassare la penale relativa a quelli in scadenza, ha annoverato diversi casi di «dissidenza» tra le corti di merito, sostenute dall'applicabilità della disciplina sulla vendita con riservato dominio *ex plus*, App. Milano 23 settembre 1986, *ididem*, 664, che ricorre all'art. 1526 il ruolo di clausola generale per tutti i contratti di scambio, finalizzata ad evitare l'indebito arricchimento di una parte; così anche Trib. Torino 15 dicembre 1983, in *Riv. it. leasing*, 1985, 189.

(6) Il riferimento è alle sentenze del c.d. «sestetto binario», Cass. 13 dicembre 1989, nn. 5560, 5570, 5571, 5572, 5573, 5574, che hanno ricevuto una messe di commenti in *Foro it.*, 1990, I, 461, con note di De Nova, *La Cassazione e il leasing: atto secondo*, e di R. Pardolesi, *Leasing finanziario: a ricominciare da due*, in *Giur. it.*, 1990, I, 1, 380, con nota di Bonforte, *Nuovi orientamenti della Cassazione in tema di locazione finanziaria (identici)*, 741, con nota di Clarizia, *«Nuova» figura di leasing e vecchi problemi: l'applicabilità dell'art. 1526 c.c.*; in *Vita not.*, 1988, 518; in *Giur. comm.*, 1990, II, 885; in *Corr. impr.*, 1991, 3, 927, con nota di Di Gregorio, *Dibattito giurisprudenziale in tema di risoluzione del contratto di leasing*; in *Nuovi contratti*, cit., 1990, 90, con nota di commento di Carboni.

(7) Tale orientamento è stato infatti confermato dalle successive pronunce di legittimità in materia: Cass. 3 settembre 2003, n. 12823; Cass. 24 giugno 2002, n. 9161; Cass. 12 luglio 2001, n. 9417; Cass. 7 febbraio 2001, n. 1715; Cass. 4 agosto 2000, n. 10265, in *Dir. giur.*, 2005, 749, con nota di Cognolato, *Sulla opzione giurisprudenziale del leasing*, in *La Banca borsa et. cred.*, 2001, II, 650, con nota di Caracciolo Ardituro, *Leasing: fallimento dell'utilizzatore e problematiche connesse*; Cass. 14 aprile 2000, n. 4855; Cass. 4 luglio 1997, n. 6034, in *Giur. it.*, 1997, II, 603, con nota di Chiarini, *L'applicazione delle norme sulla vendita con riserva*.

condan-
importo

ssazione

interpre-
consenti-
la risoluzi-
zioni già
tomo rito-
to dalla
nis a se-
sa clau-

tra il 1986
v. infra, no-
(6).

rendere im-
si rivista de-
franchising,
sole, diretto
locazione fi-
XV, Torino,
rino, 1989;

i-Banacco,
sua di dirim-
ing, leas-
ing: La Tor-
omino, I
credito, in
no, 1995,

Milano,
Napoli,
trava più
NA.VV.,
i-Banacco,
Dritto
finanziario
sul
65; De
la Cas-
sibelli,
Monte-
i, II, in
giurispru-
denza, in
ali, in
disque
che
riduca-
re con-
sente e
rimmo-
ocrea,
1989,
tama
A. fra
mar,
Riv.

65; De
la Cas-
sibelli,
Monte-
i, II, in
giurispru-
denza, in
ali, in
disque
che
riduca-
re con-
sente e
rimmo-
ocrea,
1989,
tama
A. fra
mar,
Riv.

65; De
la Cas-
sibelli,
Monte-
i, II, in
giurispru-
denza, in
ali, in
disque
che
riduca-
re con-
sente e
rimmo-
ocrea,
1989,
tama
A. fra
mar,
Riv.

65; De
la Cas-
sibelli,
Monte-
i, II, in
giurispru-
denza, in
ali, in
disque
che
riduca-
re con-
sente e
rimmo-
ocrea,
1989,
tama
A. fra
mar,
Riv.

senza qualche insidiosa oscillazione nelle corti di merito (8).

In tale contesto emerge la constatazione per cui il leasing talvolta presenta una «tradizionale» funzione di finanziamento del godimento di un bene acquistato dal concedente (lessor) su indicazione dell'utilizzatore (lessee), il quale ne entra in possesso obbligandosi a corrispondere una serie di canoni, al termine dei quali vi è un'opzione per l'acquisto del bene, normalmente non esercitata; in altri casi utilizza il medesimo schema operativo, al cui interno tuttavia il riscatto finale è destinato *ab origine* ad essere pagato, col conseguente trasferimento del diritto di proprietà in capo all'utilizzatore-acquirente (9).

Il principale discrimen tra queste ipotesi, com'è ormai acclarato, è stato individuato sul piano oggettivo nel dato quantitativo dell'entità del riscatto (10): ove questo rappresenti un congruo corrispettivo per l'acquisto del bene al termine del piano di ammortamento, si configura il leasing «di godimento» o «puro», sostanzialmente corrispondente alla locazione finanziaria «classica» (11); un riscatto dal valore irrisorio rispetto a quello del bene, indica che i canoni già corrisposti non trovano più una giustificazione nel mero godimento della cosa, bensì contengono in sé anche una quota di corrispettivo anticipato per l'acquisizione del bene. In tal senso la funzione di finanziamento e compravendita si affianca a quella di finanziamento e godimento, dando vita al leasing c.d. «traslativo» (12).

Questa distinzione ha avuto il merito di consentire una via d'uscita giuridicamente accettabile alla situazione preesistente, in cui gli accordi fra le parti creavano i presupposti per l'ingiustificato arricchimento del concedente a danno dell'utilizzatore e dei suoi creditori (13). In sostanza, è maturata la soluzione di ritenere applicabili differenti discipline in tema di risoluzione: nel caso del leasing «di godimento», rinvenendosi i tratti strutturali della locazione, viene utilizzata la normativa di cui agli artt. 1458 ss.; quanto al leasing traslativo, l'inquadramento giuridico operato dalle Sezioni Unite conduce alla compravendita con patto di riservato dominio, ex art. 1526.

