Civile Ord. Sez. 3 Num. 28286 Anno 2026
Presidente: GRAZIOSI CHIARA
Relatore: TASSONE STEFANIA
Data pubblicazione: 02/11/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 12346/2024 R.G. proposto da:

PIRO' SRL IN LIQUIDAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato FABIO LO VERSO

-ricorrente-

contro

ESINO SECURISATION SRL ed EFESO LEASCO SRL, e per esse DONEXT SPA, rappresentate e difese dall'avvocato GIANCARLO CATAVELLO

-controricorrenti-

nonché contro

UNICREDIT LEASING SPA

-intimato-

avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO DI MILANO n. 731/2024 depositata il giorno 11 marzo 2024;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30 settembre 2026 dal Consigliere dr.ssa STEFANIA TASSONE:

FATTI DI CAUSA

1. Unicredit Leasing s.p.a. ricorreva ex art. 702-bis c.p.c. al Tribunale di Milano, chiedendo accertarsi la risoluzione di diritto di contratto di *leasing* n. 1367823, stipulato il 4 dicembre 2012 con Pirò s.r.l. e avente ad oggetto un immobile commerciale sito in Palermo, nonché la condanna dell'utilizzatrice alla restituzione del bene, ai sensi degli artt. 20, 21 e 22 delle condizioni generali di contratto. Asseriva, in particolare, che Pirò s.r.l. aveva omesso il pagamento dei canoni a decorrere da gennaio 2020 e che, per tale ragione, con raccomandata del 21 ottobre 2020, essa concedente aveva comunicato la volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa per la sussistenza di un grave inadempimento ai sensi dell'art. 1, comma 137, l. n. 124/2017.

1.1. Pirò s.r.l. in liquidazione si costituiva eccependo, in via preliminare, l'incompetenza territoriale del Tribunale di Milano, sul rilievo che l'art. 27 delle condizioni generali di contratto non prevedeva un foro esclusivo, bensì un foro multiplo rimesso alla discrezionalità della concedente, e che la relativa clausola derogatoria non era stata validamente approvata, onde ne conseguiva la competenza del Tribunale di Palermo ai sensi degli artt. 19 e 21 c.p.c.

Nel merito, chiedeva il rigetto delle domande attoree, sostenendo che l'inadempimento era maturato nel periodo di c.d. *lockdown* disposto per la pandemia del Covid-19 e che, pertanto, doveva applicarsi l'art. 91 del d.l. n. 18/2020 (conosciuto come decreto "Cura Italia"), quale causa di esclusione della responsabilità del debitore per il ritardo o l'omesso pagamento. Rappresentava, inoltre, di avere chiesto, nel corso del rapporto, la sospensione dei canoni in applicazione della normativa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

emergenziale introdotta con il suddetto d.l. n. 18/2020.

La società utilizzatrice contestava, altresì, la sussistenza del requisito della gravità dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1, comma 137, l. n. 124/2017, sostenendo che, ove correttamente considerate le mensilità incise dalle misure emergenziali, non sarebbe stata raggiunta la soglia legale richiesta per la risoluzione del contratto di *leasing*. Eccepiva, infine, la nullità delle clausole contenute negli artt. 20, 21 e 27 delle condizioni generali di contratto per violazione dell'art. 1341 c.c., assumendo che esse non fossero state oggetto di valida e specifica approvazione.

Infine, in via riconvenzionale, chiedeva la condanna della concedente alla restituzione dell'importo di euro 63.000 versato a titolo di acconto sul prezzo di acquisto del bene, nonché del ricavato dalla vendita o da altra collocazione dell'immobile oggetto del contratto, previa detrazione dei canoni scaduti e non pagati sino alla risoluzione, dei canoni a scadere in linea capitale, del corrispettivo convenuto per l'esercizio dell'opzione e delle spese di recupero, stima e conservazione del bene, oltre rivalutazione e interessi.

2. Con sentenza n. 9151/2022, previa conversione del rito in ordinario, il Tribunale di Milano rigettava l'eccezione di incompetenza e accertava la risoluzione del contratto di *leasing* avvenuta in data 21.10.2020, condannando Pirò S.r.l. in liquidazione al rilascio dell'immobile e al pagamento delle spese di lite.

