

7367/23

ORIGINALE



**REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dai Signori Magistrati:

Luigi Alessandro SCARANO

Presidente

Francesco Maria CIRILLO

Consigliere Rel.

Cristiano VALLE

Consigliere

Pasqualina Anna Piera CONDELLO

Consigliere

Carlo Carmelo ROSSELLO

Consigliere

R.G. 22853/2019

Cron. 7367

Rep.

C.C. 30/1/2023

ha pronunciato la seguente

LEASING. NULLITÀ
DELLA CLAUSOLA.
MANCATO ESAME
IN APPELLO.

ORDINANZA

sul ricorso n. 22853/2019 proposto da:

Full

s.r.l. in c.p., in persona dell'Amministratore unico e
legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in
Roma, , presso lo studio dell'avvocato ()
, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

Unicredit Leasing s.p.a., società con socio unico, in persona del
legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in
Roma, , presso lo studio dell'avvocato »

rappresentata e difesa dagli avvocati

;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1896/2019 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 30/04/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 30/01/2023 dal Consigliere FRANCESCO MARIA CIRILLO.

True

FATTI DI CAUSA

1. La _____ s.r.l. convenne in giudizio, davanti al Tribunale di Milano, la Unicredit Leasing s.p.a. per chiedere l'accertamento della nullità parziale di alcune clausole del contratto di leasing immobiliare n. IC 1249502, stipulato tra le società medesime il 29 aprile 2010, deducendo in riferimento alle stesse l'usurarietà e in via subordinata l'indeterminatezza e l'anatocismo dei tassi di interesse pattuiti, e per chiedere la conseguente condanna della convenuta alla restituzione degli interessi passivi corrisposti, nella misura da accertarsi con CTU.

Si costituì in giudizio la società convenuta, chiedendo l'integrale rigetto delle domande formulate e, in via riconvenzionale, la condanna della parte attrice al rilascio dell'immobile oggetto di leasing e al pagamento dei canoni scaduti e insoluti alla data di risoluzione.

Il Tribunale rigettò tutte le domande proposte da parte attrice e condannò la medesima, in accoglimento della domanda riconvenzionale, al pagamento della somma di euro 360.734,31, con il carico delle spese di giudizio.

2. La pronuncia è stata impugnata dalla società _____ e la Corte d'appello di Milano, con sentenza del 30 aprile 2019, ha rigettato il gravame e ha condannato l'appellante alla rifusione delle ulteriori spese del grado.

Ha osservato la Corte territoriale, ai limitati fini che interessano in questa sede, che le censure poste nei motivi di appello dal nono al quindicesimo – aventi ad oggetto il problema della compatibilità tra la previsione della clausola n. 21 delle condizioni generali di contratto e l'art. 1526 cod. civ. – erano da ritenere in parte inconferenti e in parte infondate.

Al riguardo, la Corte milanese ha rilevato che non era stata impugnata, né confutata, la decisione del Tribunale là dove aveva accolto la domanda riconvenzionale avanzata dalla Unicredit Leasing di condanna al pagamento della somma di euro 360.734,31 (per canoni e oneri scaduti), dal momento che gli importi a debito erano stati indicati nella

TUC

lettera, rivolta all'utilizzatrice, con la quale era stata comunicata la risoluzione contrattuale, tanto più che la società appellante non aveva contestato né il proprio inadempimento né la liquidazione del credito.

Oltre a questo, la domanda riconvenzionale della Unicredit Leasing era stata limitata «ai soli canoni scaduti alla data di risoluzione del contratto, null'altro essendo stato richiesto». Nessuna eccezione, poi, era stata sollevata in primo grado in ordine alla presunta nullità della clausola di cui all'art. 21 delle condizioni generali di contratto, per contrarietà alla disposizione dell'art. 1526 cod. civ.; d'altra parte, ha proseguito la sentenza d'appello, non risultava essere intervenuta la restituzione del bene immobile oggetto di leasing, per cui doveva comunque trovare applicazione la pacifica giurisprudenza secondo la quale nel leasing traslativo, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, questi può avere diritto alla restituzione dei ratei riscossi solo previa restituzione del bene stesso.

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Milano propone ricorso la TMC
s.r.l. con atto affidato a tre motivi

Resiste la Unicredit Leasing con controricorso.

