



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LUIGI ALESSANDRO SCARANO	Presidente
CHIARA GRAZIOSI	Consigliere Est.
ANTONELLA PELLECCCHIA	Consigliere
PAOLO PORRECA	Consigliere
MARILENA GORGONI	Consigliere

Oggetto:

LEASING

Ud.17/1/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 19162/2023 R.G. proposto da:

CBR UFFICIO SRL IN LIQUIDAZIONE, elettivamente domiciliata in
ROMA , presso lo studio dell'avvocato
che lo rappresenta e difende

-ricorrente-

contro

UNICREDIT LEASING SPA, elettivamente domiciliata in

)

-controricorrente-



nonchè

contro

DOVALUE SPA

-intimata-

avverso SENTENZA di CORTE D'APPELLO BRESCIA n. 445/2023 depositata il 15/03/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17/1/2025 dal Consigliere CHIARA GRAZIOSI:

Considerato che:

CBR Ufficio S.r.l. stipulava con Unicredit Fineco Leasing S.p.A. (dal 2013 Unicredit Leasing S.p.A.) contratto di locazione finanziaria avente ad oggetto un immobile in Roma. Il 4 gennaio 2017 la concedente, per inadempimento nel pagamento dei canoni, si avvaleva, tramite la mandataria Dobank S.p.A., della clausola risolutiva - l'articolo 17 del contratto -, per cui l'immobile le veniva riconsegnato.

CBR, nel 2018, conveniva davanti al Tribunale di Brescia Unicredit Leasing e Dobank (poi DoValue S.p.A.) per la restituzione, trattandosi di leasing traslativo cui sarebbe stato applicabile l'articolo 1526 c.c., della somma di euro 215.454 quali canoni pagati, salvo il diritto di controparte al compenso per l'uso. Unicredit si costituiva resistendo.

Il Tribunale rigettava con sentenza n. 1774/2020, ritenendo valida e applicabile la clausola n. 17 del contratto, per cui, in caso di risoluzione per inadempimento dell'utilizzatore, il concedente avrebbe diritto a chiedere il residuo credito, cioè i canoni scaduti non pagati fino alla data di risoluzione e i canoni da scadere a tale data nonché il valore di riscatto, detratto quanto ottenuto dalla ricollocazione sul mercato del bene.



CBR in liquidazione proponeva appello, cui Unicredit Leasing resisteva e che la Corte d'appello di Brescia rigettava con sentenza n. 445/2023.

CBR in liquidazione ha proposto ricorso, basato su due motivi, da cui si è difesa con controricorso Unicredit Leasing, che ha pure depositato memoria.

Ritenuto che:

1. Con il primo motivo si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 1526 c.c.

La Corte d'appello - osserva la ricorrente - ha ritenuto non sussistenti i presupposti per la restituzione dei canoni pagati e non provata "la manifesta eccessività della penale", aderendo acriticamente alla quantificazione dell'appellata, mentre CBR aveva chiesto di disporre consulenza tecnica d'ufficio.

Si invoca l'articolo 1526 c.c. come qui applicabile, rilevando che il giudice d'appello ha calcolato la debenza a favore del concedente pervenendo a determinare, anche in base a "perizia prodotta dalla concedente in leasing non specificamente contestata", che "non sussistano ... i presupposti per la restituzione dei canoni versati ... né per una riduzione ex art. 1384 c.c."

Ad avviso della ricorrente la corte territoriale erra aderendo acriticamente "all'importo quantificato dall'appellata di << €239.500,80 >>, con contestuale richiamo al documento prodotto dall'appellata, che riportava i valori di locazione per il II semestre del 2018, periodo ben lontano da quello di durata della locazione".

Si invoca giurisprudenza (Cass. 26531/2021, citata dallo stesso giudice d'appello) relativa al potere d'ufficio del giudice ex articolo 1384 c.c. sulla eventuale eccessività della penale, osservando che la corte territoriale "ha valutato parzialmente il contenuto della penale contestata", affermando a pagina 11 della sentenza: "ciò implica comunque che debba tenersi conto del valore del bene restituito onde esercitare, anche in via ufficiosa, il potere ex art.



1384 c.c. ove il risarcimento così ottenuto dovesse ritenersi manifestamente eccessivo", non riducendo però "in relazione ai canoni già corrisposti".

2. Con il secondo motivo si denuncia, ex articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione dell'articolo 1384 c.c.