3. Proponeva appello Pirò s.r.l. in liquidazione, cui resisteva la Unicredit Leasing s.p.a.; intervenivano in giudizio ai sensi dell'art. 111 c.p.c. Esino Securitisation s.r.l. ed Efesto Leasco s.r.l., e per esse doNext s.p.a.

4. Con sentenza n. n. 731/2024 la Corte d'Appello di Milano rigettava l'appello, condannando l'appellante alla rifusione delle spese.

5. Pirò s.r.l. in liquidazione propone ricorso con cinque motivi.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Resistono con controricorso Esino Securitisation S.r.l. ed Efesto Leasco S.r.l., e per esse la doNext s.p.a. Non si difende la intimata Unicredit Leasing s.p.a.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il primo motivo denuncia "Ex art. 360, comma 1, n. 2 c.p.c.: violazione di norme sulla competenza".

Si deduce la violazione delle norme sulla competenza territoriale, contestando la declaratoria di inammissibilità o genericità dell'eccezione sollevata sin dal primo grado. Si sostiene che, *"se è vero che nella comparsa di primo grado mancava l'espresso richiamo all'art. 20 c.p.c., l'eccezione era stata comunque validamente formulata in favore del Tribunale di Palermo…quindi il Tribunale e la Corte di Appello avrebbero dovuto verificare se a conoscere la causa fosse competente, ex art. 20 c.p.c., il Tribunale di Palermo a prescindere dal richiamo esplicito della norma in questione".*

2. Il secondo motivo denuncia "Ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.: violazione/falsa applicazione dell'art. 1341 c.c.".

Si censura la statuizione con cui il giudice d'appello ha ritenuto valida la clausola derogatoria della competenza territoriale in quanto oggetto di doppia sottoscrizione. Al contrario, l'approvazione sarebbe stata apposta cumulativamente alle condizioni generali di contratto, senza una specifica individuazione della clausola vessatoria, e sarebbe pertanto inidonea a soddisfare il requisito previsto dall'art. 1341, secondo comma, c.c. Ne conseguirebbero l'inefficacia della clausola nonché, per l'effetto, il radicamento della competenza territoriale presso il Tribunale di Palermo.

3. Il terzo motivo denuncia "Ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.: violazione e/o falsa applicazione del co. 6 bis dell'art. 3, d.l. n.6/2020 così come integrato dall'art. 91, 1 co., d.l. n. 18/2020, convertito nella l. 24.4.2020 n. 27, c.d. <<cura italia>>".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La corte territoriale, nell'escludere qualsiasi incidenza delle misure di contenimento dell'epidemia da Covid-19 sull'inadempimento dell'utilizzatrice, avrebbe violato o falsamente applicato la normativa emergenziale. La chiusura dell'attività commerciale imposta dal c.d. *lockdown* avrebbe reso non imputabile l'omesso pagamento dei canoni relativi ai mesi di marzo, aprile e maggio 2020, poiché causalmente riconducibile al rispetto delle misure restrittive per il contenimento dell'epidemia.

4. Il quarto motivo denuncia "Ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.: violazione e/o falsa applicazione del co. 137, art. 1, l. 124/2017".

Viene contestata la valutazione della corte territoriale sulla gravità dell'inadempimento della società utilizzatrice posto a fondamento dell'applicabilità della clausola risolutiva espressa invocata dalla concedente: se la Corte d'appello avesse correttamente valutato il combinato disposto degli artt. 91, comma primo, d.l. n. 18/2020, convertito nella legge n. 27/2020 n. 27 e 1, comma 137, della legge n. 124/2017, avrebbe dovuto escludere l'inadempimento colpevole per i mesi di marzo, aprile e maggio 2020 ed avrebbe conseguentemente dovuto ritenere che l'inadempimento residuo, inferiore alla soglia legale di sei mensilità, non sarebbe stato di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto di *leasing*. Dunque, proprio in applicazione della disciplina del *leasing* richiamata dal giudice di merito si sarebbe dovuta escludere la gravità dell'inadempimento e dunque la risolvibilità del contratto in danno a Pirò s.r.l.