Note

(segue nota 7)

arricchimento della società; Cass. 19 ottobre 1994, n. 8520, in Arch. civ., 1995, 1246; Cass. 18 giugno 1992, n. 7556; Cass. 20 febbraio 1992, n. 2083. Ha inoltre ricevuto l'autorevole avallo delle Sezioni Unite nella nota Cass., Sez. Un., 7 gennaio 1993, n. 65, in questa Rivista, 1993, 177, con nota di Maffei, *Risoluzione del leasing, meccanismo di garanzia e restituzione del bene*; in Foro it., 1994, I, 177, con nota di Vacciano, *Leasing finanziario, risoluzione del contratto e fallimento dell'utilizzatore: la sorte dei canoni percepiti dal concedente*; in Riv. it. leasing, 1993, 447, con nota di Chiarza, *L'applicabilità dell'art. 1526 c.c. a un fatto problema?*; in Società, 1993, 767, con nota di Lupi; ed anche in Giur. civ., 1993, I, 1199, con nota di Fantuzzi, *Il leasing al cospetto delle Sezioni Unite, ovvero reperita aduvasse?*. In dottrina, tuttavia, non sono mancate le perplessità sulla bipartizione: Bocchini, op. cit., 733; lo stesso dicasi riguardo ai criteri selezionati per procedere a tale individuazione: Id., op. cit., 734.

(8) Si veda, ad esempio, Trib. Milano, 1° aprile 2004, in Banca Borsa it. civ., 2006, II, 54, con nota di Chessa, *Discordanze giurisprudenziali a proposito dell'applicabilità dell'art. 1526 c.c. al contratto di leasing*; App. Milano 11 ottobre 1994, in Nuova giur. civ. comm., 1995, I, 728, con nota di Chiodini, *L'art. 1526 c.c. non è applicabile al contratto di leasing*; App. Milano 20 luglio 1993, in Riv. it. leasing, 1993, 400; App. Milano 20 marzo 1990, ibidem, 401; Trib. Milano 6 dicembre 1990, in Giur. comm., 1991, II, 651, con nota di Lucchini; e, sostanzialmente, Cass. 17 maggio 1991, n. 5571, ibidem, 881, in cui si è tornati a ritenere il leasing un contratto di durata, applicando l'art. 1458 comma 1 c.c.

(9) Il primo modello, sinteticamente indicato, nelle pronunce del 1989, come «leasing A», è funzionale quindi ad ottenere l'utilizzazione del bene per tutta la sua vita economica, senza che vi sia interesse del locatore a diventare proprietario; il secondo, c.d. «leasing B», rende il trasferimento della proprietà non una remota eventualità, ma un evento ragionevolmente prevedibile, ed anzi programmato.

(10) Non è evidentemente l'unico a definire il leasing «di godimento» contribuirebbero anche l'imprevedibilità delle perdite, l'attinente strumentale dei beni locati, la cui vita economica coinciderebbe con la durata del contratto; nel leasing «traslativo» l'utilizzatore può comunemente anche non essere un imprenditore, e l'obsolescenza dei beni oggetto del negozio sarebbe più lenta - e comunque occedente il contratto. È anche significativa l'eventuale presenza di una previsione di conservare in buono stato la cosa: Trib. Firenze 26 aprile 1999, in Giur., 1999, 2584. Occorre peraltro rilevare che questi indici sono frutto dell'osservazione del mercato, e, come tali, tendenziali. In dottrina, ex pluris, Cassano, *Contratto di leasing, leasing di godimento, leasing traslativo, sale and lease back e divieto di patto commissorio*, in Vita not., 2003, 1051-1054. In merito, si veda Cass. 18 novembre 1998, n. 11614, in questa Rivista, 1999, 683, con nota di Pandolfi, *Leasing di godimento e leasing traslativo*. Tali indici, del resto, sono concepiti quale supporto all'attività del giudice nella necessaria *quæstio voluntatis* cui dovrà procedere caso per caso, valutando la volontà delle parti all'epoca della conclusione del contratto per comprendere se il canone è espressione della consumazione economica del bene, o contiene un riteo di prezzo in vista dell'acquisizione: Cass. 12 luglio 2001, n. 9417; Cass. 14 aprile 2000, n. 4855; Cass. 17 dicembre 1997, n. 12790; Cass. 22 febbraio 1994, n. 1731, in Foro it., 1994, I, 3477, con nota di Bellarmino, *La risoluzione del contratto di leasing fra codice civile e condizioni generali*. Bocchini, *La vendita di cose mobili*, cit., 734, tuttavia sottolinea molto opportunamente come la *quæstio* sia intrinsecamente malferma, in quanto non è improbabile che, allorché conclude il contratto, neppure l'utilizzatore sia in grado di prevedere con certezza se eserciterà o meno il riscatto: possono infatti subentrare fattori come l'imprevista obsolescenza tecnologica del bene o, al contrario, la sua inaspettata efficienza tecnica; un incerto andamento degli affari dell'utilizzatore; e così via: col paradossale risultato che un leasing nato - nelle intenzioni delle parti - come «di godimento» potrebbe divenire nelle more dell'esecuzione «traslativo» o viceversa.

(11) In tale caso, difatti, il valore (presumibilmente) modesto alla scadenza del contratto ed il relativo esiguo prezzo d'opzione provverebbero che i canoni versati dall'utilizzatore costituivano il corrispettivo del godimento e della consumazione economica del bene; il contratto, quindi, ha natura di durata, e la risoluzione anticipata di diritto all'utilizzatore di trattenere la prestazione già conseguita, ex art. 1458 comma 1 c.c.

(12) Molto chiaramente sul punto Cass. 21 luglio 2004, n. 13580, in Giur. it., 2004, 924, con nota di Cassano, *Il contratto di sale and lease back*; Cass. 4 agosto 2000, n. 10265, cit.; Cass. 18 novembre 1998, n. 11614, in questa Rivista, 1999, 683, con nota di Pandolfi, *Leasing di godimento e leasing traslativo*. Sul rilievo che la natura di (parziale) corrispettivo dei canoni ha sul piano della prescrizione si veda Trib. Milano 28 gennaio 1999, in questa Rivista, 1999, 828, con nota di De Meo.

