

Marzo 2015

**PENALI DA INADEMPIMENTO NEL LEASING:
CI SONO DEI LIMITI!**

A proposito di ABF Roma, 5 dicembre 2014, n. 8227;
ABF Roma, 12 dicembre 2013, n. 6492

Nella decisione del 5 dicembre 2014 in epigrafe, il Collegio ABF di Roma, chiamato a pronunciarsi sulla validità della clausola risolutiva espressa di un contratto di *leasing*, ribadisce l'importante orientamento già espresso, con riferimento a clausole standard del medesimo tenore, nella decisione n. 6492 del 12 dicembre 2013.

La clausola in questione prevedeva, in caso di risoluzione per inadempimento del cliente, una penale pari «al restante corrispettivo contrattuale complessivamente pattuito a carico dell'Utilizzatore per tutta la durata del contratto, maggiorato del prezzo previsto per l'opzione, attualizzato a un tasso pari all'indice di riferimento di cui alla clausola n. 4 delle Condizioni Particolari del presente contratto diminuito di 1 punto percentuale, e detratto quanto sarà ricavato dalla Concedente con il realizzo dell'immobile, ovvero per indennizzi assicurativi o di terzi al netto di spese, imposte, tasse e tributi, ivi comprese tutte le spese per il ripristino dell'immobile ed il suo realizzo».

Il Collegio ha ritenuto tale clausola affetta da nullità. E ciò, in quanto la stessa è contraria alla norma imperativa di cui all'art. 1526 c.c., di carattere inderogabile (sul punto cfr., da ultimo, Cassazione 12 settembre 2014, n. 19272). In effetti, è ormai principio acquisito che «al *leasing* traslativo si applica la disciplina di carattere inderogabile di cui all'art. 1526 c.c. in tema di vendita con riserva della proprietà, la quale comporta, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore la restituzione dei canoni già corrisposti e il riconoscimento di un equo compenso in ragione dell'utilizzo dei beni, tale da remunerare il solo godimento e non ricomprendere anche la quota destinata al trasferimento finale di essi» (*ex plurimis*, Cass. 28 gennaio 2015, n. 1625; Cass., 27 settembre 2011, n. 19732; Cass. 10 settembre 2010, n. 19287; Cass. 8 gennaio 2010, n. 73).

Come correttamente affermato dall'Arbitro, pertanto, laddove il concedente cumulasse – secondo quanto previsto da clausole analoghe a quella in questione – il residuo valore del bene con l'importo dei canoni già corrisposti, «egli conseguirebbe ... un arricchimento senza causa, il quale è generalmente vietato dall'ordinamento giuridico (Cass., 27 settembre 2011, n. 19732)». Sul punto si è espressa, di recente, la Cass. 17 gennaio 2014, n. 888: «le clausole contrattuali che attribuiscono alla società concedente il diritto di recuperare, nel caso di inadempimento dell'utilizzatore, l'intero importo del finanziamento ed in più la proprietà ed il possesso dell'immobile, attribuiscono alla società stessa vantaggi maggiori di quelli che essa aveva diritto di attendersi dalla regolare esecuzione del contratto, venendo a configurare gli estremi della penale manifestamente eccessiva».

Le pronunce fin qui citate dovrebbero, se non altro, mettere definitivamente a tacere gli orientamenti scopertamente filobancari di alcuni Tribunali (Treviso e Udine in particolare), secondo i quali la disciplina pattizia prevarrebbe, a prescindere dalla natura del contratto di *leasing*, sul disposto di cui all'art. 1526 c.c.; e ciò, anche perché l'art. 72-*quater* l.f., sempre secondo tali non condivisibili orientamenti, segnerebbe «l'abbandono della dicotomia ... tra *leasing* di godimento e *leasing* traslativo» (Trib. Torino, 23 aprile 2012, n. 1241) anche al di fuori della materia fallimentare.