La ricorrente ha depositato memoria nella quale, tra l'altro, ha chiesto, in via preliminare, che il presente ricorso venga trattato unitamente ad altro, pendente presso la stessa Sezione, avente ad oggetto una vicenda in sostanza identica a quella odierna.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione dell'art. 1421 cod. civ. nonché omessa pronuncia, in violazione degli artt. 345, secondo comma, e 112 cod. proc. civ., e nullità dell'art. 21.II delle condizioni generali di contratto per contrasto con l'art. 1526 cod. civ., applicabile al leasing traslativo.

Osserva la ricorrente che la sentenza impugnata è stata pronunciata in violazione delle disposizioni sul rilievo d'ufficio della nullità del contratto, del principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato e in violazione

della disciplina processuale secondo cui sono proponibili in appello eccezioni nuove, ove le stesse siano rilevabili d'ufficio; e tale sarebbe la nullità che affligge la suindicata clausola del contratto (art. 21.II delle condizioni generali del contratto stipulato tra le parti). Richiamato l'insegnamento delle Sezioni Unite di questa Corte a proposito della rilevabilità d'ufficio delle nullità, la società ricorrente evidenzia che la Corte d'appello aveva l'obbligo di esaminare nel merito tale eccezione, benché proposta per la prima volta in sede di appello; di qui la riproposizione di tale eccezione nella presente sede di legittimità.

La censura riporta il contenuto della clausola contestata, sottolineando come essa preveda che, in caso di risoluzione del contratto, al concedente rimangano acquisiti i canoni in precedenza versati e che l'utilizzatore abbia l'obbligo di «corrispondere immediatamente tutto quanto dovuto per canoni scaduti e non pagati, interessi convenzionali di mora, commissioni e spese». Il giudice di appello, confermando sul punto la decisione del Tribunale, ha riconosciuto che al leasing traslativo si applica la disciplina della vendita con riserva di proprietà; da tale ricostruzione deriverebbe, secondo la ricorrente, che la clausola di cui all'art. 21 delle condizioni generali di contratto debba essere valutata alla luce delle regole stabilite dall'art. 1526 cod. civ., applicabile appunto al leasing traslativo. Il Tribunale aveva stabilito in sentenza la compatibilità della clausola di cui al citato art. 21 con il secondo comma dell'art. 1526 citato. Ad avviso della ricorrente, invece, quella clausola sarebbe contraria a detta norma, avente natura imperativa e inderogabile; il primo comma di tale disposizione, infatti, stabilisce che il concedente sia obbligato a restituire all'utilizzatore, in caso di inadempimento dello stesso, le rate riscosse, facendo salvo solo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa. E poiché la domanda riconvenzionale proposta dalla Unicredit Leasing era limitata al pagamento dei canoni scaduti, la ricorrente ritiene che tale domanda non possa essere intesa come rivolta ad ottenere l'equo compenso per l'uso della cosa come previsto dal primo comma dell'art. 1526. Allo stesso modo, non potrebbe ritenersi che il pagamento della

FWC

somma prevista dall'art. 21.II delle condizioni generali di contratto sia stato invocato dal concedente in funzione risarcitoria ovvero di penale. La disposizione contrattuale contestata non sarebbe, secondo la ricorrente, compatibile neppure col secondo comma dell'art. 1526 cit., posto che esso fa riferimento alle sole rate *pagate* e non può quindi riferirsi a quelle ancora esigibili.

In definitiva, secondo la società ricorrente, la clausola in questione sarebbe contraria alla previsione legale perché, da un lato, consente al concedente di pretendere immediatamente il pagamento di somme che non sarebbero dovute, mentre, dall'altro, rinvia ad un'eventualità incerta che l'utilizzatore possa rientrarne in possesso. In questo modo, praticamente, la società di leasing otterrebbe il diritto a trattenere i canoni versati e a pretendere immediatamente il pagamento di quelli futuri, legittimando un suo ingiustificato arricchimento, dato che quei canoni si vanno a sommare al valore residuo del bene, suscettibile di essere venduto. La parte ricorrente aggiunge che era pacifico fin dal giudizio di primo grado, contrariamente a quanto detto dalla Corte d'appello, che il bene oggetto di leasing era stato restituito alla concedente.

TWC

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4) cod. proc. civ., in relazione alla nullità della sentenza di secondo grado per motivazione meramente apparente, manifestamente illogica e obiettivamente incomprensibile sulla censura relativa alla compatibilità tra l'art. 21.II delle condizioni generali del contratto e l'art. 1526 cod. civ.