La corte territoriale, infine, avrebbe dovuto rilevare, da un lato, la nullità della clausola risolutiva espressa contenuta negli artt. 20 e 21 delle condizioni contrattuali, e, dall'altro, la sua contrarietà all'art. 1525 c.c., sul presupposto che tanto la stipulazione del contratto di *leasing* quanto il fatto generatore dell'inadempimento fossero anteriori all'entrata in vigore della legge n. 124/2017.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

5. Il quinto motivo denuncia "Ex art. 360, comma 1, n. 3 c.p.c.: violazione e/o falsa applicazione degli artt. 91 e 93 c.p.c.".

Si censura la condanna alla rifusione delle spese di gravame, in stretta applicazione del principio della soccombenza, laddove la Corte di appello avrebbe dovuto valutare la peculiarità della controversia e quindi pervenire alla compensazione totale o parziale ai sensi dell'art. 92 c.p.c.

6. Il primo motivo è inammissibile.

6.1. La censura non affronta la decisione della corte territoriale conformemente al costante orientamento di legittimità.

Premesso, infatti, che, ai fini dell'ammissibilità, l'eccezione di incompetenza territoriale derogabile deve contenere la specifica contestazione di tutti i possibili fori concorrenti - e dunque, per le persone fisiche, con riferimento, oltre ai fori speciali ai sensi dell'art. 20 c.p.c., anche a quelli generali, stabiliti nell'art. 18 c.p.c. e, per le persone giuridiche, con riferimento ai criteri di collegamento indicati nell'art. 19, primo comma, c.p.c. - la corte territoriale ha rilevato che, nel caso di specie, l'eccezione era stata formulata in modo incompleto, per la mancata indicazione dei fori ex art. 20 c.p.c., e doveva pertanto ritenersi come inammissibile, con conseguente radicamento della competenza del giudice adito (giurisprudenza costante; v. di recente Cass. n. 3121/2026).

7. Anche il secondo motivo è inammissibile.

7.1. Le censure che lo compongono, assertivamente e genericamente proposte, trascurano di considerare che la Corte d'appello ha accertato che, alla pagina 4 delle condizioni generali del contratto di *leasing*, i singoli articoli erano richiamati mediante l'indicazione delle rispettive rubriche, esemplificative del loro contenuto, e specificamente approvati dall'utilizzatrice mediante l'apposizione del timbro e della firma del legale rappresentante, ed ha quindi motivato nella corretta applicazione del consolidato principio di diritto che

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

l'approvazione specifica prevista dall'art. 1341, secondo comma, c.c. è valida anche in presenza di un richiamo cumulativo a clausole onerose e non onerose, purché accompagnato da un'indicazione, anche sommaria, del contenuto delle clausole vessatorie, idonea a richiamare su di esse l'attenzione del contraente (Cass. n. 4126/2024; Cass. n. 17939/2018).

8. Il terzo ed il quarto motivo, che possono essere esaminati congiuntamente in ragione della loro stretta connessione, sono fondati, nei termini e per le ragioni che seguono.

8.1. Dalla lettura dell'impugnata sentenza risulta, in primo luogo, che la corte territoriale ha valutato la vicenda in relazione a due disposizioni contenute in leggi speciali, ossia l'art. 91, comma primo, del d.l. n. 18/2020, convertito con modificazioni dalla l. n. 27/2020 - il quale prevede: *"1. All'articolo 3 del decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, dopo il comma 6, è inserito il seguente: «6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui al presente decreto è sempre valutato ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 del codice civile, della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti"*-, e l'art. 1 l. n. 124/2017 ed in particolare del suo comma 137 – il quale recita: *"Costituisce grave inadempimento dell'utilizzatore il mancato pagamento di almeno sei canoni mensili o due canoni trimestrali anche non consecutivi o un importo equivalente per i leasing immobiliari, ovvero di quattro canoni mensili anche non consecutivi o un importo equivalente per gli altri contratti di locazione finanziaria".*

8.2. Va anzitutto osservato che l'art. 91, comma primo, d.l. n. 18/2020 si colloca su un piano distinto da quello dei rimedi previsti dal codice civile nel caso di sopravvenienze incidenti sul sinallagma contrattuale - si pensi, anzitutto, alla risoluzione per eccessiva onerosità

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

sopravvenuta ex art. 1467 c.c. -, prevalentemente orientati alla caducazione del vincolo tra le parti, anziché alla conservazione o alla rimodulazione del rapporto. La disposizione presenta, tuttavia, profili di contiguità sistematica con la disciplina dell'impossibilità sopravvenuta della prestazione, di cui agli artt. 1463 e 1464 c.c., nonché con la figura dell'impossibilità sopravvenuta di utilizzazione della prestazione, elaborata dalla consolidata giurisprudenza di questa Suprema Corte.

