Civile Ord. Sez. 3 Num. 26272 Anno 2026
Presidente: GRAZIOSI CHIARA
Relatore: PELLECCHIA ANTONELLA
Data pubblicazione: 05/10/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13883/2024 R.G. proposto da:

CMR S.p.A. - Centro Medico di Diagnostica e Riabilitazione, rappresentata e difesa dall'avvocato Gianni Emilio Iacobelli

-ricorrente-

contro

Special Gardant S.p.A., rappresentata e difesa dall'avvocato Guido Parenti unitamente agli avvocati Giovanna Di Maio e Filippo Di Maio;

-controricorrente-

nonché contro

Nuova Cassa di Ferrara S.p.A. (CARIFE)

-intimata-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Napoli n. 5131/2023 depositata il 4 dicembre 2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30 settembre 2026 dalla Consigliera Antonella Pellecchia:

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso ai sensi dell'art. 702-bis c.p.c., depositato il 28 luglio 2016, Commercio e Finanza S.p.A. – Leasing e Factoring in amministrazione straordinaria convenne dinanzi al Tribunale di Napoli CMR S.p.A. – Centro Medico di Diagnostica e Riabilitazione, chiedendo dichiararsi la risoluzione del contratto di locazione finanziaria n. 2055615, in forza della clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 20 delle condizioni contrattuali, con conseguente condanna dell'utilizzatrice al rilascio dell'immobile.

Espose che l'operazione negoziale, riconducibile allo schema del c.d. *sale and lease back*, aveva avuto ad oggetto un complesso immobiliare sito in Sant'Agata de' Goti, destinato all'attività di centro di riabilitazione, che CMR le aveva venduto con atto del 7 novembre 2006, conservandone la disponibilità in forza del collegato contratto di locazione finanziaria, dietro pagamento di canoni mensili. Addusse che l'utilizzatrice si era resa inadempiente al pagamento dei canoni scaduti dal gennaio 2015.

Si costituì CMR, eccependo l'incompetenza territoriale del Tribunale adito in favore di quello di Benevento, l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento della mediazione e il difetto di legittimazione attiva in relazione all'intervenuta fusione per incorporazione della concedente in Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A. Contestò, inoltre, l'efficacia della dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa, trasmessa mediante posta elettronica certificata anziché con raccomandata con avviso di ricevimento, come previsto dal contratto, ed eccepì la nullità della medesima clausola per lo squilibrio economico determinato in favore della concedente. Chiese, quindi, il rigetto della domanda, sostenendo che l'inadempimento fosse imputabile alla controparte, nonché il mutamento del rito.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Con ordinanza dell'11 aprile 2017 il Tribunale di Napoli accolse la domanda, dichiarò risolto il contratto e condannò CMR al rilascio del complesso immobiliare a Nuova Cassa di Risparmio di Ferrara S.p.A..

2. CMR propose appello, reiterando le questioni relative alla competenza territoriale, alla legittimazione attiva e all'operatività della clausola risolutiva espressa. Sostenne altresì la nullità della complessiva operazione negoziale per violazione del divieto di patto commissorio e l'usurarietà degli interessi, prospettando che, una volta eliminate le componenti non dovute, le somme già versate fossero sufficienti a escludere l'inadempimento.

Si costituì la società appellata, chiedendo il rigetto del gravame.

Con sentenza n. 5131/2023, pubblicata il 4 dicembre 2023, la Corte d'appello di Napoli rigettò integralmente l'impugnazione.

Per quel che qui interessa, la Corte territoriale ritenne valida ed efficace la clausola dell'art. 27 del contratto, individuante il foro esclusivo di Napoli, osservando che era stata specificamente approvata per iscritto mediante un richiamo accompagnato dall'indicazione del relativo contenuto; inoltre, ritenne che la comunicazione mediante posta elettronica certificata della volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa fosse equipollente alla raccomandata prevista dal contratto, non sussistendo dubbi sulla sua provenienza, aggiungendo che tale volontà era stata comunque reiterata con la notificazione del ricorso introduttivo.

3. CMR ha proposto ricorso, composto di sei motivi, illustrati anche con memoria. Special Gardant ha resistito con controricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

4. Il primo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., violazione e falsa applicazione delle norme sulla competenza territoriale, degli artt. 1182, 1341 e 1362 e seguenti c.c., nonché degli artt. 112, 324 e 346 c.p.c.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

4.1. Viene censurata la sentenza per avere affermato la competenza del Tribunale di Napoli in forza della clausola contrattuale di deroga del foro, benché la relativa questione non fosse stata oggetto di appello incidentale della controparte, con conseguente violazione del giudicato interno e del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato. Si sostiene, inoltre, che la clausola fosse inefficace per difetto di specifica approvazione scritta e comunque inidonea a individuare un foro esclusivo, essendo riservata alla concedente la facoltà di adire anche i fori ordinari. Pertanto, si prospetta la competenza del Tribunale di Benevento, considerati sede della convenuta e luogo di insorgenza dell'obbligazione.

