

# **Corte d'Appello di Brescia, sentenza del 24 luglio 2023, n. 1253 – contratti di leasing, usura, interessi moratori, TAEG, chiarezza e precisione del contenuto del contratto, clausola penale, non applicabilità della mediazione obbligatoria ex art. 5 D.Lgs. 28/2010 al leasing immobiliare**

Anche ai contratti di *leasing* immobiliare può farsi applicazione del principio di diritto espresso per i contratti bancari secondo cui il tasso annuo effettivo globale (TAEG) non rientra nel novero dei tassi, prezzi e altre condizioni la mancata indicazione scritta dei quali rende parzialmente nullo il contratto bancario, con conseguente sostituzione automatica delle relative previsioni ex art. 117, D. Lgs. 385/1993. Ciò, in quanto il TAEG è solo un indicatore sintetico del costo complessivo dell'operazione, che comprende anche gli oneri amministrativi e di gestione. Nondimeno, l'applicazione, relativamente al TAEG, di condizioni più sfavorevoli di quelle pubblicizzate può dar luogo a responsabilità contrattuale o precontrattuale della banca, determinando da parte sua la violazione di regole di condotta (Cass. n. 4597/2023).

Anche gli interessi moratori sono suscettibili di essere

qualificati come usurari. Pertanto, allorquando gli stessi siano convenuti a un tasso che superi la soglia di usura, non saranno dovuti. La misurazione di tale tasso-soglia deve effettuarsi sulla base del tasso medio statisticamente rilevato negli appositi decreti ministeriali vigenti all'epoca della stipula del relativo contratto. La dichiarazione del superamento del tasso-soglia di usura determina la non-debenza dei soli interessi del tipo di interessi che hanno infranto tale soglia sicché, ove l'interesse corrispettivo sia lecito e quello moratorio sia usurario, solamente quest'ultimo sarà illecito e non dovuto. In ogni caso, caduta la clausola degli interessi moratori, permane un danno per il creditore insoddisfatto, d'onde questi avrà diritto a percepire comunque interessi di mora nella stessa misura di quelli corrispettivi, ai sensi dell'articolo 1224 c.c., purché essi siano stati lecitamente convenuti (Cass. SS.UU. n. 19597/2020).

È indirizzo pacifico quello per cui le liti in materia di leasing immobiliare non siano soggette all'obbligo di esperire un tentativo di mediazione ai sensi dell'art. 5, D. Lgs. 28/2010.

*I principi esposti sono stati espressi in relazione a una controversia riguardante la stipulazione, da parte di una società, di un contratto di leasing immobiliare. La società concedente, per mezzo di una mandataria, aveva agito in giudizio ai sensi dell'art. 702-bis c.p.c. per ottenere il rilascio dell'immobile attesa l'intervenuta scadenza del contratto e il mancato esercizio, da parte dell'utilizzatrice, del relativo diritto di acquisto finale. Costituitasi nel giudizio, l'utilizzatrice eccepiva l'improcedibilità della domanda per omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione. Nel merito, l'utilizzatrice eccepiva l'eccessività degli importi pattuiti a titolo di penale, dei quali chiedeva la riduzione, e denunciava l'usurarietà degli interessi moratori convenzionali. Accolta con ordinanza la domanda della concedente – seppur sul presupposto, non allegato da alcuna*

delle parti, dell'intervenuta risoluzione del contratto – e condannata l'utilizzatrice al rilascio dell'immobile, quest'ultima impugnava il provvedimento domandando il rigetto delle domande proposte in prime cure e, in via subordinata, la riduzione della penale ai sensi dell'art. 1384 c.c., reiterando altresì la propria eccezione di usurarietà degli interessi di mora. Nel dettaglio, l'impugnante spiegava plurime doglianze e, segnatamente: (i) reiterava l'eccezione preliminare di omesso esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione; (ii) denunciava la violazione da parte del Giudice di prime cure del principio dispositivo, nella misura in cui questi aveva pronunciato la risoluzione del contratto pur in assenza di specifica domanda; (iii) l'usurarietà degli interessi moratori convenuti nel contratto in contesa; (iv) l'assenza di una chiara e precisa indicazione del TAEG nel testo del contratto; (v) l'eccessività della penale pattuita, della quale la concedente avrebbe preannunciato di volersi valere in un separato giudizio. La Corte, respinta l'eccezione preliminare e rettificata la decisione di prime cure dichiarando l'estinzione del contratto (non per risoluzione, bensì) per naturale scadenza, ha comunque rigettato le doglianze di merito ritenendo non provato né allegato il pagamento di interessi moratori da parte dell'utilizzatore, rilevando la non contestazione della scadenza del contratto e la genericità delle allegazioni fattuali in materia di usurarietà degli interessi.