8.2.1. Secondo l'impostazione tradizionale, in linea con quanto previsto nell'ambito della disciplina generale delle obbligazioni (art. 1256 c.c.), l'impossibilità sopravvenuta della prestazione comporta un'alterazione del sinallagma tale da determinare la risoluzione del rapporto contrattuale e la conseguente liberazione del debitore. In linea di principio, pertanto, l'evento straordinario ed imprevedibile che rende impossibile l'adempimento assume una connotazione di particolare intensità e rilevanza, in quanto è destinato ad incidere sulla prestazione che si presenta come essenziale nel paradigma del contratto, o è comunque tale da rendere la controprestazione assolutamente priva di giustificazione. Si spiega così la scelta legislativa del solo rimedio caducatorio della risoluzione, giacché in questi casi la conservazione del vincolo contrattuale non consentirebbe un'adeguata tutela degli interessi della controparte.

8.2.2. Si deve tuttavia osservare che l'ordinamento non conosce un'unica ipotesi di impossibilità sopravvenuta, ma tratteggia un sistema più articolato.

Esiste, anzitutto, l'ipotesi della "impossibilità totale" della prestazione (così definita dalla rubrica dell'art. 1463 c.c.), che si configura quando la specifica prestazione prevista in contratto, ed in genere ricondotta a prestazione oggetto di obbligazione infungibile, non può più essere eseguita, onde l'unico rimedio configurabile non può che esser quello della risoluzione del contratto, con le relative conseguenze

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

restitutorie. Vi è, poi, l'ipotesi della "impossibilità parziale" della prestazione, in relazione alla quale la disciplina generale delle obbligazioni consente al debitore di liberarsi "eseguendo la prestazione per la parte che è rimasta possibile" (art. 1258 c.c.); particolarmente confacente a questa ipotesi risulta essere l'art. 1464 c.c., che contempla un margine di tutela conservativa nell'attribuire all'altra parte il "diritto a una corrispondente riduzione della prestazione da essa dovuta", salvo consentirle il recesso dal contratto "qualora non abbia un interesse apprezzabile all'adempimento parziale".

Infine, l'ordinamento prende in considerazione l'ipotesi della "impossibilità solo temporanea" (art. 1256, comma 2, c.c.): in questo caso il debitore va esente da responsabilità per ritardo nell'esecuzione della prestazione finché perdura la situazione che lo determina, e l'obbligazione si estingue solo se, in relazione al titolo o alla natura dell'oggetto, non può più ritenersi che il debitore sia obbligato ad eseguirla o che il creditore abbia interesse a riceverla.

8.2.3. Le misure relative all'epidemia Covid-19, con le quali il legislatore ha strutturato giuridicamente un'emergenza sanitaria disponendo la temporanea chiusura al pubblico di numerose attività commerciali, hanno regolato i relativi rapporti in modo prevalentemente transitorio: ne deriva che la circostanza che tali misure abbiano impedito l'esecuzione della prestazione parrebbe riconducibile all'ultima delle fattispecie sopra indicate, quantomeno laddove sarebbe rimasta la possibilità di eseguire la prestazione una volta trascorsa la fase di c.d. *lockdown*.

Neppur può esser trascurato, poi, che rispetto alla diffusione della pandemia, quale evento straordinario, del tutto anomalo ed imprevedibile, determinato dall'insorgenza e dalla rapida diffusione di un virus prima sconosciuto, ben può predicarsi la natura di "fatto di pubblico dominio" (cfr. Cass. n. 15932/2023) e, pertanto, di fatto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

notorio ai sensi e per gli effetti dell'art. 115, secondo comma, c.p.c., al quale nel nostro ordinamento interno hanno fatto seguito cogenti misure autoritative di contenimento e restrizione, a loro volta chiaramente riconducibili al *factum principis*. Nozione con cui il costante orientamento di legittimità fa riferimento all'atto della pubblica autorità che, attraverso un provvedimento amministrativo o una sopravvenienza normativa, incide sull'esecuzione del rapporto obbligatorio, rendendo impossibile o inesigibile, in tutto o in parte, l'adempimento secondo l'originario assetto contrattuale, il che, tuttavia, non comporta di per sé un automatico esonero da responsabilità, ma impone di verificare se l'impedimento fosse imprevedibile al momento dell'assunzione dell'obbligazione e non superabile, al momento dell'adempimento, con l'ordinaria diligenza richiesta al debitore (v. tra le tante Cass. n. 14915/2018; Cass. n. 10683/2023).