4.2. Il motivo è infondato.

La censura muove da una premessa erronea, *id est* che la questione concernente l'individuazione del foro competente fosse stata sottratta alla cognizione del giudice d'appello per effetto della formazione di un giudicato interno sulla statuizione, quantomeno implicita, resa sul punto dal primo giudice, non avendo la controparte proposto impugnazione incidentale.

Il principio invocato dalla ricorrente — ovvero che la parte vittoriosa nel merito, ma soccombente su una questione processuale decisa implicitamente dal primo giudice, è onerata di proporre impugnazione incidentale per devolverla al giudice del gravame, non essendo a tal fine sufficiente la mera riproposizione ex art. 346 c.p.c. — opera, tuttavia, soltanto nell'ipotesi, qui non ricorrente, in cui la questione non sia stata altrimenti devoluta alla Corte territoriale. Come ha chiarito la stessa giurisprudenza da cui il motivo trae argomento, quando è la parte rimasta soccombente a devolvere la questione processuale con il proprio appello principale, il giudice del gravame, una volta investito dell'intera questione, può risolverla anche sulla base di una *ratio decidendi* diversa da quella accolta dal primo giudice, senza che ciò richieda alcuna impugnazione incidentale della controparte, la quale resta necessaria solo a tutela di chi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

la questione non abbia essa stessa introdotto in appello (Cass., Sez. Un., 29 agosto 2025, n. 24172).

Nel caso di specie, il primo giudice aveva riconosciuto la competenza del Tribunale di Napoli ai sensi dell'art. 20 c.p.c., individuando nel domicilio della società creditrice il luogo di adempimento dell'obbligazione pecuniaria dedotta in giudizio *ex* art. 1182 c.c., e respingendo, per l'effetto, l'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dall'odierna ricorrente in favore del Tribunale di Benevento. È stata la stessa ricorrente, rimasta su questo punto soccombente, a devolvere l'intera questione della competenza territoriale alla Corte d'appello con il proprio atto di gravame, insistendo per l'affermazione della competenza del Tribunale di Benevento. La Corte territoriale era, dunque, investita dell'intera questione e ben poteva perciò risolverla — come ha fatto — sulla base della clausola n. 27 del contratto di locazione finanziaria, ritenuta idonea a fondare una competenza esclusiva del Tribunale di Napoli, senza che occorresse, sotto questo profilo, alcuna impugnazione incidentale della controparte. Nessuna violazione degli artt. 112, 324 e 346 c.p.c. è, dunque, ravvisabile.

Quanto al residuo profilo di censura nel senso dell'inefficacia della clausola per difetto di specifica approvazione scritta ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, c.c., si osserva che l'obbligo della specifica approvazione per iscritto è rispettato anche in caso di richiamo numerico a una pluralità di clausole, purché non meramente cumulativo, ovvero, ove cumulativo, purché accompagnato da un'indicazione, sia pure sommaria, del loro contenuto (Cass., Sez. VI, ord. 9 luglio 2018 n. 17939; Cass., Sez. 3, ord. 14 febbraio 2024 n. 4126); e, con specifico riferimento alla clausola derogativa della competenza per territorio, è sufficiente quale indicazione idonea a suscitare l'attenzione del sottoscrivente il richiamo al numero o alla lettera che la contraddistingue, senza necessità che essa sia integralmente ritrascritta (Cass., Sez. 6-3, ord. 19 maggio 2017 n.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

12739). E la Corte territoriale ha constatato che le singole clausole del contratto, ivi compresa quella sul foro competente, non erano elencate in mera successione numerica, ma singolarmente rubricate, con esplicito richiamo al loro contenuto, e adeguatamente descritte.

Riguardo, infine, al profilo per cui la clausola riserverebbe alla sola parte concedente la facoltà di adire anche i fori ordinari, così da non poter fondare un foro davvero esclusivo, si tratta di censura che investe l'interpretazione della volontà negoziale delle parti quale risultante dal tenore letterale della clausola, e che non viene sorretta con l'indicazione di uno specifico canone legale di ermeneutica contrattuale (artt. 1362 e seguenti c.c.) violato dalla Corte territoriale, limitandosi a riproporre una lettura alternativa della clausola: censura, sotto questo profilo, per di più generica e comunque attinente ad un accertamento di fatto riservato al giudice di merito.