(13) Alla clausola risolutiva espressa ex art. 1456 c.c., infatti, si accompagnava costantemente la previsione del diritto, per il concedente, a trattenere i canoni già riscossi; ad ottenere quelli ancora non scaduti a titolo di penale; ad ottenere, inoltre, la restituzione del bene. Il risultato ultimo, sostanzialmente, era di lucrare un risultato analogo alla regolare esecuzione del contratto, nonché di ottenere la restituzione del bene, peraltro in anticipo rispetto alla data prevista. Si legga sul punto, Murari, voce *Leasing*, cit., 674.

È
caso
vante
data
non r
alla C
per la
citata

La qu

contr
tore),
vole
cimet
equo
contr
ne de
denzi
artico
che i
d'ind
durv

gion
terse

conc
dell'
peral
bito
dell'
meri
mett
corri
cons
sequ
pori
ma o
te il

proj
cie)
un p
a pr
dei
stab
ressi
met
cita
so c
to d

che
spec
evic
com

È proprio quest'ultima la fattispecie ricorrente nel caso de quo: il riscatto finale è fissato in una somma rilevante, ma irrisoria rispetto al valore dell'immobile alla data di conclusione del contratto; tale aspetto, peraltro, non risulta controverso fra le parti, consentendo quindi alla Corte di focalizzare la propria attenzione sui criteri per la determinazione dell'equo compenso previsto dalla citata disposizione codicistica.

La quantificazione dell'«equo compenso»

L'art. 1526 c.c. prevede che, alla risoluzione del contratto per inadempimento del compratore (utilizzatore), questi, oltre a restituire il bene locato all'incolpevole venditore (concedente) cui deve comunque il risarcimento del danno, è tenuto a corrispondergli anche un equo compenso per l'uso fatto della cosa; in capo alla controparte, d'altro canto, grava l'onere della restituzione dei canoni riscossi (14). È pur vero - è il caso di evidenziarlo fin d'ora - che il secondo comma del medesimo articolo permette alle parti di accordarsi per prevedere che tali canoni restino acquisiti al venditore a titolo d'indennità, che il giudice ha comunque la facoltà di ridurre (15).

Si giunge così al primo dei due assi portanti del ragionamento della sentenza in epigrafe, destinati ad intersecarsi.

La Corte, rilevata la natura traslativa del leasing concluso tra i contraenti, ritiene corretta l'applicazione dell'art. 1526 c.c. fatta dai giudici di merito, «promossa» peraltro a principio generale deputato ad evitare l'indebito arricchimento (16). Dimostrato che la prestazione dell'utilizzatore adempie anche alla funzione del pagamento anticipato di una quota del prezzo, non può permettersi infatti che il concedente trattenga una parte del corrispettivo ricevuto per un bene di cui, in definitiva, conserverà la proprietà (17). I giudici provvedono conseguentemente ad enucleare le singole voci che compongono il compenso «equo» destinato dal primo comma al venditore, per aver visto utilizzato dalla controparte il bene oggetto del contratto.

Il riconoscimento di un «equo compenso» per il proprietario che rientra (*reatus*: che *enit*, nel caso di specie) nel possesso della cosa usata da terzi, è espressione di un principio generale «(...) unitario e inderogabile», posto a presidio dell'equilibrio delle attribuzioni patrimoniali dei contraenti: in altri termini, il legislatore per tale via stabilisce la presenza di un contemperamento degli interessi delle parti a seguito della risoluzione per inadempimento, sicché la ritenzione dei canoni già percepiti è lecita nel limite in cui essa trovi una giustificazione nell'uso della cosa fatto dalla controparte e dal deterioramento della stessa (18).

Sul piano della declinazione di un siffatto principio, che rappresenta la lente attraverso cui leggere la fattispecie, il pregio della decisione in commento è quello di evidenziare l'articolazione concreta dell'obbligazione incombente sul compratore inadempiente in seguito alla

pronuncia della risoluzione del contratto, tracciando un quadro complessivo piuttosto articolato.

Una prima «componente» del citato compenso è rappresentata dalla remunerazione per il semplice godimento del bene; fin qui, pare, basterebbe la semplice lettura della norma in discorso.

La Suprema Corte, tuttavia, non si limita ad una visione statica ed incentrata esclusivamente sul periodo temporale intercorso tra la conclusione e la risoluzione del contratto - e cioè sulla «vita vissuta» del bene - bensì allarga dinamicamente la prospettiva alla sorte del bene stesso successiva alla sua immissione nel possesso del proprietario; il quale, ragionevolmente, provvederà a reinserirlo nel circuito economico, ricavandone o aspettandosi di ricavarne un utile. Tanto più che l'attività di locatore finanziario è riservata per legge a soggetti dotati di qualità imprenditoriale (19).

I giudici di Cassazione, interpretando così lo spirito della norma alla luce della prassi commerciale, riempiono di contenuti la previsione codicistica: si statuisce, in particolare, che vanno considerati ai fini della determinazione dell'equo compenso anche il logoramento per l'uso ed il deprezzamento per lo status di bene usato, non più commerciabile come nuovo; restano un po' in am-

Note

(14) Un recente contributo ricostruttivo in M. Lipari, *sub* Art. 1526, in AA.VV., *La giurisprudenza sul Codice civile coordinata con la dottrina*, diretta da Rapetto, IV, 5, Milano, 2005, 3356; F. Bocchini, *La vendita di cose mobili*, cit., 725. Una prospettiva più legata alle problematiche dei professionisti commercialisti è in Carretta-Nicolini, *La valutazione del leasing nella fase di esecuzione del contratto: il calcolo dell'equo compenso e del risarcimento del danno*, in *Riv. dot. comm.*, 2004, 515. Si veda anche Rebecca Spertini, *Contratto di leasing e art. 1526 cod. civ. Equo compenso ed altro*, in *Dir. fall.*, 2003, 1230.

(15) Un quadro ricostruttivo è tracciato da D'Ambrosio, *Risoluzione del contratto di leasing per inadempimento dell'utilizzatore e criterio di determinazione dell'equo compenso spettante al concedente per l'uso della cosa* (Nota a Trib. Napoli 29 marzo 2001), in *Dir. giur.*, 2002, 401.

(16) Sul punto si veda più diffusamente il prossimo epigrafe.

(17) Si veda, analiticamente, Valentino, *op. cit.*, 54.

