# Tribunale di Brescia, sentenza del 26 aprile 2023, n. 971 – contratto di locazione finanziaria, leasing traslativo, risoluzione per inadempimento, riduzione ad equità della clausola penale

Ai contratti di locazione finanziaria di tipo traslativo risolti anteriormente al 29 agosto 2017 – data di entrata in vigore della l. n. 124/2017 – continua ad applicarsi analogicamente, quanto alla risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore, l'art. 1526 c.c. Pertanto, anche previsioni contrattuali più gravose rispetto alla disciplina stabilita dall'art. 1, c. 138, l. n. 124/2017, le quali, nel rispetto dell'art. 1526 c.c., preservino l'equilibrio sinallagmatico delle prestazioni prevedendo la decurtazione dalle somme ancora dovute dall'utilizzatore di quanto ottenuto dal concedente dalla vendita del bene, possono ritenersi valide.

Quando, per la risoluzione anticipata di un contratto di locazione finanziaria traslativa, le parti hanno pattuito una clausola penale che attribuisce al concedente il diritto a ottenere il valore attuale del restante corrispettivo previsto nel contratto, incluso il prezzo dell'opzione finale di acquisto, detratto quanto eventualmente ricavato dalla vendita del bene concesso in locazione finanziaria ovvero a titolo di indennizzi assicurativi o risarcimenti, al netto di oneri e

spese, è ammessa la riduzione ad equità da parte del giudice della clausola penale in ragione della non congruità del prezzo di vendita del bene rispetto al valore di mercato. Nel caso in esame, il Tribunale ha operato la riduzione in oggetto, ritenendo che lo scomputo dal debito dell'utilizzatore di una somma significativamente inferiore rispetto a quella che il concedente avrebbe potuto conseguire rivendendo il bene al prezzo di mercato, leda ingiustamente gli interessi dell'utilizzatore e legittimi l'applicazione dell'art. 1384 c.c.

*I princìpi sono stati espressi in un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo avente ad oggetto il pagamento di somme asseritamente dovute a seguito della risoluzione di un contratto di locazione finanziaria di tipo traslativo per inadempimento della società utilizzatrice.*

*In particolare, la società utilizzatrice aveva presentato opposizione a decreto ingiuntivo per: i) sentire dichiarata la nullità, per contrasto con la disciplina introdotta dalla l. n. 124/2017, della clausola delle condizioni generali di contratto che stabiliva l'applicazione di una penale in caso di risoluzione del contratto per inadempimento dell'utilizzatore; e, in subordine, ii) per ottenere la riduzione ad equità, ai sensi dell'art. 1384 c.c., della clausola penale pattuita.*

*Quanto al primo profilo, il Tribunale ha escluso che l'art. 1 c. 138 della l. n. 124/2017 si potesse applicare al contratto in esame, essendo quest'ultimo stato risolto prima del 29 agosto 2017, data di entrata in vigore della disposizione citata, non avendo questa efficacia retroattiva (Cass. SS.UU. n. 2061/2021). Pertanto, anche condizioni contrattuali eccedenti quanto previsto dall'art. 1 c. 138 della l. n. 124/2017 non potevano di per sé ritenersi nulle. Applicando analogicamente l'art. 1526 c.c., esse potevano ritenersi valide a condizione che il rischio dell'ingiusta locupletazione in capo al concedente fosse escluso, quanto*

*meno in via di princìpio, prevedendo la decurtazione dalle somme ancora dovute dall'utilizzatore di quanto ottenuto dalla vendita del bene.*

*Rispetto al secondo profilo, il Tribunale ha accertato, mediante c.t.u., che il bene precedentemente concesso in locazione finanziaria era stato venduto a un prezzo significativamente inferiore rispetto al suo valore di mercato, con conseguente lesione ingiustificata dell'interesse dell'utilizzatore. Per queste ragioni, il giudice ha ridotto l'importo finale dovuto a titolo di penale dalla società utilizzatrice alla concedente.*

Sent. 26.04.2023 n. 971Download
(Massime a cura di Giada Trioni)

---

# 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.*

Sent. 23.03.2023 n. 663Download
(Massime a cura di Giada Trioni)

---

# Sentenza del 10 luglio 2019 – Presidente estensore: Dott. Giuseppe Magnoli

In
caso di *leasing* c.d. traslativo, è applicabile la disciplina dell'art.
1526 c.c., cosicché, laddove una clausola delle condizioni generali di

contratto preveda l’acquisizione definitiva in capo al concedente dei canoni già riscossi, la situazione è certamente da ricondursi a quella descritta dal secondo comma della norma citata. Pertanto, non è ammissibile la domanda di restituzione dei canoni corrisposti, che vengono trattenuti a titolo di indennità, potendo l’utilizzatore chiedere esclusivamente la riduzione dell’indennità convenuta, se eccessiva.

Principi espressi a seguito dell’appello proposto dal curatore del fallimento di un’impresa utilizzatrice avverso la sentenza del Tribunale che, dopo aver dichiarato la risoluzione del contratto di *leasing* per inadempimento di quest’ultima, aveva disatteso la domanda dalla stessa formulata, volta ad ottenere la restituzione dei canoni pagati.

Sent. 10.07.2019Download
(Massima a cura di Lorena Fanelli)