

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli **Ill.mi Sigg.ri Magistrati:**

**Dott. VIVALDI Roberta - Presidente -  
Dott. TATANGELO Augusto - rel. Consigliere -**

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. omissis del ruolo generale dell'anno 2014, proposto da:

**SOCIETA' S.r.l.**

- *ricorrente* -

**nei confronti di**

**BANCA S.p.A.**, quale mandataria e procuratrice di BANCA LEASING S.p.A., Società con socio Unico,

- *controricorrente* -

per la cassazione della sentenza pronunciata dalla Corte di Appello di Torino n. OMISSIS, depositata in data 13 novembre 2013;

udita la relazione sulla causa svolta alla pubblica udienza in data 28 giugno 2016 dal consigliere Augusto Tatangelo;

uditi:

l'avvocato OMISSIS, per delega dell'avvocato OMISSIS, per la società controricorrente;

il pubblico ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per il rigetto del ricorso, con condanna alle spese e statuizione sul contributo unificato.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

BANCA S.p.A. agì in giudizio (ai sensi dell'art. 702-bis c.p.c.) nei confronti di SOCIETA' S.r.l. per ottenere l'accertamento dell'avvenuta risoluzione, ai sensi dell'art. 1456 c.c. ovvero dell'art. 1453 c.c., di un contratto di locazione finanziaria immobiliare con questa stipulato nonchè il rilascio dell'immobile oggetto dello stesso.

La società utilizzatrice, nel contestare il fondamento delle domande dell'attrice, **propose in via riconvenzionale subordinata domanda di accertamento della natura traslativa della locazione e della conseguente applicabilità dell'art. 1526 c.c.**, nonchè della nullità e della natura usuraria della clausola penale contenuta nell'art. 20, punto 4) del contratto, di cui chiese comunque la disapplicazione, con conseguente accertamento del proprio credito restitutorio per Euro 1.728.089,11, oltre IVA, al cui pagamento chiese fosse subordinato il rilascio dell'immobile.

*Sentenza, Cassazione civile, sez. terza, Pres. Vivaldi – Rel. Tatangelo, 2 agosto 2016, n. 16050*

Il Tribunale di Pinerolo accolse le domande dell'attrice e condannò la convenuta al rilascio dell'immobile, rigettando tutte le domande da questa proposte in via riconvenzionale.

La Corte di Appello di Torino, in parziale riforma della decisione di primo grado, ha ridotto l'entità della penale prevista dal contratto di locazione finanziaria e **conseguentemente ha condannato la BANCA S.p.A. a restituire alla SOCIETA' S.r.l. l'importo di Euro 500.000,00**, confermando per il resto l'ordinanza impugnata.

Ricorre SOCIETA' S.r.l., sulla base di un unico motivo.

Resiste BANCA S.p.A., per mezzo della sua procuratrice, con controricorso.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo del ricorso si denunzia "violazione e/o falsa applicazione beati artt. 1384 e 1526 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, c.p.c.".

Il motivo è infondato.

I dati di fatto incontestati sono i seguenti.

L'importo finanziato dalla concedente BANCA S.p.A. in favore dell'utilizzatrice SOCIETA' S.r.l. ammonta ad Euro 1.545.239 (prezzo pagato per l'acquisto del terreno ed il finanziamento della realizzazione del fabbricato, di fatto coincidente con il valore di presumibile realizzo dell'immobile).

Dopo il pagamento di rate per Euro 1.728.089 sul totale previsto di Euro 1.974.840 (escluso il rateo di riscatto finale del bene, fissato in Euro 170.017), è intervenuto l'inadempimento della società utilizzatrice e la risoluzione del contratto di locazione finanziaria.

Nell'art. 20 del suddetto contratto era prevista (al punto n. 3) la possibilità per la concedente, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, di chiedere il pagamento (oltre che delle rate scadute insolute) degli importi ancora dovuti per le rate non ancora scadute e il rateo di riscatto, deducendo quanto ricavato dalla rivendita o rilocazione dell'immobile, e (al punto n. 4) che in qualunque ipotesi di risoluzione anticipata i canoni pagati sarebbero rimasti acquisiti alla concedente per l'intero loro ammontare (ferma restando la eventuale facoltà di questa di non chiedere la risoluzione ma l'adempimento negoziale ed il risarcimento del danno).

**La concedente ha agito in giudizio chiedendo esclusivamente il rilascio dell'immobile**, previo accertamento della avvenuta risoluzione del contratto di locazione finanziaria.

Ha quindi, in altri termini, definitivamente rinunciato alla facoltà prevista al punto 3) dell'art. 20 del contratto, di richiedere il pagamento dei canoni residui e del rateo finale deducendo il prezzo ricavato dalla rivendita dell'immobile, e ha invece optato per la risoluzione del contratto stesso, avvalendosi esclusivamente della facoltà di ritenere i canoni versati prevista dal punto 4) del richiamato art. 20.

La utilizzatrice ha chiesto che, **qualificato il contratto come leasing traslativo**, fosse applicato l'art. 1526 c.c. e che la penale fosse ridotta ad equità.

La corte di appello, con la pronuncia impugnata, ha in effetti applicato proprio la suddetta disposizione, dal momento che (come previsto dall'art. 1526 c.c., comma 1) **ha riconosciuto all'utilizzatrice il diritto di ottenere la restituzione dell'intero importo dei canoni versati** (pari a poco più di Euro 1.700.000), detratto l'equo compenso per l'utilizzazione dell'immobile per dodici anni (stimato in Euro 100.000 annui, per un

*Sentenza, Cassazione civile, sez. terza, Pres. Vivaldi – Rel. Tatangelo, 2 agosto 2016, n. 16050*

totale di Euro 1.200.000 complessivi), così condannando la concedente a restituire la differenza, pari ad Euro 500.000.

Correttamente qualificata la clausola di cui al punto n. 4) dell'art. 20 del **contratto come penale** ai sensi dell'art. 1526 c.c., comma 2, ha poi ritenuto di doverla ridurre ad equità, applicando la norma indicata ovvero l'art. 1384 c.c., e la ha sostanzialmente (quasi) integralmente azzerata, non riconoscendo alcun ulteriore importo in favore della concedente (ad esclusione degli importi oggetto di arrotondamento nel calcolo), oltre all'equo compenso per l'utilizzazione del cespite.

Di conseguenza, non è ravvisabile alcuna violazione delle norme invocate dalla ricorrente nella decisione impugnata.

In particolare, risulta evidente l'infondatezza della censura con la quale la utilizzatrice lamenta che la riduzione della penale ad equità operata dalla corte di appello sarebbe iniqua in quanto insufficiente, dal momento che, per quanto sin qui osservato, la penale in realtà risulta sostanzialmente addirittura azzerata.

2. Il ricorso è rigettato.

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo.

Dal momento che il ricorso risulta notificato successivamente al termine previsto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 18, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui al D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17.

**P.Q.M.**

La Corte:

rigetta il ricorso;

condanna la società ricorrente a pagare le spese del presente giudizio in favore della società controricorrente, liquidandole in complessivi Euro 18.200,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. 24 dicembre 2012, n. 228, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del cit., art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, il 28 giugno 2016.

Depositato in Cancelleria il 2 agosto 2016

**\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy**