Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Oggetto: Obbligazioni – Locazione finanziaria - *Lease back* immobiliare.

Luigi Alessandro SCARANO	Presidente
Roberto SIMONE	Consigliere
Pasqualina Anna Piera CONDELLO	Consigliera
Irene AMBROSI	Consigliera Rel.
Antonella PELLECCHIA	Consigliera

R.G.N. 11285/2023

Cron.

CC – 17/10/2025

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11285/2023 R.G. proposto da

in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Laura Ficola, come da procura in calce al ricorso, *ex lege* domiciliata come da domicilio digitale;

- ricorrente -

contro

., già

rappresentata da , quale mandataria, in

Copia comunicata ai soli fini dell'art 133 cpc

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

persona del rappresentante legale *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli Avv.ti F Gianluca Bona, giusta procura a margine del controricorso, *ex lege* domiciliata come da domicilio digitale;

- **controricorrente -**

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 3571/2022 pubblicata il 11 novembre 2022;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 17 ottobre 2025 dalla Consigliera Dott.ssa Irene Ambrosi.

FATTI DI CAUSA

1. il Tribunale di Milano, con sentenza n. 2452/2021, ritenuta superflua la CTU contabile richiesta, aveva dichiarato legittima la risoluzione del rapporto e rigettato la domanda proposta dalla ' nei confronti di a., poi a. (a seguito di atto di fusione per incorporazione), diretta ad ottenere una pronuncia dichiarativa della nullità parziale del contratto di leasing n. 00894177/001, stipulato in data 29.1.2008 e della scrittura integrativa in data 24.7.2009, per violazione della normativa antiusura, mediante la pattuizione di interessi di mora usurari e per violazione della normativa in materia di trasparenza bancaria, nonchè diretta ad accertare la corresponsione di somme non dovute per l'ammontare di euro 440.134,77, a titolo di interessi usurari ed in via subordinata, diretta ad accertare l'inefficacia della clausola di cui all'art. 12, B), delle condizioni generali del contratto di leasing e dell'art. 7 del contratto integrativo del 24.7.2009, previa disapplicazione, ai sensi dell'art. 1384 c.c., della clausola, con condanna della convenuta alla restituzione ai sensi dell'art. 1526 c.c. dell'importo versato in eccedenza.

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

2. La Corte di Appello di Milano con la sentenza 3571/2022 ha rigettato l'appello proposto da [redacted] avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano.

3. Avverso la pronuncia d'appello, qui impugnata, la società [redacted] ha proposto ricorso per cassazione illustrato da sette motivi. [redacted] ha resistito con controricorso.

La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis* comma 1 c.p.c.

Parte ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, la società ricorrente denuncia la "*Violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., in combinato disposto con l'art. 2697 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 4 c.p.c.*", per avere la Corte d'appello di Milano disatteso un fatto pacifico e non contestato tra le parti – quale la divergenza tra tasso *leasing* indicato nei contratti e quello effettivamente praticato, ritenendolo erroneamente non provato.

2. Con il secondo motivo di ricorso, la società ricorrente censura la "*Violazione dell'art. 342 c.p.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 4 c.p.c.*" atteso che l'atto di gravame era stato articolato in modo specifico e coerente con i principi enunciati da Cass. S.U. n. 27199/2017 e, nondimeno, la Corte di merito lo ha qualificato come inammissibile.

3. Con il terzo motivo, la società ricorrente denuncia la "*Violazione dell'art. 117, comma 4, TUB, in combinato disposto con la normativa regolamentare di attuazione, nonché degli artt. 1284 e 1346 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c.*" ed in particolare, contesta che la Corte d'appello abbia ritenuto non fondata la doglianza di indeterminatezza delle pattuizioni contrattuali e di mancata indicazione delle condizioni praticate secondo quanto imposto dalla norma di cui all'art. 117, c. 4, TUB, ritenendo che nel

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

contratto *de quo* fossero state indicate tutte le condizioni economiche della locazione finanziaria, omettendo di considerare che nei contratti di *leasing* finanziario in contestazione mancava l'indicazione del regime finanziario dell'interesse (se semplice o composto), che non è certamente il tasso nominale indicato nei contratti, e non è univocamente determinato o determinabile neppure *per relationem*, a nulla rilevando le ulteriori condizioni valorizzate dal giudice del gravame. Secondo la ricorrente, in assenza dell'indicazione del regime finanziario dell'interesse, tra quelli possibili e alternativi, non è possibile ricavare in modo unico, il costo effettivo del prestito al momento della stipula; insiste pertanto che nella specie sarebbe stata violata la normativa a tutela della trasparenza, con conseguente applicazione della sanzione sostitutiva ex art. 117, comma 7° TUB, erroneamente disattesa dalla Corte territoriale.