(18) F. Bocchini, *La vendita di cose mobili*, cit., 728, il quale chiarisce che «(...) in ogni caso il giudice, secondo le circostanze, anche di ufficio, può ridurre con criterio equitativo l'ammontare delle rate pagate trasmesse dal venditore a titolo di indennità». Lo stesso Autore, illustrando altri esempi del medesimo principio cita gli artt. 1384, 1464, 1467, 1814, 2041 c.c. Principio che sembra però essere lesa da quella modulistica contrattuale che mira ad assicurare al concedente il possesso del bene, i canoni percepiti, quelli ancora non corrisposti: da questo punto di vista la vicenda in esame è emblematica, considerato il fatto che la L. s.p.a. appartiene ad uno dei più grandi gruppi bancari italiani; è pur vero, d'altronde, che il contratto esaminato è stato redatto nella prima metà degli anni '90, prima della più recente evoluzione in materia.

(19) Osserva comunque Valentino, *op. cit.*, 56, che in ragione della marcata funzione di finanziamento dell'operazione, occorrerà determinare l'equo compenso avendo riguardo anche della remunerazione del finanziamento stesso e dell'intero capitale investito dalla concedente: «(...) In quest'ultima voce vanno inseriti non i soli interessi per il differimento dei singoli canoni, ma la remunerazione del capitale. Capitale composto integralmente e che deve essere calcolato nella sua interezza».

bra, tuttavia, le argomentazioni con cui si giunge ad una tale statuizione.

La Suprema Corte, peraltro, ribadisce che l'ammontare dell'equo compenso può essere superiore alla mera remunerazione per il temporaneo godimento del bene (20). Si comprende tuttavia come, ai fini di un giudizio, potrebbe rivelarsi proficuo motivare dettagliatamente la fondatezza e l'ammontare delle singole voci (21).

Restano invece esplicitamente esclusi dal novero dell'equo compenso le obbligazioni a carattere più spiccatamente risarcitorio, come il guadagno non realizzato dal concedente a causa della risoluzione, o l'anormale deterioramento del bene. In relazione a quest'ultimo, tuttavia, non appare ben chiaro se rientri o meno nella sfera della responsabilità da inadempimento per la violazione di un obbligo contrattuale di conservare la cosa con l'ordinaria diligenza; in ogni caso è lecito supporre che la valutazione della normalità del deterioramento andrà comunque posta in relazione con le specifiche condizioni contrattuali (22).

Ritenzione dei canoni, clausola penale e timori di ingiustificato arricchimento

Se tali sono i criteri definiti per la determinazione dell'equo compenso per l'uso della cosa, è possibile allora concentrarsi sul secondo polo dialettico del ragionamento della Suprema Corte.

Le doglianze della ricorrente, si ricorderà, si appuntano sulla richiesta di riconoscerle il diritto a trattenere integralmente i canoni corrisposti dall'utilizzatore prima della risoluzione. La pretesa troverebbe il proprio fondamento in una previsione negoziale autonoma e distinta rispetto alla penale disciplinata nella medesima clausola del contratto di leasing. Rispetto a tale previsione il giudice non avrebbe dunque alcuna facoltà di riduzione della somma dovuta al concedente, diversamente da quanto avviene ai sensi dell'art. 1384 (23).

Ciò che la ricorrente sembra tuttavia omettere di considerare, illustrando il non meglio qualificato *ius retentionis* distinto dalla penale ed immune dall'intervento curiale, è la considerazione per cui il secondo comma dell'art. 1526 prevede la possibilità per i contraenti di accordarsi affinché il concedente trattenga a titolo d'indennità i canoni percepiti in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore: ma subordina tale accordo alla possibilità che il giudice riduca la somma così conseguita «secondo le circostanze», obbligando pertanto il creditore a renderne una quota alla controparte.

Accelerata l'applicazione dell'art. 1526, il Giudice, coerentemente col principio affermato in merito all'equo compenso, fa propria non solo la tecnica operativa ma la ratio stessa della norma, elevata al rango di «(...) espressione di un principio generale dell'ordinamento», nella cui prospettiva strutturare - in modo forse un po' criptico, per la verità - le successive conseguenze giuridiche (24).

La Corte, infatti, pare propensa ad applicare tale norma non solo in via analogica, ma quale espressione di un principio generale che legittima l'intervento di riduzione dei canoni trattenuti al di là di eventuali specifiche pattuizioni, atteso il pericolo dell'ingiustificato arricchimento del predisponente. L'obiettivo, in altri termini, è di evitare che l'utilizzatore inadempiente finisca col restituire due volte la stessa entità economica al concedente: la prima sotto forma di bene locato - incorporante la provvista monetaria spesa dal concedente - la seconda sotto forma di canoni già versati, cui si aggiungerebbero quelli non ancora scaduti sotto forma di penale (25).

Il parametro predisposto a tal fine dall'art. 1526 c.c. è la valutazione delle circostanze; differente, quindi, dalla «manifesta eccessività» di cui all'art. 1384. Ma il pregio della decisione è quello di considerare in modo sinottico le norme, connettendole teleologicamente in modo che entrambe contribuiscano a non oltrepassare comunque

Note

(20) Il potere di riduzione conferito al giudice dall'art. 1526 comma 2 c.c., non può peraltro applicarsi ove il valore del bene locato sia irrilevante: vengano a mancare, cioè, gli spazi di manovra costituiti dall'arricchimento del concedente, che in un caso simile non ricaverrebbe dal rimborso del bene locato alcuna utilità: App. Perugia 6 aprile 1998, in *Rass. giur. umbra*, 1998, 333, con nota di Sassi, *Verdina con patto di riscatto, trasferimento fiduciario a scopo di garanzia e divieto del patto commissorio*. Porre l'accento sulla necessaria eccedenza del valore del bene rispetto all'opzione di riscatto anche Cass. 14 aprile 2000, n. 4848, in *Dir. prur. soc.*, 2000, 73, con nota di Marafioti.

(21) Similmente in Cass. 24 giugno 2002, n. 9161, per cui l'equo compenso comprende la remunerazione del godimento del bene ed il suo deprezzamento per il normale logoramento e per il suo essere divenuto un bene usato; ma non comprende il lucro cessante del concedente nonché il deterioramento anormale del bene locato.

(22) Esemplificando, in caso di leasing riguardante un'automobile occorrerà valutare se il numero dei chilometri percorsi, pur elevato, non rientri tra gli standard convenzionalmente stabiliti nel contratto o, all'opposto, se un chilometraggio accettabile in relazione all'età e alle prassi di mercato non ecceda comunque la soglia fissata dalla concedente, indicativa del logoramento del bene locato che questa si attendeva.

(23) Secondo la società concedente, infatti, la Corte avrebbe sostanzialmente ignorato, pur dopo averne riconosciuto la validità, la clausola contrattuale che prevede il suo diritto a trattenere i canoni, provvedendo invece alla riduzione della somma da essi costituita di fatto, ciò priverrebbe di contenuto la pattuizione e configurerebbe un'illicita ingerenza del Giudice nell'autonomia negoziale: «(...) 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».

(24) In materia, si veda l'analisi di Zoppini, *Sul problema dell'estensibilità analogica della riduzione*, in *La pena contrattuale*, Milano, 1991, 277ss. Inoltre Riccio, *L'equo canone è, dunque, assorta a regola generale*, in *Contr. imp.*, 2005, 927, in cui traendo origine dalla sentenza Cass. 13 settembre 2005, n. 18128, l'A. offre una riflessione sull'uso della clausola di buona fede quale strumento di controllo giudiziale dell'equilibrio contrattuale.

(25) Il concedente non ha mai diritto al pagamento dei canoni non ancora scaduti, ma ha sempre diritto al pagamento dei beni concessi, a meno che non risulti impossibile la restituzione dei beni al concedente, nel qual caso quest'ultimo avrà diritto all'equivalente monetario del valore del bene concesso, oltre al risarcimento del danno: in questo senso Cass. 4 agosto 2000, n. 10265, cit.

una sog-
te al coi-
di giuri-
logica e

At-
sta dall-
del risar-
adoper-
nante si-
tazione
stazioni
l'entità

In-
esplicit-
che ric-
alla rid-
prescin-
rivi da-
lettura
stituzio-
stanzio-
autono-

Q-
nei con-
tutela:
l'attiv-
il poter-
principi-
dente i-

Q-
za, pres-
manife-
indivis-
dempio-
no gli-

Note

(26) Si-
va cond-
margin-
conclus-

(27) Per-
della po-
privata,
Roselli,
di Bess-

poter-
comuni-
giudice,
e mercu-

del giudi-
cura di l-
sta ecce-
vo, Il c-

Ghedini
entrami-
e sangio-
Un pat-
na, Bus-
465; Sel-

una soglia massima di attribuzione patrimoniale spettante al concedente danneggiato, corrispondente al margine di guadagno atteso da quest'ultimo nel caso di una fisiologica esecuzione dell'operazione negoziale (26).

Anche con riferimento alla clausola penale, prevista dalle parti a presidio di una più agevole liquidazione del risarcimento del danno, il Giudice mostra infatti di adoperare il medesimo criterio operativo (27): illuminante si rivela essere la precisazione per cui la sua valutazione deve muoversi sul piano dell'equilibrio delle prestazioni, e non legarsi ad una stretta correlazione con l'entità del danno (28).

In merito il Collegio sembra inserirsi, pur senza esplicitarlo, nel più recente indirizzo giurisprudenziale, che riconosce al giudice il potere di procedere *ex officio* alla riduzione della penale manifestamente eccessiva, prescindendo se l'eccessività sia presente *ab origine* o derivi da parziale adempimento: ciò in ossequio ad una rilettura della norma prevista dall'art. 1384 orientata costituzionalmente da principi di solidarietà ed equità sostanziale, operanti anche all'interno di atti espressione di autonomia contrattuale (29).

Quest'ultima può quindi liberamente esplicitarsi nei confini della realizzazione di interessi meritevoli di tutela: allorché venga valicato tale limite intrinseco all'attività negoziale dei contraenti, è dunque esercitabile il potere giudiziale di cui all'art. 1384, che trae origine da principi generali ed opera pertanto a favore del trascendente interesse dell'ordinamento, e di una determinata parte (30).

Quanto al *quomodo* della valutazione di adeguatezza, presupposto per procedere alla riduzione della penale manifestamente eccessiva, il parametro decisivo è stato individuato nell'interesse oggettivo del creditore all'adempimento della prestazione pattuita, senza che rilevino gli scopi ulteriori (31).

Note

(26) Si legge infatti in motivazione che «(...) 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 conclusione del contratto».

(27) Per un inquadramento dottrinale della problematica della riduzione della penale, nel suo rapporto con il (presunto) controllo sull'autonomia privata, Marini, voce *Clausola penale*, in *Enc. giur.*, Treccani, VI, 1988, 6; Roselli, *Il contratto in generale*, in AA.VV., *Trattato di diritto privato*, a cura di Besone, XIII, 5, Torino, 2002, 451 ss.; Monticelli, *Considerazioni sul potere officioso del giudice nella riconduzione ad equità dei termini economici del contratto*, in *Contr. imp.*, 2006, 215; Ferri, *Autonomia privata e poteri del giudice*, in *Dir. giur.*, 2004, I; Volpe, *La pianità contrattuale tra autonomia e mercato*, Napoli, 2004, 74; Criscuolo, *Adempimento del contratto e poteri del giudice*, in AA.VV., *Il nuovo diritto dei contratti. Problemi e prospettive*, a cura di Di Marzio, Milano, 2004, 191 ss.; Medici, *Clausola penale, manifesta eccessività e riduzione giudiziale*, in *Riv. critica dir. priv.*, 2003, 340; Calvo, *Il controllo sulla penale eccessiva tra autonomia privata e paternalismo* e Ghedini Ferri, *La riduzione della clausola penale e i valori dell'ordinamento*, entrambi in *Nuova giur. civ. comm.*, 1991, 556; Gabrielli, *Clausola penale e simoni penali nell'autonomia contrattuale*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, II, 916. Un potere contrario al potere di riduzione *ex officio* è offerto da Vallebruna, *Prima fede e riduzione *ex officio* della penale*, in *Riv. critica dir. priv.*, 2004, 465; Schiavone, *Funzione della clausola penale e potere di riduzione da parte*

del giudice, in *Resp. civ. priv.*, 2006, 61. Circa il profilo funzionale della clausola, Gallarati, *La clausola penale: funzione deterrente e risarcitoria* (Commento a Cass. 26 giugno 2002, n. 9295), in *Giur. it.*, 2003, I, 450. Si legga inoltre il recentissimo contributo di Barrelli, *La riduzione della clausola penale ex officio*, in questa *Rivista*, 2007, 487.

(28) Riprodiscono la mancanza di un collegamento rigido con l'entità del danno Cass. 10 luglio 2003, n. 10848, in *Dir. fall.*, 2004, 443; in *Vita not.*, 2004, 345; in *Società*, 2004, 183, con nota di Platania, Cass. 18 marzo 2003, n. 3998, in questa *Rivista*, 2003, 794 ed in *Giur.*, 2003, 1571, sottolinea l'incensurabilità della valutazione del giudice di merito, se adeguatamente motivata. Similmente, Cass. 23 maggio 2002, n. 7528, in *Mass. giur. it.*, 2002; Cass. 8 maggio 2001, n. 6380, *Int.*, 2001, Cass. 4 marzo 2000, n. 2478, in questa *Rivista*, 2000, 590, definisce il quadro dell'onere probatorio a carico della parte che eccede l'eccessività della penale. In merito specificamente alla comparabilità della clausola penale con il patto di rinuncia dei canoni già riscossi, si veda Trib. Napoli 17 gennaio 2000, in *Banca borsa tit. cred.*, 2002, II, 352, con nota di De Luca.

(29) Il riferimento è alla pronuncia Cass., Sez. Un., 13 settembre 2005, n. 18128, che relativamente all'art. 1384 rileva «(...) la necessità di una lettura della norma di cui all'art. 1384 c.c. che meglio rispecchi l'esigenza di tutela di un interesse oggettivo dell'ordinamento alla luce dei principi costituzionali richiamati (di solidarietà nei rapporti intersoggettivi e di meschità come limite alle pretese creditorie, N.d.A.).». Per la sentenza v. in *Danno e resp.*, 2006, 411, con nota di Medici, *Controllo sulla penale «manifestamente eccessiva» ed equilibrio degli scambi contrattuali* e di Riccio, *Il generale intervento correttivo del giudice sugli atti di autonomia privata. V. poi in Ohh, con.*, 2006, 415, con nota di Pescatore; in *Giur. it.*, 2006, 12, 2279, con nota di Giordano; in *Resp. civ. priv.*, 2006, 61, con nota di Schiavone, cit.; in questa *Rivista*, 2006, 130 e in *Corr. giur.*, 2005, 10, 1347. Nel medesimo orientamento si colloca la recente Cass. 28 settembre 2006, n. 21066, *Int.*, 2007, 46, con nota di Agrino, *La riducibilità d'ufficio della clausola penale*, ed in *Ohh, con.*, 2007, 259, con commento di Genzani. L'intervento delle Sezioni Unite pare aver quindi ricondotto ad unità i contrasti in materia degli ultimi anni, allorché si erano creati due orientamenti. Il primo, tradizionale, riconosceva al giudice il potere di ridurre la penale manifestamente eccessiva solo dietro domanda di parte: in questo senso, *ex plur.*, Cass. 30 marzo 2003, n. 7504, *Int.*, 2006, 746, con nota di Genzani; Cass. 4 aprile 2003, n. 5324, in *Giur.*, 2003, 1826, che ammette che la domanda di riduzione possa essere proposta per la prima volta in appello; Cass. 5 agosto 2002, n. 11710, in questa *Rivista*, 2003, 336, con commento di Andreati, *Riduzione della penale e valutazione dell'interesse del creditore*; Cass. 27 ottobre 2000, n. 14172, in *Furo it.*, 2001, I, 2924; Cass. 21 ottobre 1998, n. 10439, in *Mass. Giur. It.*, 1998; Cass. 15 gennaio 1997, n. 341, *Int.*, 1997. Il secondo, poi affermato, è sorto con Cass. 24 settembre 1999, n. 10511, in questa *Rivista*, 2000, 118, con nota di Bonifini, *Sulla legittimazione attiva alla riduzione della penale*, in *Giur. it.*, 2000, 1154, con nota di Giota; in *Nuova giur. civ. comm.*, 2000, I, 507, con nota di Stelfino; in *Furo it.*, 2000, I, 1929, con nota di Palmieri; in *Corr. giur.*, 2000, 68, con nota di Fancelli. In quest'ultima corrente si inseriscono anche Cass. 23 maggio 2003, n. 8188, in questa *Rivista*, 2003, 1115, in *Giur.*, 2003, 2384; ed anche qualche pronuncia arbitrale, come Coll. arb. Salerno, 18 novembre 2002, in *Riv. arbitrato*, 2003, 540, con nota di Bertolotti, *Riducibilità d'ufficio della clausola penale*.

(30) Stipula infatti il Supremo Collegio nella sentenza n. 18128 del 2005, cit., che «(...) il potere di controllo appare attribuito al giudice non nell'interesse della parte ma nell'interesse dell'ordinamento, per evitare che l'autonomia contrattuale travolga i limiti entro i quali la tutela delle posizioni soggettive delle parti appare meritevole di tutela». Tuttavia Medici, *Controllo sulla penale, cit.*, 418, evidenzia come in realtà l'applicazione finisca col privilegiare inevitabilmente il debitore, nella non attuazione dell'art. 1384 a rappresentare un valido correttivo «verso l'altro». In dottrina si legga il recente contributo di Perferri, *Riducibilità d'ufficio della clausola penale ed interesse oggettivo dell'ordinamento: un rapporto da chiarire*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2006, 187.

(31) In questo senso, nihilominus, Cass. 5 novembre 2002, n. 15497, in questa *Rivista*, 2003, 248 ed in *Giur.*, 2003, 428; nonché Cass. 5 agosto 2002, cit. Se il giudice debba fare riferimento al momento della conclusione del contratto o al momento dell'insolupimento è controverso: il primo orientamento è sostenuto da Cass. 30 maggio 2003, n. 8806, in (segue)

Il risarcimento del danno, pertanto, non può essere semplicemente indicato nella differenza tra il guadagno atteso e l'equo compenso percepito ai sensi dell'art. 1526 comma 1 c.c. (32); in tal modo infatti si trascurerebbe di considerare, tra l'altro, che il concedente comunque recupera prima del previsto un bene che può - più o meno agevolmente - reinvestire. (33) Il modesto ragionamento sembra essere sotteso alla riduzione dell'indennità di cui al secondo comma dello stesso art. 1526, cui nella sentenza si attribuisce chiaramente il rilievo di manifestazione di un principio generale dell'ordinamento (34).