Osserva la ricorrente che la sentenza impugnata, nella parte in cui si pronuncia sulla proposta nullità dell'art. 21.II cit., avrebbe errato nel considerare "in parte inconferenti e in parte infondate" le censure svolte dall'appellante, poiché la statuizione sul punto della Corte d'appello non avrebbe in alcun modo spiegato per quale ragione la presunta contrarietà di quella clausola rispetto all'art. 1526 cod. civ. dovesse richiedere, da

parte dell'utilizzatore, la preventiva contestazione del proprio inadempimento in ordine al pagamento dei canoni.

3. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 4), cod. proc. civ., violazione dell'art. 132, secondo comma, n. 4) cod. proc. civ., in relazione alla nullità della sentenza di secondo grado per motivazione meramente apparente, manifestamente illogica e obiettivamente incomprensibile sulla censura relativa alla compatibilità tra l'art.21.II) delle condizioni generali del contratto e l'art. 1526 cod. civ.

Rileva la ricorrente che, ove pure non si tenesse in considerazione il fatto che il bene oggetto di leasing era stato restituito sin dal primo grado di giudizio, la motivazione resa dalla Corte d'appello non sarebbe comunque in grado di supportare validamente la decisione assunta. Il richiamo, compiuto dalla sentenza, alla necessità che nel leasing traslativo la restituzione del bene sia necessaria per consentire all'utilizzatore di ottenere la restituzione delle somme versate non sarebbe compatibile con la linea difensiva assunta dalle parti, posto che la ricorrente non ha chiesto la restituzione dei canoni versati e la Unicredit Leasing non ha chiesto la determinazione giudiziale dell'equo compenso. La motivazione, quindi, sarebbe inesistente o meramente apparente.

TWC

4. La Corte ritiene che l'esame del primo motivo abbia carattere assorbente, per le ragioni che si vanno ad enunciare.

4.1. Si deve innanzitutto rilevare che oggetto di censura è soltanto l'ultima parte della motivazione della sentenza impugnata (pp. 14-16), poiché tutta la parte precedente non è investita dai motivi di ricorso.

La Corte d'appello ha supportato la sua motivazione rilevando, come si è detto, che nessuna eccezione era stata sollevata in primo grado in ordine alla presunta nullità della clausola di cui all'art. 21 delle condizioni generali di contratto, per contrarietà alla disposizione dell'art. 1526 cod. civ.; per cui, è bene sottolinearlo, la clausola in contestazione, che la ricorrente ha trascritto nel corpo del ricorso, non è stata esaminata dal giudice d'appello.

Ciò premesso, la Corte ritiene che la prima parte della censura sia fondata, perché alla luce dell'ormai consolidato orientamento di questa Corte è irrilevante che la questione di nullità non sia stata posta nel giudizio di primo grado. Come le Sezioni Unite hanno autorevolmente stabilito nella nota sentenza 12 dicembre 2014, n. 26242, infatti, la domanda di accertamento della nullità di un negozio proposta, per la prima volta, in appello è inammissibile ai sensi dell'art. 345, primo comma, cod. proc. civ., salva la possibilità per il giudice del gravame, obbligato comunque a rilevare di ufficio ogni possibile causa di nullità, ferma la sua necessaria indicazione alle parti ai sensi dell'art. 101, secondo comma, cod. proc. civ., di convertirla ed esaminarla come eccezione di nullità legittimamente formulata dall'appellante, come previsto dal secondo comma del citato art. 345.

A tale orientamento l'odierna decisione intende dare ulteriore continuità. Ne consegue che la Corte milanese, recependo la sollecitazione posta dalla società nell'atto di appello, anziché limitarsi ad osservare che la questione non era stata sollevata nel giudizio di primo grado, avrebbe dovuto procedere, seguendo l'insegnamento ora riportato, a sollecitare il contraddittorio sul punto (art. 101 cod. proc. civ.) e a pronunciarsi in modo espresso sulla sussistenza o meno della eccezione di nullità della clausola contestata. Né può sostenersi che il rilievo officioso della nullità sarebbe consentito, per la prima volta, anche al giudice di legittimità, posto che tale principio presuppone che la relativa questione non sia mai stata sollevata nei gradi merito; mentre, nel caso di specie, l'odierna ricorrente aveva proposto la questione – sotto forma di domanda inammissibile, ma convertita in eccezione di nullità ammissibile, come insegnato dalle Sezioni Unite – dinanzi al giudice di appello.

