

Con ordinanza n. 9211 del 22 marzo 2022, la terza sezione civile della Corte di Cassazione ha ribadito i seguenti principi espressi dalle Sezioni Unite in tema di leasing finanziario (Cass. civ., sez. un., 28 gennaio 2021, n. 2061): in primo luogo, la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della L. 4 agosto 2017, n. 124 non ha effetti retroattivi, sicché il comma 138 si applica alla risoluzione i cui presupposti si siano verificati dopo l'entrata in vigore della legge stessa; per i contratti anteriormente risolti, come quello in esame, resta valida, invece, la distinzione tra "leasing" di godimento e "leasing" traslativo, con conseguente applicazione analogica, a quest'ultima figura, della disciplina dell'art. 1526 c.c., e ciò anche se la risoluzione sia stata seguita, come nel caso, dal fallimento dell'utilizzatore, non potendosi applicare analogicamente l'art. 72-quater, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (L. fall.); tale ultima norma, come noto, prevede che *«il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o da altra collocazione del bene, effettuata ai valori di mercato, dedotte la somma pari all'ammontare dei canoni scaduti e non pagati fino alla data della risoluzione, dei canoni a scadere, solo in linea capitale, e del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto, nonché le spese anticipate per il recupero del bene, la stima e la sua conservazione per il tempo necessario alla vendita. Resta fermo nella misura residua il diritto di credito del concedente nei confronti dell'utilizzatore quando il valore realizzato con la vendita o altra collocazione del bene è inferiore all'ammontare dell'importo dovuto dall'utilizzatore a norma del periodo precedente»*; si tratta di *«norma imperativa ..., di natura eccezionale, a valenza e portata endoconcorsuale, presupponendo lo scioglimento, per volontà del curatore e quale conseguenza del fallimento, del contratto ancora pendente a quel momento»*, dunque non applicabile analogicamente, sebbene espressiva di un generale principio di buona fede contrattuale che, secondo le Sezioni Unite medesime, costituisce comunque indice ermeneutico fruibile anche nell'ipotesi di "leasing" immobiliare traslativo con clausola penale che regoli il profilo risarcitorio (pag. 35 del precedente in questione).

Ciò posto, l'operante art. 1526 c.c., nell'evoluta consapevolezza nomofilattica (come osservano le Sezioni Unite, a pag. 33 dell'arresto citato), comporta, d'altro canto, che *«l'equo compenso per l'uso della cosa»* debba comprendere la remunerazione del bene, il deprezzamento conseguente alla sua incommerciabilità come nuovo e il logoramento per l'uso, senza includere il risarcimento del danno spettante al concedente, che, pertanto, deve trovare specifica considerazione e, secondo la sua ordinaria configurazione di danno emergente e di lucro cessante, impone che il danno patrimoniale sia integralmente ristorato in applicazione del principio di indifferenza, così da porre il concedente medesimo nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato se l'utilizzatore avesse esattamente adempiuto; nella chiarita cornice normativa, l'equo compenso, di cui in questa sede si discute, per l'ipotesi di "leasing" traslativo, non può escludere il deprezzamento economico che, in ipotesi, subisca anche il cespite immobiliare, poiché riferibile all'uso che, nella variabile temporale, ha fatto il concessionario il quale, con il suo inadempimento, ha non solo impedito al concedente di acquisire le utilità contrattuali previste, ma rilasciato, altresì, il bene con un valore di realizzo inferiore in relazione alla durata per la quale si sia protratto l'uso stesso, scaricando sulla controparte questo "costo" in difformità dalle previsioni contrattuali (le stesse Sezioni Unite, alle pagg. 32-33, ultimi due capoversi del §4.7, fanno, infatti, un discorso unitario riferito pure all'ipotesi di "leasing" immobiliare); non si tratta, cioè, di sovrapporre il piano prettamente risarcitorio – perciò tipicamente al costo per deterioramento anomalo del bene e alle mancate utilità contrattuali complessive, che prevedevano la cessione finale del bene dopo il versamento di tutti i canoni a scadere e del prezzo di opzione come concordato – con il distinto, anche se inevitabilmente connesso, equo compenso, afferente, del resto, in ogni caso all'intervenuta patologia negoziale; si tratta, invece, di tenere nel bilanciato conto, riferibile all'equilibrio contrattuale alterato, il fatto che il concedente riprende la disponibilità di un bene che non ha potuto locare "medio tempore" né liquidare (nelle varie forme di mercato compreso lo stesso "leasing" traslativo) al momento di riaverlo, come avrebbe potuto fare prima del contratto risolto per responsabilità della controparte, in ciò consistendo il "deprezzamento per incommerciabilità del bene", quale sussistente antecedentemente al negozio non andato a buon fine, distinto dalla "remunerazione del godimento" comunque fruito dall'utilizzatore in costanza di rapporto; altrimenti risulterebbe ripristinato l'equilibrio negoziale rotto solo quanto al "fattore godimento materiale" e non quanto al "fattore godimento temporale".

Riferimenti Normativi:

- art. 1526 c.c.
- art. 72-quater, R.D. 16 marzo 1942, n. 267 (L. fall.)
- art. 1, L. 4 agosto 2017, n. 124