In conclusione il Supremo Collegio pare indicare, pur se in modo non del tutto lineare, la via per cui l'ammontare complessivo che l'utilizzatore sarà tenuto a corrispondere ad esito dell'azione di risoluzione sarà quindi costituito dall'equo compenso ex art. 1526 comma 1 c.c. - determinato come precisato *supra* - e dal risarcimento del danno, eventualmente liquidato attraverso una clausola penale, ridotta dal giudice perché, sommandosi con il suddetto compenso e con l'utile che prevedibilmente il concedente realizzerà tramite il bene di cui è rientrato in possesso, comunque non venga superato il limite del guadagno atteso dall'operazione negoziale; se ne può dedurre, pare, che quindi anche la somma eventualmente costituita dai canoni già versati e trattenuti non potrà superare in ogni caso l'importo costituito dal guadagno non realizzato.

Ne consegue che, laddove tali canoni eccedano questo importo, sarà concretamente la concedente a dover «staccare l'assegno» in favore dell'utilizzatore.

Solo in questo modo, infatti, le attribuzioni patrimoniali saranno dotate di un'adeguata giustificazione, scongiurando la possibilità di un indebito arricchimento; diversamente argomentando si correrebbe il rischio di assicurare al concedente il ricavo dell'intera operazione, oltre all'anticipato recupero del bene locato, fonte di nuovo e inatteso lucro.

Conclusioni

Il *modus operandi* del Supremo Collegio, quindi, sembra conforme alla logica che sottende le norme richiamate, il cui obiettivo ultimo è quello di evitare il paradosso per cui l'inadempimento dell'utilizzatore abbia a risolversi per il concedente in una circostanza più lucrosa di quello cui sarebbe addivenuto in caso di un fisiologico esito dell'esecuzione del contratto, garantendo per quanto possibile l'equilibrio tra i sacrifici delle controparti (35).

Cosa che avverrebbe nel momento in cui, oltre alla restituzione del bene, fosse riconosciuto al concedente di cumulare l'equo compenso per il suo uso, il diritto a trattenere i canoni già percepiti, nonché il risarcimento del danno come preventivamente stabilito nella penale; potendo il giudice intervenire sulla riduzione solo delle ultime due voci. In tal modo infatti si trascurerebbe inopinatamente di assegnare un valore economico alla possi-

bilità di vedere nuovamente utilizzato, quale strumento per generare profitto, il bene locato tornato anzitempo nella disponibilità del concedente; in particolare se, come nel caso in specie, l'oggetto del leasing sia un bene immobile, la cui vita economica utile è senz'altro ancora considerevole (36).

Si potrebbe osservare, tuttavia, che quella indicata dal Supremo Collegio sulla scorta dei precedenti interventi è una soluzione valida - ma non l'unica. Il problema è affrontato anche dalla dottrina che si sforza di affrancarsi dalla dicotomia *leasing* di godimento/*leasing* traslativo, la quale sottolinea come a risultati egualmente equi potrebbe giungersi applicando la disciplina prevista dall'art. 1458 comma 1, seconda ipotesi, con il «corretti-

Note

(segue nota 31)

Giur. it., 2003, 29, 80; Cass. 5 agosto 2002, cit.; Cass. 26 marzo 1997, n. 2655. Opinioni difformi si hanno in Cass. 3 settembre 1999, n. 9298, in questa *Rivista*, 1999, 1108; Cass. 27 ottobre 2000, n. 14172, in *Giur. it.*, 2001, I, 104.

(32) Il principio pare asseverato da giurisprudenza e dottrina. Quanto alla prima, si veda Trib. Milano 29 dicembre 1986, in *Riv. it. leasing*, 1987, 258 ss., per cui dalla «c.d. penale» dev'essere detratto il valore del bene restituito alla concedente, purché suscettibile di valutazione economica. In dottrina, Murari, voce *Leasing*, cit., 676, che vede nella penale una conferma della causa creditizia del *leasing*, e coglie l'occasione per stigmatizzare la funzione di garanzia in senso tecnico-giuridico attribuita al mantenimento della proprietà del bene in capo alla concedente, evidenziandone invece la «(...) indiretta funzione di garanzia in senso «economico», poiché il concedente ricaverà dalla collocazione del bene un importo che andrà a diminuire le sue ragioni di credito verso l'utilizzatore inadempiente».

(33) Il reinvestimento del bene anticipatamente rispetto a quanto previsto inizialmente è, in sostanza, un elemento attivo da considerare ai fini della determinazione del risarcimento; del resto in capo al danneggiato vi è comunque l'obbligo di limitare il danno subito reimpiando il bene, ex art. 1227 c.c. Sul punto, Valentino, op. cit., 59.

(34) La mancanza di una rigida correlazione tra l'indennità ex art. 1526 c.c. e l'entità del danno è ben evidenziata in Cass. 28 giugno 1995, n. 7266, in *Via not.*, 1995, 1424, per cui il «(...) ricorso al termine «indennità», normalmente utilizzato per indicare quelle forme di compensazione in denaro la cui entità non corrisponde necessariamente a quella del danno, né presuppone l'imputabilità del comportamento che lo ha determinato, sta ad indicare che il legislatore ha inteso riferirsi ai casi in cui la liquidazione anticipata concerne unicamente il credito all'equo compenso per il temporaneo godimento del bene».

(35) In giurisprudenza, in questo senso Cass. 13 gennaio 2005, n. 574, in *Matr. Giur. it.*, 2005; Cass. 24 giugno 2002, n. 9161, ss. 2002; Cass. 23 marzo 2001, n. 4208, ss. 2001. In dottrina, le considerazioni di F. Boccini, op. cit., 733.