8.2.4. I suddetti profili, inoltre, assumono ulteriore e significativa pregnanza se valutati alla luce del principio della impossibilità per il debitore di utilizzare la prestazione pur resa dalla controparte che adempie al suo obbligo sinallagmatico.

Diversamente dalle fattispecie di impossibilità totale o parziale di adempiere, l'impossibilità di utilizzazione della prestazione non si sostanzia in un impedimento precludente l'attuazione dell'obbligazione e non presuppone di per sé l'obiettiva ineseguibilità da parte del debitore. Invero, la prestazione risulta, in astratto, ancora eseguibile (Cass. n. 10690/1999), ma in concreto risulta inidonea a realizzare lo scopo perseguito dalle parti con la conclusione del contratto, con conseguente incidenza sull'interesse creditorio e sulla causa concreta, appunto, del rapporto tra le parti, intesa come assetto di interessi economico-sociali sotteso allo schema negoziale.

Sebbene affermato con riferimento al contratto di viaggio-vacanza "tutto compreso" ed al venir meno dello scopo turistico per effetto di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

una sopravvenienza di natura sanitaria (v. Cass. n. 16315/2007 e le successive conformi, da ultimo v. Cass. n. 17136/2026), il principio riveste invero un significato ed una portata applicativa più ampia, nel senso che nei contratti di durata a prestazioni corrispettive non è irrilevante la sopravvenienza che, pur non rendendo materialmente impossibile la prestazione di una parte, incida in modo essenziale sulla possibilità per l'altra parte di utilizzare la prestazione secondo la funzione economico-individuale del contratto. Questa Suprema Corte ha infatti già avuto modo di affermare il principio per cui un concetto "di funzione astratta" di causa non può più ritenersi soddisfacente criterio di ermeneutica contrattuale, dovendosene più correttamente procedere, di converso, ad una ricostruzione in termini di "causa concreta" (v. Sez. Un. n. 26958/2007); ed alla stregua di tale concetto ha precisato che non soltanto la totale impossibilità sopravvenuta della prestazione (*id est*, della sua esecuzione, tale da costituire un impedimento assoluto ed oggettivo a carattere definitivo) integra una fattispecie di automatica estinzione dell'obbligazione e di risoluzione del contratto che ne costituisce la fonte, ai sensi degli artt. 1463 e 1256, comma 1, c.c. in ragione del venir meno della relazione di interdipendenza funzionale in cui la medesima si trova con la prestazione della controparte, ma altresì che lo stesso effetto consegue alla impossibilità di utilizzazione della prestazione da parte dello stesso creditore.

Il concetto di causa concreta appare, così, funzionale, da un lato, a qualificare il "tipo" contrattuale, e, dall'altro, assume rilievo quale criterio di adeguamento del rapporto negoziale, considerato nel suo aspetto dinamico-effettuale. Pertanto, oltre che con riferimento alla fattispecie negoziale considerata nel suo aspetto genetico, la causa finisce per assumere rilievo non meno decisivo in ordine alla sorte della vicenda contrattuale in ragione di eventi sopravvenuti che si ripercuotono sullo sviluppo del rapporto (inadempimento, impossibilità,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

aggravio della prestazione, ecc.), e che sono negativamente incidenti sull'interesse creditorio, obbiettivato in seno all'elemento causale del contratto, e tali da farlo venire del tutto meno laddove - in base a criteri di normalità avuto riguardo alle circostanze concrete del caso - si accerti l'impossibilità della relativa realizzazione.

8.2.5. La sopravvenuta impossibilità di utilizzazione della prestazione si distingue, dunque, da quella della sua esecuzione sul piano concettuale, ma non, nella specie, quanto agli effetti.