[Sent. 24 luglio 2023 n. 1253](#)

(Massime a cura di Leonardo Esposito)

---

# **Tribunale di Brescia, sentenza del 23 marzo 2023 n. 663 – contratto di locazione finanziaria, leasing traslativo, risoluzione per inadempimento, clausola penale**

Nei casi di risoluzione per inadempimento dei contratti di locazione finanziaria di tipo traslativo, il comma 138 dell'art. 1 della legge n. 124/2017 riconosce all'utilizzatore il diritto a vedersi corrispondere il ricavato della vendita del bene oggetto di *leasing* da parte del concedente, dedotte le somme dovute per canoni scaduti e non pagati, del capitale a scadere, del prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione finale e degli ulteriori crediti maturati sino alla vendita.

Il meccanismo previsto dal comma 138 dell'art 1 della legge n. 124/2017 può operare a condizione che l'utilizzatore restituisca il bene e ponga cioè il concedente nelle condizioni di ricollocare il bene sul mercato, poiché evidenti ragioni di logica e di interpretazione secondo buona fede e correttezza del contratto impediscono un'applicazione della normativa che consenta all'utilizzatore di beneficiare dei propri inadempimenti per paralizzare il diritto di credito della concedente e impedire a quest'ultima l'incasso dei canoni scaduti (oltre che di quelli a scadere e delle restanti somme che le spettano).

Devono ritenersi legittime quelle statuizioni pattizie con cui le parti, in applicazione del principio sinallagmatico cui è

improntato l'elemento causale del negozio giuridico, risolvono il possibile squilibrio delle prestazioni mediante la previsione che la concedente, una volta ricollocato il bene sul mercato, debba decurtare l'importo così ottenuto dalle somme ancora dovute dall'utilizzatore.

Il giudice che ritenga che le parti abbiano pattuito una clausola penale, prevedendo, per il caso della risoluzione anticipata, il diritto del concedente di trattenere tutte le rate pagate a titolo di corrispettivo del godimento nonostante il mantenimento della proprietà, ha il potere di ridurre detta penale, in modo da contemperare, secondo equità, il vantaggio che essa assicura al contraente adempiente ed il margine di guadagno che il medesimo si riprometteva di trarre dalla regolare esecuzione del contratto, procedendo alla stima del bene secondo il valore di mercato al momento della restituzione (salvo che non sia stato già venduto o altrimenti allocato, considerando, nel qual caso, i valori conseguiti) e poi detrarre tale valore dalle somme dovute dall'utilizzatore al concedente, con diritto del primo all'eventuale residuo (cfr. Cass. n. 10249/2022).

La riduzione della penale contrattuale attinente a un contratto di locazione finanziaria di tipo traslativo non può essere in concreto concessa se al momento dell'introduzione della controversia il bene immobile non è ancora stato rilasciato in favore del concedente e se non vi siano elementi idonei a ritenere che, in ragione del presumibile valore di realizzo del bene immobile da restituirsi, la società di leasing possa ottenere una somma maggiore rispetto a quella che avrebbe conseguito con il corretto adempimento del contratto ovvero se ciò non appare in concreto verosimile.

*I principi sono stati espressi nell'ambito del giudizio di opposizione avverso un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo per il pagamento di somme ancora dovute dall'utilizzatrice alla concedente, nell'ambito di un contratto di locazione finanziaria di tipo traslativo.*

# **Corte d'Appello di Brescia, sentenza del 19 dicembre 2022, n. 1528 – contratto di leasing, clausola penale, restituzione dei canoni**

Il giudicato sostanziale conseguente alla mancata opposizione di un decreto ingiuntivo copre non soltanto l'esistenza del credito azionato, del rapporto di cui esso è oggetto e del titolo su cui il credito ed il rapporto stessi si fondano, ma anche l'inesistenza di fatti impeditivi, estintivi e modificativi del rapporto e del credito precedenti al ricorso per ingiunzione e non dedotti con l'opposizione. Tuttavia, il giudicato non si estende ai fatti successivi allo stesso ed a quelli che comportino un mutamento del "*petitum*" ovvero della "*causa petendi*" in seno alla domanda rispetto al ricorso esaminato dal decreto esecutivo.