(36) Si segnala, in merito, la prospettazione di Valentino, op. cit., 58, per cui una clausola contrattuale che prevedesse la vendita obbligatoria del bene locato, con il conseguente accredito del ricavato all'utilizzatore, realizzerebbe di fatto quell'equo contemperamento che il giudice rincorre con valutazioni inevitabilmente astratte, offrendo anche una tutela alle difficoltà in cui può incorrere la società di *leasing* nella nuova collocazione del bene sul mercato. Più recentemente elabora un analogo ragionamento la pronuncia di merito di Trib. Monza, 7 ottobre 2002, in *Giur. it.*, 2003, I, 511, con nota di Luzzo, Osservazioni in tema di risoluzione del contratto di *leasing*: un'alternativa della giurisprudenza di merito all'orientamento della Cassazione. Si veda inoltre la prospettazione di Nigro, *Risoluzione del contratto di locazione finanziaria e clausole di risarcimento che regolano gli interessi delle parti*, in *Riv. it. leasing*, 1993, 43.

vo-
valore
to; o,
del b
impo
poco
denzi
sogge
conli
ne in
ta fr
consi
zione
ritti d
ni per
che d
forse
zione
come
nadel

F

strumento
anzitempo
olare se, co-
ia un bene
lto ancora

lla indicata
enti inter-
Il proble-
forza di af-
leasing tra-
qualmente
na prevista
l-corretti-

ano 1997, n.
2, n. 9298, in
in *Giur. civ.*

Quanto al
leasing, 1987,
ore del bene
economico,
la penale una
te per signifi-
canta al man-
evidenziano
economico
bene un im-
l'utilizzatore

quanto previ-
derare ai fini
rinnegano vi-
do il bene, ex

ex art. 1526
no 1995, n.
ione «inden-
mpensazio-
o quella del
lo ha deter-
si in cui la
po compen-

n. n. 574, in
21, Cass. 23
o di F. Boc-

or., 59, per
autonomia del
ritore, resti-
toe rincorre
tutele alle
collocazio-
ta ragiona-
in *Quar. it.*,
one del con-
comentario
zione del
no gli mac-

vo» dell'attribuzione all'utilizzatore inadempiente del valore di realizzo o di ricollocazione del bene sul mercato; o, in alternativa, prevedere direttamente la cessione del bene medesimo all'utilizzatore che abbia versato un importo congruo. Quest'ultima opzione sembra tuttavia poco utile, dal momento che la casistica indica la tendenziale coincidenza di utilizzatori inadempienti con soggetti giuridici in via di liquidazione (37).

Un'ulteriore considerazione, comunque, rende condivisibile l'approccio al problema dato dalla decisione in esame, cui si può al massimo rimproverare una certa fretta nell'enucleazione del ragionamento: e cioè la considerazione per cui avallare in qualche modo la redazione di contratti di locazione finanziaria contenenti diritti di ritenzione «irriducibili» o che creano le condizioni per ricavare un maggior lucro dal fallimento piuttosto che dalla riuscita dell'operazione economica, potrebbe forse proiettare un'ombra sul mercato stesso della locazione finanziaria, posto che i concedenti si troverebbero, come più volte rilevato, a trarre beneficio persino dall'inadempimento dei contraenti-utilizzatori.

Note:

(37) In questo senso, tra gli altri, Munari, voce *Leasing*, cit., 675, il quale evidenzia che la tecnica proposta sarebbe indifferente alla obsolescenza lenta o rapida del bene oggetto del contratto ed al suo valore residuale. Potrebbe effettivamente essere interessante veder proporre in sede giudiziale una siffatta soluzione, eventualmente con il ricorso a strumenti intrinsecamente *super partes*, quale ad esempio la vendita del bene tramite un incaricato del giudice. La preoccupazione di superare la rigida dicotomia attualmente imperante in materia di leasing è anche in Bocchini, loc. cit., che elabora una prospettazione analoga sulla scorta del principio generale di salvaguardia dell'equilibrio delle prestazioni contrattuali, che potrebbe essere disappagato dal giudice manovrando gli artt. 1458 e 1384 Codice civile quasi come due freni: il primo «freno», rappresentato dall'art. 1458 comma 1, seconda ipotesi, c.c., consente al giudice di lasciare al concedente «(...) solo quei canoni che, sommati al valore residuo del bene restituito, valgono ad equilibrare al momento della risoluzione del contratto la posizione dello stesso (concedente) con quella dell'utilizzatore». Quanto più aumenta il valore residuo del bene - di nuovo nella disponibilità del concedente - tanto più si ridurranno i canoni trattenibili. Il secondo «freno», costituito dall'art. 1384, funge a ridurre la penale predeterminata a titolo di risarcimento danni, avuto riguardo all'interesse che il creditore aveva al regolare adempimento. In giurisprudenza, un principio sostanzialmente analogo in Trib. Milano, 7 settembre 1992, in *Riv. it. leasing*, 1993, 250, con nota di Clarizia, *La tipizzazione legislativa del contratto di leasing*.

RIVISTE

Il Diritto industriale

Tutta l'informazione su marchi, brevetti, concorrenza, diritto d'autore e Internet

Direttore scientifico: Giorgio Floridia
Periodicità: bimestrale

Il Diritto
industriale

Trattato di diritto industriale e di concorrenza

Volume 1

Volume 2

Volume 3

Volume 4

Volume 5

Volume 6

Volume 7

Volume 8

Volume 9

Volume 10

La rivista che dal 2003 diventa **bimestrale**, per essere sempre più tempestiva, propone un intervento sistematico sulle principali novità normative - nazionali e comunitarie - e giurisprudenziali in materia di marchi, brevetti, concorrenza sleale, antitrust, pubblicità e diritto d'autore. Da conto, inoltre, di proposte di legge, regolamenti e direttive. Nella sezione Giurisprudenza sono riportate, con note e commenti, le decisioni della Corte di giustizia CE, della Corte Costituzionale, della Corte di Cassazione, dei giudici di merito e della Commissione dei ricorsi, i provvedimenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato

e le pronunce del Giur. di Autodisciplina pubblicitaria.

Il servizio online, riservato esclusivamente agli abbonati e consultabile all'indirizzo www.ipsoa.it/ildirittoindustriale, permette all'utente di accedere con tempestività a tutte le novità d'interesse.

Abbonamento annuale € 140,00

Per informazioni

• Servizio Informazioni Commerciali

tel. 02.82476794 - fax 02.82476403

• Agente Ipsoa di zona (www.ipsoa.it/agenti)

• www.ipsoa.it