L'oggettivo venir meno dell'interesse non può, difatti, che determinare l'estinzione del rapporto obbligatorio, in ragione del sopravvenuto difetto del suo elemento funzionale (art. 1174 c.c.): e se, come nella specie, tale rapporto obbligatorio trovi fonte in un contratto, il venir meno del predetto interesse si risolve in una sopravvenuta irrealizzabilità della causa concreta del contratto stesso, assumendo conseguentemente rilievo quale autonoma causa della relativa estinzione. La caducazione dell'interesse creditorio (e della causa del contratto che ne costituisce la fonte) può essere, dunque, legittimamente determinata anche dalla sopravvenuta impossibilità di utilizzazione della prestazione qualora essa si presenti come non imputabile al creditore, nonché oggettivamente incidente sull'interesse che risulta (anche implicitamente) obbiettivato nel contratto (v. Sez. Un. n. 26958/2007 e successive conformi).

9. Tirando le fila del discorso, rispetto alla fattispecie in esame occorre pertanto rilevare che: 1) la normativa emergenziale (art. 91, comma primo, d.l. n. 18 del 2020) richiede al giudice di merito di valutare se la chiusura dell'immobile locato, nel rispetto delle misure di contenimento dell'epidemia Covid-19, possa valere ad escludere la responsabilità del debitore per la violazione delle scadenze nel pagamento dei canoni di locazione; 2) è pur vero che il giudice deve rifuggire da meri automatismi valutativi, nel senso che non ogni

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

difficoltà economica libera il debitore e non ogni inadempimento verificatosi nel periodo pandemico può essere, per ciò solo, ritenuto non imputabile al debitore, ma, d'altronde, neppure può degradarsi a mera difficoltà soggettiva di adempiere l'effetto di un provvedimento autoritativo generale che ha imposto la chiusura di intere categorie di attività commerciali e che ha reso i contratti in essere di sopravvenuta impossibile esecuzione o utilità, svuotandoli *ictu oculi* della loro causa concreta; 3) la normativa emergenziale, attraverso l'art. 91, comma primo, d.l. n. 18/2020, impone una valutazione dell'effettiva incidenza del rispetto delle misure pandemiche sull'imputabilità dell'inadempimento, così contemperando le regole generali in materia di inesatto o mancato adempimento con le peculiari sopravvenienze determinate dagli obblighi di chiusura insorti per fronteggiare la pandemia. La disposizione risponde, pertanto, all'esigenza di regolare i rapporti contrattuali in un contesto di diffusa ed eccezionale anormalità, imponendo di attribuire rilievo anche alla temporanea impossibilità di utilizzazione della prestazione e alla conseguente temporanea irrealizzabilità dell'interesse creditorio oggettivato nella causa concreta del contratto.

9.1. Ebbene, il giudice d'appello non risulta che abbia deciso in conformità ai suindicati principi di diritto.

9.2. Pur correttamente premettendo che l'art. 91 del d.l. n. 18/2020, convertito con modificazioni dalla l. n. 27/2020, al comma 6-bis non ha né introdotto una sospensione *ope legis* dell'adempimento periodico alle obbligazioni pecuniarie, né ha attribuito al debitore il potere di sottrarsi unilateralmente all'adempimento, sostanzialmente la corte di merito è pervenuta *de plano* ad affermare che le mensilità comprese nel periodo di c.d. *lockdown* potessero essere computate come grave inadempimento imputabile e rilevante ai fini della risoluzione del contratto di *leasing* immobiliare tra le parti, e ciò sul rilievo che

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

l'inadempimento era iniziato prima del manifestarsi della pandemia.

Invero, sul versante dell'inadempimento colpevole del debitore, il fatto che l'utilizzatore fosse già inadempiente nei mesi di gennaio e febbraio 2020 è più che ovvio che non consentiva di considerare automaticamente inadempimento colpevole il mancato pagamento per i successivi mesi di marzo, aprile e maggio 2020 dei canoni maturati in un contesto normativo e fattuale radicalmente mutato.

Analogamente, il richiamo a pregresse irregolarità nei pagamenti risalenti agli anni 2018 e 2019 non è certo idoneo a sorreggere la decisione, giacché tali episodi, oltre a essere temporalmente anteriori e distinti rispetto all'inadempimento evocato dalla concedente nell'avvalersi della clausola risolutiva espressa, non erano tali da neutralizzare l'incidenza di una sopravvenienza eccezionale e generalizzata come l'epidemia Covid e delle conseguenze di questa come imposte dalla normativa emergenziale - la chiusura al pubblico dell'esercizio commerciale di vendita al dettaglio -.