In un contratto di *leasing*, la clausola penale che prevede, oltre all'immediata restituzione del bene, anche la definitiva acquisizione da parte della società di leasing di quanto l'utilizzatore aveva corrisposto durante la vigenza del contratto, è pienamente legittima e compatibile con l'art. 1526 c.c. in quanto, al comma primo tale norma prevede 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 logicamente alla restituzione del bene di proprietà),

mentre al secondo comma statuisce che i contraenti possano convenire che le rate pagate restino acquisite al venditore a titolo d'indennità; inoltre sempre il comma primo fa salvo il diritto del venditore al risarcimento del danno, e la quantificazione del danno ben può essere preventivamente determinata dalle parti con clausola penale.

In un contratto di *leasing*, la clausola penale è coerente con l'esigenza di riequilibrare la posizione delle parti, in quanto consente alla società concedente di recuperare integralmente il finanziamento erogato, comprensivo dell'utile sperato sino al momento in cui il contratto ha avuto regolare esecuzione, ponendola nella stessa situazione in cui si sarebbe trovata se l'utilizzatore avesse esattamente adempiuto e restando, d'altro canto, esclusa la possibilità di un ingiustificato arricchimento della medesima concedente, atteso l'obbligo di quest'ultima di imputare a credito dell'utilizzatore il valore del bene oggetto del contratto di *leasing*, dallo stesso restituito.

*I principi sono stati espressi nell'ambito di un giudizio d'appello promosso da una società che aveva sottoscritto un contratto di leasing con una banca, la quale aveva prima agito in via monitoria, ingiungendo all'utilizzatrice il pagamento di una somma a titolo di canoni di leasing non pagati e, successivamente, si aveva risolto di diritto il contratto di leasing per inadempimento dell'utilizzatore stesso. Nel giudizio di primo grado, la società utilizzatrice conveniva in giudizio la concedente affinché fosse (i) accertata e dichiarata la nullità della clausola relativa alla determinazione degli interessi convenzionali e moratori usurari e, conseguentemente, fossero dichiarati non dovuti interessi ai sensi dell'art. 1815 c.c.; (ii) accertato che tra le parti era stato stipulato un contratto di leasing traslativo e che la risoluzione comportava, ai sensi dell'art. 1526 c.c. la restituzione dei canoni già pagati e riscossi e, per l'effetto, la società di leasing fosse condannata a restituire*

le somme riscosse a titolo di canone. Il Tribunale di Brescia, richiamando recente giurisprudenza di legittimità, accoglieva l'eccezione di giudicato della società di leasing convenuta, affermando che la sentenza che aveva respinto l'opposizione al decreto ingiuntivo con cui era stato intimato alla società utilizzatrice il pagamento di una somma a titolo di canoni di leasing non pagati, faceva stato tra le parti non solo sull'esistenza e validità del rapporto contrattuale e sulla misura del canone di leasing preteso, ma anche in ordine all'inesistenza di fatti impeditivi o estintivi non dedotti ma deducibili nel giudizio di opposizione, per cui doveva ritenersi escluso per il conduttore/utilizzatore la possibilità di eccepire la nullità delle clausole del contratto di leasing.

Nel giudizio di appello la società utilizzatrice chiedeva la riforma della sentenza fondata su due motivi di gravame e l'accoglimento delle domande già avanzate in primo grado. In particolare l'appellante contestava che il giudicato concernente il pagamento di alcuni canoni potesse paralizzare la domanda ex art. 1526 c.c. di restituzione dei canoni già pagati e riscossi e la condanna della società di leasing alla restituzione delle somme percepite a titolo di pagamento dei canoni di leasing, in quanto all'epoca di emissione del decreto ingiuntivo non era ancora intervenuta la risoluzione del contratto di leasing, posteriore di circa un anno, sicché la predetta domanda di restituzione non poteva essere dedotta nel giudizio di opposizione. Chiedeva quindi, nel merito, che la società di leasing fosse condannata ex art. 1526 c.c. alla restituzione dei canoni già pagati e riscossi.

La Corte d'Appello ha rigettato l'appello principale proposto dell'utilizzatore e confermato la sentenza del Tribunale. Il Collegio ha ritenuto, infatti, non sussistenti i presupposti per l'accoglimento della domanda di condanna della concedente alla restituzione dei canoni di leasing riscossi in esecuzione del contratto, i quali, in base al regolamento pattizio, era

*previsto che restassero a mani della concedente in caso di risoluzione contrattuale.*

[Sent. 19.12.2022 n. 1528Download](#)

(Massime a cura di Roberta Ponzoni)

---

## **Corte d'Appello di Brescia, sentenza del 13 settembre 2022, n. 1083 – contratto di fideiussione bancaria, contratto di leasing, clausola penale**

La data non costituisce un elemento essenziale del contratto e, pertanto, la mancata indicazione della stessa, così come la mancata indicazione del luogo di sottoscrizione non determina la nullità della fideiussione a garanzia concessa a garanzia delle obbligazioni relative ad un determinato rapporto contrattuale, salvo che sia imposta dalla legge.

