Sentenza del 25 novembre 2021 – Giudice designato: dott. Lorenzo Lentini

In materia di rapporti di *leasing* con piano di restituzione predefinito vige la regola di riparto dell'onere della prova generalmente applicabile alla responsabilità contrattuale, con la conseguenza che compete al debitore l'onere di provare il corretto adempimento dell'obbligazione.

La clausola penale contenuta nelle condizioni generali del contratto di *leasing* immobiliare risulta pienamente legittima e compatibile con l'art. 1526 c.c. qualora preveda: *(i)* per il venditore l'obbligo di restituzione delle rate riscosse e il diritto al pagamento di equo compenso per l'uso della cosa (in aggiunta alla restituzione del bene di proprietà) e (*ii*) il diritto del concedente a pretendere i canoni e a trattenere quelli già percepiti sino alla risoluzione del contratto (essendo previsto, al comma secondo della sopra citata disposizione, che i contraenti possano convenire che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità). Peraltro, tenuto conto che l'art. 1526, comma primo, c.c. fa salvo il diritto del venditore al risarcimento del danno, anche la quantificazione del danno, come l'indennità, ben può essere preventivamente determinata dalle parti con clausola penale, e come tale deve qualificarsi la previsione contrattuale del diritto del concedente di pretendere, a titolo di risarcimento del danno, l'importo corrispondente all'attualizzazione delle rate a scadere e del prezzo di riscatto, dedotto il ricavato della vendita del bene immobile recuperato (cfr. Trib. Brescia, 4 maggio 2021).

Resta impregiudicata la facoltà per l'utilizzatore, nell'ipotesi in cui il valore residuo dell'immobile superi l'importo spettante alla concedente in forza della clausola

penale, di agire in un autonomo giudizio ai fini della restituzione della differenza.

Principi espressi nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, ottenuto da una banca nei confronti del titolare di un'impresa individuale, a titolo di canoni scaduti insoluti e interessi di mora del contratto di leasing *immobiliare.*

L'opponente fondava l'opposizione: i) *sul controcredito scaturente dall'applicazione dell'art. 1526 c.c. al rapporto, a seguito della risoluzione del contratto per inadempimento comunicato dalla concedente, con conseguente diritto alla restituzione dei canoni di* leasing; ii) *sulla nullità della clausola penale del contratto sia per contrasto con l'art. 1526 c.c. sia perché vessatoria ed eccessivamente onerosa;* iii) *sulla nullità della clausola contrattuale relativa agli interessi di mora per superamento del tasso soglia di cui alla L. 108/1996;* iv) *sull'eventuale applicabilità al contratto di* leasing *della disciplina introdotta con la L. 124/2017.*

Il Tribunale dichiarava l'opposizione infondata per i seguenti motivi: a) *la morosità alla base della risoluzione contrattuale per inadempimento non era contestata tra le parti;* b) *le domande e le eccezioni dell'opponente fondate sull'applicabilità dell'art. 1526 c.c. al rapporto erano infondate in diritto, poiché l'art. 1526, primo comma, c.c. veniva derogato dalla clausola penale prevista nel contratto, in quanto non contrastante con i limiti imposti dall'art. 1526, comma secondo, c.c., né vessatoria e tantomeno eccessivamente onerosa;* c) *il tasso di interesse di mora dedotto in contratto (12%) non era usurario, risultando sensibilmente inferiore al tasso soglia calcolato, sulla base dei criteri indicati da Cass. n. 19597/2020 (pari approssimativamente al 14,5%);* d) *la L. 124/2017 non era applicabile al rapporto in esame, risolto per inadempimento prima dell'entrata in vigore delle relative disposizioni in materia di* leasing, *poiché era stata postulata l'applicabilità*

dell’art. 1526, primo comma, c.c. a un rapporto che era regolato esclusivamente dalla disciplina pattizia.

Sent. 25.11.2021Download
(Massima a cura di Simona Becchetti)