9.3. In relazione, poi, all'aspetto del venir meno della causa concreta del contratto, non poteva non valutarsi la sopravvenuta impossibilità, per il debitore dei canoni, di utilizzare l'immobile oggetto del *leasing* secondo la sua prefigurata destinazione all'uso commerciale, non risultando invece decisivo il rilievo che la utilizzatrice avrebbe conservato la disponibilità dell'immobile *"per l'esibizione della ditta e il mantenimento della sede conosciuta dal pubblico che consolida l'avviamento commerciale"*, potendo altresì adibirlo a magazzino di deposito della merce ed al contempo avviare forme di vendita a distanza. Tale argomento confonde, infatti, la mera disponibilità materiale del bene con la sua effettiva utilizzabilità economico-funzionale secondo la causa concreta del contratto. Quando l'immobile oggetto del *leasing* è destinato all'esercizio di un'attività commerciale aperta al pubblico, la prestazione adempiuta dalla concedente non può

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

essere identificata meramente nella concessione del bene, in varie forme, nella materiale disponibilità dell'utilizzatore, ma deve piuttosto essere valutata alla luce della funzione economica perseguita da quest'ultimo, ossia l'adibizione dell'immobile medesimo, che a tal precipuo fine era stato acquistato e concesso in godimento dalla concedente, per lo svolgimento dell'attività commerciale di vendita al pubblico.

La chiusura dell'attività imposta dalle misure di contenimento ha inciso in modo essenziale sull'utilizzabilità dell'immobile secondo la destinazione economica pattuita, e la possibilità di custodirvi merci o di mantenervi la ditta e la sede dell'impresa non equivale, nella concreta configurazione contrattuale, al godimento del bene per il suo utilizzo commerciale. Né la mera possibilità di avviare forme di vendita a distanza, peraltro prospettata dalla corte territoriale in maniera soltanto assertiva e generica, consente di ritenere esigibile dal debitore, nei limiti della ordinaria diligenza, una siffatta riorganizzazione dell'attività imprenditoriale, senza verificarne la concreta praticabilità nel perdurante contesto pandemico.

9.4. Del pari inconferente risulta il richiamo, da parte del giudice d'appello, al principio per cui l'obbligazione pecuniaria non diviene oggettivamente impossibile, secondo il brocardo *genus numquam perit*.

Infatti, la questione non è lo stabilire se il pagamento di una somma di denaro fosse ontologicamente impossibile, bensì verificare se il mancato pagamento delle mensilità maturate durante il periodo di c.d. *lockdown* fosse imputabile a responsabilità del debitore, a seguito di adeguato accertamento, ex art. art. 91, primo comma, d.l. n. 18/2020, se, nel periodo considerato, il ritardo o l'omissione dell'adempimento fossero causalmente riconducibili al rispetto delle misure emergenziali e se, per tale ragione, essi potessero essere considerati non imputabili al debitore.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

10. La valutazione del giudice di merito, non conforme al tenore ed alla specifica *ratio* dell'invocato art. 91, primo comma, è altresì viziata per violazione e falsa applicazione del comma 137 dell'art. 1 l. n. 124/2017.

10.1. Va anzitutto premesso che la corte territoriale, dopo aver accertato in fatto che *"il mancato pagamento delle rate di leasing risale a gennaio 2020, mentre la risoluzione invocata dalla Unicredit Leasing è datata 21.10.2020"*, ha richiamato in diritto gli insegnamenti delle Sezioni Unite (citando Sez. un. n. 2061/2021, che insegna quanto segue: "In tema di *leasing* finanziario, la disciplina di cui all'art. 1, commi 136-140, della legge n. 124 del 2017 non ha effetti retroattivi, sì che 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 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 dal fallimento dell'utilizzatore, non potendosi applicare analogicamente l'art. 72 quater l. fall."), ed ha pertanto correttamente ritenuto applicabile alla fattispecie la disciplina di cui alla l. n. 124/2017. Nondimeno, la corte medesima è poi pervenuta ad affermare che *"l'utilizzatrice interrompeva i pagamenti a partire da gennaio 2020 fino a settembre dello stesso anno, mese in cui effettuava il versamento di una rata al fine dichiarato di evitare la risoluzione del contratto: è pacifico, dunque, che l'inadempimento della Pirò si sia protratto per più di sei mesi, così legittimando la concedente ad avvalersi della clausola risolutiva espressa contrattualmente pattuita"*, senza svolgere dunque contrariamente a quanto previsto dall'art. 91, comma primo, del d.l. n. 18/2020, una effettiva valutazione della possibile esclusione della responsabilità del debitore, impossibilitato a fruire della prestazione della controparte nella sua utilizzabilità