4.2. Il compito di questa Corte potrebbe, teoricamente, finire qui.

Il Collegio, tuttavia, in considerazione della complessità della questione e della sussistenza, in argomento, di un percorso giurisprudenziale ormai molto articolato, ritiene opportuno svolgere le seguenti ulteriori considerazioni.

FMC

4.3. Com'è noto, le Sezioni Unite di questa Corte hanno recentemente stabilito, con la sentenza 28 gennaio 2021, n. 2061, che la nuova regolamentazione del contratto di leasing introdotta dall'art. 1, commi 136-140, della legge 4 agosto 2017, n. 124 – riforma che ha fatto convergere in un unico tipo contrattuale le due forme del leasing traslativo e del leasing di godimento – non ha carattere retroattivo. Il che viene a significare che essa non può trovare applicazione per i casi – come quello odierno – nei quali si sia già verificata la risoluzione del contratto in data precedente all'entrata in vigore della riforma.

Nella vicenda in esame, il giudizio è cominciato con la notifica dell'atto di citazione in data 25 maggio 2015 e la stessa parte ricorrente ha dato atto, senza nulla aggiungere sul punto, che la Unicredit Leasing aveva comunicato con precedente lettera raccomandata del 12 marzo 2015 la sua intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto. Deve quindi darsi sostanzialmente per pacifico che nel momento in cui è entrata in vigore la citata legge di riforma n. 124 del 2017 il contratto di leasing immobiliare in contestazione si era già risolto di diritto. Viene così a cadere una delle argomentazioni contenute nel controricorso, quella cioè in base alla quale la vicenda odierna dovrebbe essere letta e interpretata alla luce della normativa sopravvenuta.

4.4. La causa in esame, pertanto, deve dovrà essere risolta, in sede di rinvio, applicando i canoni interpretativi della consolidata giurisprudenza in argomento.

Costituisce principio pacifico, in proposito, quello secondo cui nel leasing traslativo, al quale si applica la disciplina della vendita con riserva di proprietà, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, quest'ultimo, restituita la cosa, ha diritto alla restituzione delle rate riscosse, fatto salvo il diritto del concedente di trattenere un equo compenso per l'uso della cosa, oltre al risarcimento del danno. Mentre l'equo compenso comprende la remunerazione del godimento del bene ed il deprezzamento conseguente alla sua non commerciabilità come nuovo

Fuc

ed al logoramento per l'uso, ma non il mancato guadagno da parte del concedente, il risarcimento del danno può derivare da un deterioramento anormale della cosa dovuto all'utilizzatore (in tal senso v. già la sentenza 24 giugno 2002, n. 9161, confermata in seguito, tra le altre, dalle sentenze 27 settembre 2011, n. 19732, 20 febbraio 2015, n. 3381, 13 novembre 2018, n. 29020, e 15 gennaio 2020, n. 519, nonché dalle ordinanze 20 settembre 2017, n. 21895, 24 gennaio 2020, n. 1581, e 22 marzo 2022, n. 9210).

Nella citata sentenza n. 2061 del 2021, le Sezioni Unite hanno stabilito che, nell'assenza di una regolazione legislativa, l'applicazione, per via analogica, della disciplina dell'art. 1526 cod. civ. al contratto di leasing traslativo trae il suo fondamento dalla tradizionale distinzione tra quest'ultimo e il c.d. leasing di godimento, che si riflette anche sulla disciplina della risoluzione. Mentre, infatti, nel leasing di godimento la risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite, in conformità a quanto disposto dall'art. 1458, primo comma, secondo periodo, cod. civ., nel leasing traslativo la risoluzione è soggetta, come si è detto, alle regole dell'art. 1526 cit.; norma, quest'ultima, che, come hanno evidenziato le Sezioni Unite, è finalizzata «all'esigenza di porre un limite al dispiegarsi dell'autonomia privata là dove questa venga, sovente, a determinare arricchimenti ingiustificati del concedente, il quale, seguendo lo schema da lui predisposto, si troverebbe a conseguire (la restituzione del bene e l'acquisizione delle rate riscosse, oltre, eventualmente, il risarcimento del danno, ossia) più di quanto avrebbe avuto diritto di ottenere per il caso di regolare adempimento del contratto da parte dell'utilizzatore stesso».