Nell'ipotesi di risoluzione anticipata per inadempimento dell'utilizzatore, le parti possono convenire, ai sensi di una clausola penale, l'irrepetibilità dei canoni già versati da quest'ultimo prevedendo la detrazione, dalle somme dovute al concedente, dell'importo ricavato dalla futura vendita del bene restituito, essendo tale clausola coerente con la previsione contenuta nell'art. 1526, secondo comma, c.c. la quale risulta applicabile analogicamente per i contratti di *leasing* traslativo conclusi anteriormente all'entrata in

vigore dell'art. 1, commi 136 e ss., l. n. 124 del 2017.

In materia di *leasing* traslativo, le parti possono convenire, ai sensi dell'art. 1526 c.c., applicabile in via analogica, l'irripetibilità dei canoni versati al concedente in esito alla risoluzione del contratto, la cui natura di clausola penale ne preclude, nel giudizio successivamente instaurato, la rilevabilità d'ufficio e la deducibilità dopo il decorso dei termini di cui all'art. 183 c.p.c. trattandosi di eccezione in senso stretto.

Ai fini della riducibilità della clausola penale, ai sensi dell'art. 1384 c.c., occorre considerare se detta pattuizione attribuisca allo stesso concedente vantaggi maggiori di quelli conseguibili dalla regolare esecuzione del contratto, in quanto il risarcimento del danno spettante al concedente deve essere tale da porlo nella stessa situazione in cui si sarebbe trovato se l'utilizzatore avesse esattamente adempiuto. Pertanto, non è riducibile una clausola penale che riconosca alla concedente una somma non superiore a quanto avrebbe ottenuto dall'adempimento e congruo il prezzo di vendita dei beni restituiti. L'utilizzatore può comunque contestare che il prezzo di vendita non sia conforme al valore di mercato, chiedendo l'accertamento di quest'ultimo al fine di conseguire una ulteriore riduzione dell'importo dovuto a titolo di penale e, se del caso, la restituzione dell'eventuale esubero.

*I principi sono stati espressi nell'ambito del giudizio di appello relativo alla sentenza di primo grado con la quale era stata rigettata l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo ai sensi del quale gli oppositori erano stati condannati al pagamento a favore della società di leasing, inter alia, al risarcimento del danno derivante dalla risoluzione per ritardato pagamento dei canoni relativi a tre contratti di leasing aventi ad oggetto autoveicoli e conclusi anteriormente all'entrata in vigore dell'art. 1, commi 136 e ss., l. n. 124 del 2017. L'appellante, in particolare, ai sensi dell'atto di appello ha, inter alia, richiesto di accertare (i) la nullità*

*della fideiussione per mancata indicazione della data sulla stessa, (ii) la nullità della clausola penale prevista dai predetti contratti di leasing per indeterminatezza e indeterminabilità dell'oggetto, (iii) l'eccessiva onerosità della clausola penale e, pertanto, la sua riduzione d'ufficio.*

*La Corte d'Appello ha confermato la sentenza di primo grado ed ha rigettato l'appello con condanna degli appellanti alle spese legali.*

[Sent. 19.09.2022 n. 1083Download](#)

(Massime a cura di Giovanbattista Grazioli)

---

## **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)

---

## **Ordinanza del 19 marzo 2021 – Giudice designato: Dott. Lorenzo Lentini**

La clausola penale contenuta nel contratto di *leasing* che prevede che, in caso di risoluzione per inadempimento, il “*ricavato dalla vendita del bene*” sarà dedotto dal credito residuo non si pone in contrasto con l'art. 1526 c.c., riproducendo le previsioni dell'art. 1, co. 138, l. n.

124/2017, e pertanto deve essere reputata pienamente valida ed efficace (cfr. Cass., S.U., n. 2061/2021).

*I principi sono stati espressi nell'ambito del procedimento promosso con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. dalla società utilizzatrice di un immobile concesso in leasing, che contestava la pretesa avversaria del pagamento della somma richiesta "a titolo di indennizzo, per i canoni, alla data di risoluzione, non ancora scaduti e del prezzo di eventuale acquisto finale, oltre relativi interessi convenzionali e di mora ed eventuali spese quantificate al momento del pagamento", rilevando la violazione dell'art. 1526 c.c. e precisando di avere provveduto alla restituzione dell'immobile.*

[Ord. 19.03.2021Download](#)

(Massima a cura di Marika Lombardi)