Il giudice d'appello, richiamando giurisprudenza di questa Suprema Corte (Cass. ord. 26531/2021 e Cass. ord. 28022/2021), "ritiene non provata la manifesta eccessività della penale ... aderendo in maniera acritica alla quantificazione dell'appellata" avverso la quale CBR, fin dal primo grado, aveva chiesto di effettuare consulenza tecnica d'ufficio "in relazione al valore locativo". Si citano in ordine al potere d'ufficio ex articolo 1384 c.c. di valutare l'eventuale eccessività della penale Cass. ord. 26531/2021 (già richiamata) e Cass. ord. 34021/2019, affermando poi che la perizia di parte utilizzata dal giudice d'appello, contestata dalla difesa dell'attuale ricorrente, "mostra un criterio di valutazione non equo, in quanto estraneo al periodo oggetto di locazione", cioè dal 14 aprile 2011 al 5 maggio 2017.

3. I due motivi meritano vaglio congiunto: riguardano, in sostanza, l'applicazione, per quantificare il valore dell'immobile, della mera perizia di parte - pur avendo CBR richiesto la consulenza tecnica d'ufficio fin dal primo grado - senza motivare adeguatamente, così giungendo a negare una riduzione ex articolo 1384 c.c. e a rigettare *in toto* la domanda.

3.1 Effettivamente l'articolo 1384 c.c. non è certo da ritenersi, per così dire, "tolto di mezzo" dalla clausola 17 del contratto; e la quantificazione può essere valutata anche senza consulenza tecnica d'ufficio (il giudice è *peritus peritorum*); tuttavia, se la quantificazione si compie mediante una perizia di parte della concedente - cioè della parte che dovrebbe versare il surplus all'altra in caso di riduzione ex articolo 1384 c.c. - occorre, per



l'ontologica non terzietà di detta valutazione, sostenersi con una specifica motivazione una tale scelta. Capovolgendo questo, ovvero affermando che la perizia di parte doveva essere specificamente contestata dall'avversario, il giudice d'appello calcola in base ad essa, come se la richiesta di consulenza tecnica d'ufficio non abbia alcuna incidenza nel caso in cui sussiste una perizia di parte prodotta dal concedente, perché, sempre secondo il giudice d'appello, chi chiede di disporre consulenza tecnica d'ufficio per ottenerla deve specificamente censurare la perizia avversa o comunque le "valutazioni della concedente" (sentenza, pagina 13).

3.2 Al contrario, occorre, se si fonda la decisione su una perizia di parte stragiudiziale, che il giudice "fornisca adeguata motivazione di tale sua valutazione" (così, tra gli arresti massimati, Cass. ord. 25593/2023, Cass. ord. 2193/2015, Cass. ord. 28649/2013 e Cass. ord. 26650/2011); ma ancor più importante è quella giurisprudenza di legittimità - pienamente condivisibile - che riconosce che la consulenza tecnica di parte, "costituendo una semplice allegazione difensiva a contenuto tecnico", risulta essere "priva di autonomo valore probatorio" (Cass. 259/2013) e costituisce una "mera allegazione defensionale di cui il giudice, per il principio del libero convincimento, deve fornire adeguata motivazione, qualora contenga dati o considerazioni ritenute rilevanti ai fini della decisione (Cass. ord. 2524/2023). E vanno altresì evocati ulteriori arresti quali Cass. ord. 34450/2022 (per cui le conclusioni raggiunte in una perizia stragiudiziale "non possono formare oggetto di applicazione del principio di non contestazione" ex articolo 115 c.p.c. perché "non assurgono a fatto giuridico suscettibile di prova, ma costituiscono un mero elemento indiziario soggetto a doverosa valutazione da parte del giudice") e Cass. 2063/2010 (per cui la consulenza di parte "costituisce una semplice allegazione difensiva di carattere tecnico, priva di autonomo valore



probatorio”; conformi Cass. ord. 9483/2021, Cass. 20821/2006, Cass. 6432/2002 e Cass. 5151/1998).

4. Alla fondatezza nei suindicati termini dei motivi consegue l'accoglimento del ricorso e la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Brescia, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo applicazione dei suindicati disattesi principi, e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Brescia, in diversa composizione.

Così deciso in Roma il 17 gennaio 2025

Il Presidente

Luigi Alessandro Scarano