Il motivo deve, pertanto, essere rigettato.

5. Il secondo motivo denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., violazione e falsa applicazione degli artt. 1322, 1362 e seguenti e 1456 c.c., in relazione agli artt. 19 e 20 del contratto.

5.1. Oggetto di doglianza è che la Corte territoriale ha ritenuto efficace la dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa inviata mediante posta elettronica certificata, anziché con raccomandata con avviso di ricevimento; e ciò nonostante che tale modalità fosse stata convenzionalmente prevista come requisito essenziale per la produzione dell'effetto risolutivo, onde la sua sostituzione con una diversa forma di comunicazione avrebbe leso l'autonomia negoziale e violato i criteri di interpretazione del contratto.

5.2. Il motivo è fondato.

L'art. 20 del contratto stabilisce, in termini non equivoci, che il rapporto "si intenderà risolto, per fatto o colpa dell'Utilizzatore, nel momento in cui il Concedente [...] dichiarerà a mezzo raccomandata con ricevuta di

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ritorno che intende avvalersi della presente clausola risolutiva ex art. 1456 c.c.". Si tratta, dunque, di una forma convenzionale pattuita per iscritto per un atto unilaterale recettizio, alla quale si applica, in via analogica, la presunzione di essenzialità dettata dall'art. 1352 c.c. per la conclusione dei contratti: principio che questa Suprema Corte ha ripetutamente esteso agli atti unilaterali risolutivi del rapporto — quali il recesso — e che opera non soltanto quanto alla forma scritta in sé, ma anche quanto alle specifiche modalità di comunicazione della volontà, allorquando le parti abbiano previsto, per essa, un mezzo particolare, per cui la forma convenzionale si presume voluta per la validità dell'atto, ex art. 1352 c.c., applicabile anche agli atti unilaterali, e si estende alle modalità di comunicazione di tale volontà, quando per essa le parti abbiano previsto, appunto, un mezzo particolare (Cass. ord. 19 luglio 2018 n. 19231).

La Corte territoriale non ha rispettato tale insegnamento giurisprudenziale. Al contrario, *sine dubio* ha ritenuto la comunicazione a mezzo PEC "perfettamente equipollente" alla raccomandata a.r., richiamando Cass. 12 aprile 2022 n. 11808, e Cass. 5 maggio 2022, n. 14185: precedenti che, però, attengono a una fattispecie diversa da quella oggetto del presente giudizio, in quanto investono comunicazioni — la disdetta di un contratto di locazione tra imprese, la consegna a mano di un atto — per le quali il fondamento dell'equipollenza tra PEC e raccomandata a.r. risiede con evidenza nell'obbligo legale di dotazione di PEC gravante sulle imprese (art. 16 d.l. n. 185/2008) e nella generale idoneità dello strumento telematico a realizzare, ai sensi dell'art. 48, comma 2, d.lgs. n. 82/2005 (e non, come indicato per mero errore materiale nella sentenza impugnata, del d.lgs. n. 68/2005), il medesimo requisito di certezza della raccomandata con ricevuta di ritorno. Tale *ratio*, tuttavia, presuppone l'assenza di una specifica pattuizione sulla forma della comunicazione, e non può quindi essere invocata per superare una clausola contrattuale che — come l'art. 20 del contratto in esame — vincoli espressamente le parti a

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

un determinato mezzo, rendendo applicabile non il principio generale dell'equipollenza dei mezzi di comunicazione, bensì la più rigorosa presunzione di essenzialità della forma pattuita ex art. 1352 c.c. Nell'applicare alla fattispecie la giurisprudenza sull'equipollenza generale anziché quella, pertinente, sulla forma convenzionale degli atti unilaterali, la sentenza impugnata è incorsa proprio nella violazione di legge denunciata con il motivo.

La presunzione di essenzialità non ha, del resto, carattere assoluto: può essere vinta soltanto da una prova, tratta dai canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e seguenti c.c., che riveli in modo certo una volontà contraria delle parti (cfr. Cass., Sez. I, 18 febbraio 2015 n. 3270; Cass., Sez. I, ord. 12 marzo 2020 n. 7108). Nella specie, tale prova contraria non solo non è stata fornita, ma milita in senso opposto il tenore stesso della clausola, che individua un mezzo specifico — la raccomandata con ricevuta di ritorno — proprio in ragione della funzione di garanzia della certezza legale della data e del contenuto della dichiarazione risolutiva, atto dagli effetti particolarmente incisivi per l'utilizzatore. Né la sostituzione con un mezzo parimenti idoneo a garantire la prova della ricezione, quale la PEC, può ritenersi sufficiente a superare la presunzione, poiché l'art. 1352 c.c. tutela l'affidamento delle parti sulla forma pattuita in sé, e non soltanto sul risultato pratico che quella forma è intesa a realizzare.