La restituzione della cosa da parte dell'utilizzatore inadempiente, quindi, esercita, nella logica dell'art. 1526 cod. civ., un'indispensabile funzione di riequilibrio del sinallagma negoziale, posto che essa è condizione imprescindibile per consentire la determinazione dell'equo compenso in capo al concedente. Ferma restando, peraltro, l'ulteriore possibilità, prevista dal secondo comma dell'art. 1526 cit., secondo cui – qualora sia stato convenuto tra le parti che le rate pagate restino acquisite

TUC

al concedente a titolo d'indennità – il giudice può ridurre, secondo le circostanze, l'indennità convenuta (v. sul punto la citata sentenza delle Sezioni Unite, al punto 4.7.1. della motivazione).

È opportuno ricordare, inoltre, che le Sezioni Unite si sono anche soffermate ad esaminare, richiamando i precedenti in argomento, la coerenza o meno di alcune clausole che frequentemente vengono inserite nei contratti di leasing traslativo, come tra poco si dirà.

4.5. Alla luce delle considerazioni svolte fin qui, il Collegio ritiene di poter passare all'esame del caso specifico.

La clausola contrattuale in contestazione (art. 21.II delle Condizioni generali), trascritta nel ricorso (a p. 16), dispone che *«in ogni ipotesi di risoluzione del contratto (...), al Concedente resteranno acquisiti per l'intero loro ammontare il canone regolato alla firma, i canoni periodici già in precedenza pagati e ogni altra somma a qualsiasi titolo corrisposta; l'Utilizzatore avrà l'obbligo di corrispondere immediatamente tutto quanto dovuto per canoni scaduti e non pagati, interessi convenzionali di mora, commissioni, spese e quant'altro già maturato alla data di risoluzione del contratto»*.

Essa, in sostanza, non dice che il concedente ha diritto di chiedere i canoni e contestualmente anche di ottenere la restituzione del bene, trattenendo gli uni e l'altro. La clausola si limita a disporre che il concedente ha diritto a trattenere *i canoni periodici già in precedenza pagati* e che l'utilizzatore dovrà corrispondere *tutto quanto dovuto per canoni scaduti e non pagati*. Che poi, leggendo la sentenza impugnata, è quanto si è in concreto verificato, perché la Unicredit Leasing ha limitato la sua domanda riconvenzionale *«ai soli canoni scaduti alla data di risoluzione del contratto»*.

D'altra parte, l'art. 1526 cod. civ. dispone che il venditore (cioè il concedente) *«deve restituire le rate riscosse, salvo il diritto ad un equo compenso per l'uso della cosa»*; ma, appunto, *se le ha riscosse*, il che (evidentemente) non era avvenuto nel caso in esame. La clausola in esame, quindi, non è, in astratto, affetta da nullità, perché appare

Tull

conforme alla logica dell'art. 1526 cit.; il compratore (cioè l'utilizzatore) deve pagare le rate scadute e restituire il bene; a quel punto, onde evitare l'indebita locupletazione a favore del concedente, l'utilizzatore avrà diritto alla restituzione dei canoni pagati dando in cambio l'equo compenso.

In questo senso, del resto, è l'insegnamento delle Sezioni Unite.

La sentenza n. 2061 del 2021, infatti, ha ricordato che è stata ritenuta «manifestamente eccessiva la penale che, mantenendo in capo al concedente la proprietà del bene, gli consente di acquisire i canoni maturati fino al momento della risoluzione, ciò comportando un indebito vantaggio derivante dal cumulo della somma dei canoni e del residuo valore del bene» (in tal senso già l'ordinanza 24 gennaio 2020, n. 1581).

Viceversa, è stata «reputata coerente con la previsione contenuta nel secondo comma dell'art. 1526 cod. civ. la penale inserita nel contratto di leasing traslativo prevedente l'acquisizione dei canoni riscossi con detrazione, dalle somme dovute al concedente, dell'importo ricavato dalla futura vendita del bene restituito».

La giurisprudenza più recente conferma questa linea di pensiero (si vedano, tra le altre, le ordinanze 30 settembre 2021, n. 26531, 14 ottobre 2021, n. 28022, e 30 marzo 2022, n. 10249).

L'ordinanza n. 28022 del 2021, in particolare, richiamando i criteri enunciati dalle Sezioni Unite, afferma esplicitamente che la clausola che consente al concedente di trattenere i canoni incassati è conforme all'art. 1526, secondo comma, cod. civ.; che, viceversa, deve considerarsi contraria alla *ratio legis* la clausola che consente al concedente di acquisire, oltre all'intero importo del finanziamento, anche il valore del bene oggetto del contratto, perché essa determina una situazione paradossale, nella quale il concedente finirebbe col ricavare dall'inadempimento dell'utilizzatore un vantaggio maggiore di quello che gli sarebbe derivato dal regolare adempimento del contratto. Tale ordinanza, non a caso, prende condivisibilmente le distanze anche da due decisioni, ivi ricordate (pp. 12-13 della motivazione) che avevano affermato il contrario.