4. Con il quarto motivo la società ricorrente denuncia la "*Violazione dell'art. 132, n. 4 c.p.c. in relazione all'art.360 n. 4 c.p.c.*" avendo la Corte d'appello, con la sentenza impugnata, motivato in modo meramente apparente e radicalmente contraddittorio, affermando, per un verso, che i fatti che fondano le violazioni di legge in relazione ai contratti in causa non sono provati e, contemporaneamente, per l'altro, che le doglianze mosse alla decisione del giudice di primo grado sono inammissibili perché non specifiche, per poi, vagliare nel merito il motivo di appello in punto di violazione della normativa sulla trasparenza bancaria e corretta determinazione delle condizioni dei contratti di *leasing* finanziari in causa e ritenerne la infondatezza.

5. Con il quinto motivo, la ricorrente denuncia la "*Violazione e falsa applicazione dell'art. 342 c.p.c. (ratione temporis applicabile) in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.*", nella parte in cui la Corte d'appello ha ritenuto inammissibile il motivo di appello (relativo alla violazione della normativa sulla trasparenza e corretta

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

determinazione delle condizioni del prestito sotto il profilo della mancata pattuizione in contratto delle condizioni di rimborso/ammortamento, ravvisando una presunta mancata espressa contestazione e impugnazione delle motivazioni poste a base della decisione di primo grado insussistenti.

6. Con il sesto motivo di ricorso, la società ricorrente lamenta, in via subordinata, la "*Violazione e falsa applicazione dell'art. 132, n. 4 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.*" nonchè la "*Violazione e falsa applicazione dell'art.117 TUB; violazione e falsa applicazione dell'art. 1346 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.*", tenuto conto che, da un lato, con la sentenza impugnata, il Giudice d'appello ha violato l'art. 132, n. 4 c.p.c. attesa la motivazione apodittica resa in punto di trasparenza e corretta determinazione e determinabilità delle condizioni del prestito, e dall'altro, avendo omesso di considerare le conseguenze giuridiche derivanti dalla pacifica mancata indicazione nei contratti delle condizioni di rimborso/ammortamento del prestito nel tempo, oltre che del regime finanziario dell'interesse.

7. Con il settimo motivo di ricorso, la società ricorrente denuncia la "*Violazione e falsa applicazione dell'art. 115 c.p.c., in combinato disposto con gli artt. 24 Cost., 47 Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea e 6 e 13 CEDU, in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.; Violazione dell'art. 132, n. 4 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.*"; a parere della ricorrente, come emerge dalla lettura della sentenza impugnata, tanto la Corte d'appello quanto il Tribunale, le cui motivazioni vengono pedissequamente riprese dal giudice del gravame, partirebbero da assunti tautologici per giungere a rigettare le richieste di accertamento avanzate dalla società Valenti in relazione alla nullità delle pattuizioni dei contratti di *leasing* finanziari in causa, omettendo di verificare le questioni sollevate sotto un profilo tecnico anche tramite apposita CTU, onde poi trarne le debite conseguenze sotto un profilo giuridico.

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

8. I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono fondati e vanno accolti nei termini di seguito indicati.

8.1. Anzi tutto, va evidenziato che la Corte d'appello ambrosiana, con la sentenza impugnata, ha ritenuto che la società Valenti non avesse impugnato, né espressamente confutato ai sensi dell'art. 342 c.p.c., la motivazione della sentenza del Tribunale, rilevando l'inammissibilità dell'appello per carenza di specificità dei motivi.

Secondo quanto ripetutamente affermato da questa Corte, gli artt. 342 e 434 c.p.c., nel testo formulato dal d.l. n. 83 del 2012, conv. con modif., dalla l. n. 134 del 2012, *ratione temporis* applicabile alla fattispecie, vanno interpretati nel senso che l'impugnazione deve contenere, a pena di inammissibilità, una chiara individuazione delle questioni e dei punti contestati della sentenza impugnata e, con essi, delle relative doglianze, affiancando alla parte volitiva una parte argomentativa che confuti e contrasti le ragioni addotte dal primo giudice, senza che occorra l'utilizzo di particolari forme sacramentali o la redazione di un progetto alternativo di decisione da contrapporre a quella di primo grado, tenuto conto della permanente natura di *revisio prioris instantiae* del giudizio di appello, il quale mantiene la sua diversità rispetto alle impugnazioni a critica vincolata (così, Cass. Sez. U, 16/11/2017 n. 27199; in senso conforme: Cass. Sez. 6 - 3, 30/05/2018 n. 13535; Cass. Sez. U, 13/12/2022 n. 36481).