Né osta a tale conclusione – si nota oramai *ad abundantiam* - il principio di buona fede nell'esecuzione del contratto (art. 1375 c.c.), pure invocabile, in linea generale, quale limite all'esercizio dei diritti potestativi anche in presenza di clausola risolutiva espressa (cfr. Cass., Sez. II, ord. 12 maggio 2023 n. 13057; Cass., Sez. I, 23 novembre 2015 n. 23868). Infatti il rilievo dell'inosservanza della forma pattuita non integra, nella specie, un abuso del diritto, poiché a farlo valere è la parte che di quella forma ha beneficiato in veste di garanzia contrattuale, e non la parte che

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

vi ha dato causa: è il Concedente — soggetto professionale, predisponente le condizioni generali del contratto di locazione finanziaria — ad aver derogato al mezzo di comunicazione da esso stesso preteso in sede di redazione del contratto, per cui non può ora invocare il raggiungimento dello scopo per sottrarsi, con diretta evidenza, alle conseguenze della propria inosservanza. La clausola sulla forma della comunicazione, del resto, è espressione di lecita autonomia negoziale ex art. 1322 c.c. e risponde a un interesse — la certezza legale della ricezione di un atto dagli effetti risolutivi — pienamente meritevole di tutela, onde il giudice non può disapplicarla in nome di una generica equivalenza funzionale dei mezzi di comunicazione (cfr. Cass., Sez. III, ord. 26 gennaio 2024 n. 2510).

Va, infine, esaminato l'asserto, introdotto dalla Corte territoriale in via alternativa, che la volontà di avvalersi della clausola risolutiva sarebbe stata "in ogni caso" reiterata con la notifica del ricorso introduttivo ex art. 702-bis c.p.c. Ciò non vale a sottrarre la sentenza alla cassazione. L'effetto risolutivo previsto dall'art. 1456, secondo comma, c.c. si produce nel momento in cui la dichiarazione di volersi avvalere della clausola, validamente resa nella forma pattuita, perviene alla controparte: un ricorso giudiziale che presupponga la risoluzione già intervenuta e sia diretto a farne accertare gli effetti (nella specie, il rilascio dell'immobile) non equivale, di per sé, a una nuova e autonoma dichiarazione stragiudiziale di risoluzione, e comunque, ove pure a ciò equivalesse, sposterebbe la decorrenza dell'effetto risolutivo alla data della notifica del ricorso, anziché a quella, anteriore, della comunicazione via PEC erroneamente ritenuta efficace. Su tale profilo — rilevante, tra l'altro, ai fini della determinazione dei canoni e degli accessori maturati medio tempore — la sentenza impugnata non offre alcun accertamento, avendo ritenuto, per l'errore di diritto sopra evidenziato, superflua ogni ulteriore verifica. Il motivo è, pertanto, fondato anche sotto questo profilo.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

6. L'accoglimento del secondo motivo comporta la cassazione della sentenza impugnata per accertare, alla luce dei principi sopra enunciati, se e da quale momento si sia comunque prodotto l'effetto risolutivo del contratto. La questione dell'efficacia della dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa e del momento di produzione dell'effetto risolutivo determina palesemente l'assorbimento delle ulteriori censure, concernenti la dedotta nullità dell'operazione di *sale and lease back* per violazione del divieto di patto commissorio (terzo motivo), la validità della disciplina negoziale degli effetti della risoluzione (quarto motivo), la denunciata usurarietà delle condizioni economiche applicate (quinto motivo), nonché le connesse questioni istruttorie (sesto motivo), trattandosi di questioni che presuppongono l'accertamento, da parte del giudice del rinvio, dell'inadempimento alla luce del momento di produzione dell'effetto risolutivo.

7. In conclusione, in accoglimento del secondo motivo, rigettato il primo e assorbiti gli altri, s'impone pertanto la cassazione in relazione, con rinvio alla Corte d'Appello di Napoli, che in diversa composizione procederà a nuovo esame. Il giudice di rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

Rigetta il primo motivo, accoglie il secondo, assorbiti gli altri, cassa in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese, alla Corte d'appello di Napoli.

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

Il Presidente

Chiara Graziosi

Corte di Cassazione - copia non ufficiale