FMC

4.6. Ritiene il Collegio, tuttavia, che, nonostante debba essere esclusa, per le indicate ragioni, la nullità della clausola di cui si discute, il primo motivo di ricorso sia fondato nei termini che seguono.

Dalla lettura di tutti i precedenti suindicati si deduce, come si è già accennato, che nella risoluzione del leasing traslativo acquista un ruolo decisivo la restituzione del bene, perché tale evento consente al meccanismo delineato dall'art. 1526 cod. civ. (primo e secondo comma) di esplicitarsi nella sua pienezza. La restituzione del bene comporta, per l'utilizzatore inadempiente, il diritto alla restituzione delle rate pagate, salvo il versamento dell'equo compenso al concedente; mentre, qualora sia convenuto che le rate pagate restino acquisite al concedente, il giudice potrà provvedere alla riduzione d'ufficio dell'indennità convenuta (v., sul punto, la citata ordinanza n. 26531 del 2021 circa il carattere officioso di tale potere, derivante dalla previsione generale dell'art. 1384 cod. civ., nonché Sezioni Unite n. 2061 del 2021, p. 35, sulla c.d. *clausola di confisca*).

Nel caso in esame, però, la questione della restituzione del bene non è pacifica. La sentenza impugnata, infatti, nega che tale restituzione sia avvenuta (p. 15); la società ricorrente dà per pacifico il contrario e la società controricorrente sembra confermare che la restituzione sia avvenuta (v. controricorso a p. 7). Ma i termini del problema non mutano. Anche ammettendo – ed è evidente che in sede di legittimità nulla può dirsi su questo punto – che la restituzione del bene abbia avuto luogo, occorrerà comunque stabilire, alla luce della complessiva interpretazione del contratto, se la previsione della contestata clausola sia affiancata o meno, e in quali termini, dalla possibilità di riduzione dell'indennità ai sensi dell'art. 1526, secondo comma, cit.; perché è chiaro che il dovere dell'utilizzatore di pagare tutti i canoni scaduti esige, come bilanciamento, l'esistenza dei meccanismi correttivi di cui si è detto (riconoscimento dell'equo compenso ovvero riduzione dell'indennità in caso di definitiva acquisizione al concedente delle rate pagate).

TMC

Simile verifica dovrà essere compiuta dal giudice del rinvio, il quale tornerà ad esaminare questo specifico e limitato aspetto della causa, potendo in tal modo pienamente valutare la conformità a legge della clausola che, assunta di per sé, non può ritenersi viziata da nullità.

5. L'accoglimento del primo motivo di ricorso, nei termini suindicati, determina l'assorbimento del secondo e del terzo.

Tale esito consente alla Corte di dare per assorbita, senza doverla esaminare, anche l'istanza di rinvio della decisione che la società ricorrente ha formulato nella memoria, richiamando la pendenza presso questa stessa Terza Sezione di un ricorso (r.g. n. 24834 del 2021) avente ad oggetto una sentenza della Corte d'appello di Torino nella quale è in contestazione una clausola asseritamente identica a quella di cui si è discusso.

True

6. In conclusione, è accolto il primo motivo di ricorso nei sensi di cui in motivazione, rimanendo assorbiti i motivi secondo e terzo.

La sentenza impugnata è cassata in relazione e il giudizio è rinviato alla medesima Corte d'appello di Milano, in diversa composizione personale.

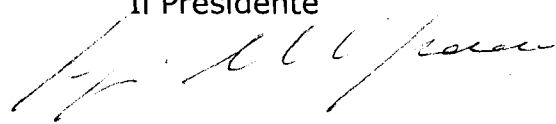
Al giudice di rinvio è demandato anche il compito di liquidare le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte *accoglie* il primo motivo di ricorso nei sensi di cui in motivazione, *dichiara* assorbiti i motivi secondo e terzo, *cassa* la sentenza impugnata in relazione e *rinvia* alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione personale, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di cassazione, il 30 gennaio 2023.

Il Presidente



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. *Simone Fantini*
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

GGI. 14 MAR. 2023

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott. *Simone Fantini*