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

economico-funzionale secondo la causa concreta del contratto, per le sopravvenute misure di contenimento e per il loro necessitato rispetto a fronte dell'emergenza pandemica.

10.2. Pertanto, l'inadempimento contrattuale così assertivamente ritenuto è stato senz'altro computato nel termine legale di cui al citato comma 137 dell'art. 1 l. n. 124/2017.

La corretta applicazione del più volte richiamato art. 91, comma primo, alla luce dei principi di diritto sopra enunciati, avrebbe invece dovuto condurre la corte territoriale ad escludere l'imputabilità dell'omesso pagamento dei canoni nei mesi del c.d. *lockdown* e, conseguentemente, ad escludere il loro computo ai fini della soglia legale di gravità, di cui alla l. n. 217/2014, onde l'inadempimento residuo, inferiore a sei mensilità, non avrebbe dovuto esser considerato tale da giustificare la dichiarazione della concedente di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa.

10.3. Il terzo ed il quarto motivo di ricorso devono essere pertanto accolti per le ragioni sinora esposte, con assorbimento delle ulteriori censure ivi illustrate, in particolare relative alla pretesa nullità della clausola risolutiva espressa. Deve ritenersi del pari, ed integralmente, assorbito il quinto motivo, poiché attinente al regolamento delle spese processuali, che andranno invece riviste, all'esito complessivo della controversia, dal giudice del rinvio.

11. In conclusione, il primo ed il secondo motivo di ricorso vanno dichiarati inammissibili, mentre sono fondati e vanno accolti, per quanto di ragione, il terzo e quarto motivo, assorbito il quinto. L'impugnata sentenza va conseguentemente cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione, per nuovo esame della fattispecie, in relazione ai rilievi svolti in motivazione e che possono così essere sintetizzati nel seguente principio di diritto:

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

"In tema di leasing immobiliare, ai fini dell'accertamento del grave inadempimento dell'utilizzatore ai sensi dell'art. 1, comma 137, della legge n. 124/2017, allorquando l'omesso pagamento dei canoni ricada anche nel periodo di rispetto delle misure autoritative di contenimento dell'epidemia da Covid-19, il giudice di merito deve valutare in concreto, ai sensi dell'art. 91, comma primo, del d.l. n. 18/2020, convertito con modificazioni dalla legge n. 27/2020, l'incidenza del rispetto di tali misure sull'imputabilità dell'inadempimento, e in particolare anche della sopravvenuta temporanea impossibilità di utilizzare l'immobile secondo la destinazione commerciale oggettivata nella causa concreta del contratto. La preesistenza di morosità pregressa non esclude la valutazione dell'incidenza, sulla responsabilità del debitore per adempimento, delle sopravvenienze, costituite dagli obblighi di chiusura imposti dalla pubblica autorità nel corso di un evento, quello dell'emergenza pandemica da Covid-19, di cui può dirsi notoria la natura straordinaria ed imprevedibile. Laddove sia accertata la non imputabilità dell'omesso pagamento di determinati canoni, questi non possono concorrere al raggiungimento della soglia legale di gravità di cui all'art. 1, comma 137, citato, dovendosi verificare se i canoni residui integrino il presupposto necessario affinché la dichiarazione della concedente di avvalersi della clausola risolutiva espressa produca l'effetto risolutivo del contratto di leasing *tra le parti".*

12. Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

Dichiara inammissibili il primo ed il secondo motivo, accoglie per quanto di ragione il terzo ed il quarto motivo, assorbito il quinto, cassa

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

l'impugnata sentenza e rinvia alla Corte d'Appello di Milano anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile in data 30 settembre 2026

Il Presidente
CHIARA GRAZIOSI

Corte di Cassazione - copia non ufficiale