Nello stesso solco, è stato affermato inoltre che la "specificità dei motivi di appello presuppone la specificità della motivazione della sentenza impugnata" (Cass. Sez. 3, 24/04/2019 n. 11197), nel senso che la prima va sempre "commisurata all'ampiezza e alla portata delle argomentazioni spese dal primo giudice" (Cass. Sez. 3, 29/07/2016 n. 15790).

L'esame dei motivi di appello - che questa Corte può compiere, data la natura di *error in procedendo* del vizio denunciato, rispetto

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

al quale è anche giudice del "fatto processuale", con possibilità di accesso diretto agli atti del giudizio (cfr. tra le altre, Cass. Sez. 3, 4/11/2020, n. 24464; in senso conforme già Cass. Sez. U., 22/05/2012, n. 8077) – consente di constatare che con essi parte appellante formulò una critica adeguata della decisione di prime cure (cfr. pagg. 15-23 e 23-27 dell'atto di gravame allegato al ricorso per cassazione) in punto di ritenuta legittimità ex art. 117 TUB ovvero di ritenuta determinatezza ex art. 1346 c.c. delle pattuizioni dei contratti di leasing in contestazione sia con riferimento alla divergenza tra tasso *leasing* formalmente applicato al contratto *de quo* e tasso realmente applicato sia in relazione alla indeterminatezza del regime finanziario dell'interesse applicabile sia infine in considerazione della mancata allegazione del piano di ammortamento del finanziamento.

Pertanto, avendo la società ricorrente correttamente dedotto e documentato di aver censurato in modo specifico nell'atto di gravame quanto motivato dal Tribunale, sussiste la violazione dell'art. 342 c.p.c., per come censurata.

8.2. Sussiste, altresì, la violazione degli artt. 117 TUB e 1346 c.c. atteso che la Corte d'appello ha ritenuto di superare la censura proposta dalla società ricorrente in merito alla "mancata allegazione al contratto di un piano di ammortamento pattizio, in assenza di qualsiasi indicazione nel testo del contratto, che consentisse di ricostruirlo e di comprendere l'importo da imputare a capitale rispetto a quella da imputare ad interessi e il conseguente importo residuo del debito ad ogni singola scadenza" (cfr. pag. 23 dell'atto di appello), limitandosi, per un verso, a rilevare erroneamente, come veduto, che la motivazione del giudice di prime cure non fosse stata impugnata e confutata ai sensi dell'art. 342 c.p.c. e, per l'altro, a ripetere, quasi integralmente, quanto dal Tribunale ritenuto ovvero che dalla mancata produzione del piano non conseguisse l'invalidità del rapporto, rilevandone la carenza, semmai, sul piano risarcitorio.

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

Numero registro generale 11285/2023
Numero sezionale 4061/2025
Numero di raccolta generale 11810/2026
Data pubblicazione 29/04/2026

A ben osservare, l'argomentazione della Corte d'appello -che pure si rileva contraddittoria, allorquando ammette come il piano di ammortamento, quale documento riassuntivo dell'evoluzione del rapporto «è documento la cui rimessione al cliente è di per sè doverosa» (pag. 28 della sentenza impugnata) - si rileva addirittura oscura allorquando ritiene di non attribuire valore alla circostanza acclarata e decisiva secondo cui, nella specie, il piano di ammortamento non risulta effettivamente, né elaborato né allegato al contratto.

Questa Corte, con indirizzo che il Collegio condivide e intende qui ribadire, ha già affermato che la mancanza del piano di ammortamento è profilo che rileva di per sé e risulta assorbente rispetto alla questione se la mera allegazione di un piano di ammortamento al contratto di mutuo debba ritenersi condizione necessaria e sufficiente per riconoscere l'esistenza di uno specifico accordo tra le parti in merito al modo ed al tempo secondo cui il capitale e gli stessi interessi divengono esigibili (Cass. Sez. 3, 30/05/2025 n. 14575) ovvero se debba ritenersi condizione di validità dell'accordo tra le parti, come ritenuto nel caso di specie.

9. Il ricorso va accolto per quanto di ragione, la sentenza va cassata in relazione e la causa rinviata a diversa sezione della Corte d'appello di Milano, che, comunque, in diversa composizione personale, si atterrà, nella sua delibazione, ai principi sopra enunciati e provvederà anche in merito alle spese del presente giudizio di legittimità.

Per questi motivi

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

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5

CC 17.10.2025
Ric. n. 11285/2023
Pres L.A. Scarano
Est. I. Ambrosi

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile, il 17 ottobre 2025.

Il Presidente

Luigi Alessandro Scarano

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 35b5c626991cb4b5