

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Leasing: l'utilizzatore può rispondere di responsabilità precontrattuale anche se non proprietario.

In tema di leasing, l'utilizzatore – ancorchè non proprietario – può essere chiamato a rispondere di responsabilità precontrattuale.

Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 13.2.2014, n. 3362

...omissis...

3.- Con il primo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha escluso che Axxx possa considerarsi parte legittimata a rispondere per responsabilità precontrattuale, perchè non proprietaria del capannone oggetto dell'accordo, ma mera utilizzatrice in forza di un contratto di leasing. Denuncia violazione dell'art. 1337 c.c..

Assume che erroneamente la Corte di appello ha ritenuto che le trattative fossero orientate alla conclusione di un solo contratto:

quello avente ad oggetto la costituzione di una servitù a carico del fondo di proprietà di Centro Lxx. Parte preminente di esse era invece l'accordo da concludere con Axxx, avente ad oggetto la costruzione in aderenza e l'edificazione di una tettoia e di un pergolato, a cui si è aggiunta la permuta di un terreno; l'atto costitutivo di servitù - l'unico che richiedeva la diretta partecipazione di Centro Leasing - era solo strumentale alla realizzazione dell'altro e, rispetto a quest'ultimo, Axxx è indubbiamente legittimata a rispondere per responsabilità precontrattuale perchè, quale utilizzatrice del fondo, ne sarebbe divenuta proprietaria con l'esercizio del riscatto e ne deteneva comunque il pieno godimento.

3.1.- Il motivo è fondato.

Erroneamente la sentenza impugnata ha negato ad Axxx la legittimazione a rispondere per responsabilità precontrattuale, perchè mera utilizzatrice, e non formale proprietaria, del bene oggetto di leasing. In primo luogo, ognuno può essere chiamato a rispondere degli affidamenti ingiustamente creati nei terzi in relazione ad affari che rientrino nell'ambito dei poteri, pur limitati, che concretamente gli spettino su di un determinato bene: così il locatore può rispondere per mala fede o per ingiustificato recesso dalle trattative attinenti a una sublocazione, pur se non proprietario del bene.

Per quanto poi concerne i contratti di leasing traslativo, qual è quello in oggetto, i poteri dell'utilizzatore sono talmente ampi da poter essere assimilati ad una sorta di dominio utile, tale da rendere inaccettabile, perchè non conforme alla natura del contratto e della sottostante operazione economica, il principio per cui l'utilizzatore non potrebbe essere chiamato a rispondere per responsabilità precontrattuale (come anche per responsabilità contrattuale o aquiliana) in relazione agli atti che ha il potere di compiere per effetto del contratto di leasing. Si ricorda che il contratto di leasing traslativo sottende un'operazione tendente ad attuare un acquisto dell'utilizzatore ed una mera operazione di finanziamento da parte del concedente.

E' l'utilizzatore che sceglie presso il terzo venditore (non presso il concedente) il bene oggetto di leasing, in termini conformi alle sue peculiari esigenze, mentre il concedente si limita a fornire i mezzi economici per il pagamento del prezzo, erogando la somma necessaria, che verrà restituita - con l'aggiunta di interessi, spese ed utile dell'operazione ratealmente e tramite l'esercizio finale dell'opzione di acquisto.

La formale intestazione della proprietà al concedente ha mera funzione di garanzia della restituzione del finanziamento e configura una sorta di proprietà fiduciaria in funzione di garanzia, che si contrappone al vero e proprio dominio utile, spettante all'utilizzatore.

Se è vero infatti che quest'ultimo rimane privo dei poteri di disposizione della proprietà o di diritti reali sul bene oggetto del leasing, è anche vero che neppure il concedente - benchè formalmente proprietario - potrebbe disporre di tali diritti in favore di terzi, senza il consenso dell'utilizzatore, in virtù degli obblighi contrattualmente assunti di garantire a quest'ultimo non solo il pacifico godimento del bene per l'intera durata del contratto, ma anche soprattutto il regolare esercizio dell'opzione di acquisto alla scadenza del rapporto. L'utilizzatore consegue, dal canto suo, tutti i poteri di amministrazione ordinaria e straordinaria; il pieno godimento del bene, con poteri più ampi di quelli che spettano all'usufruttuario, non essendo soggetto al limite di mantenere inalterata la consistenza e la destinazione economica del bene, di cui all'art. 981 c.c. - di cui potrebbe essere chiamato a rispondere solo nella situazione patologica in cui il rapporto si sciogla prima del termine per suo inadempimento all'obbligo di pagare i canoni di leasing - ed assumendo rischi e responsabilità simili a quelle che gravano sul proprietario pieno.

Vero è che l'acquisto finale del bene è affidato a una mera opzione dell'utilizzatore, ma a rendere pressochè necessitato il positivo esercizio dell'opzione medesima è lo stesso contenuto economico dell'operazione, per cui i canoni periodici da corrispondere al concedente comprendono ben più che il mero corrispettivo del godimento, essendo in essi inclusa una frazione della

somma da restituire quale importo del finanziamento, dei relativi interessi, spese ed utili dell'operazione; ragion per cui - al termine del rapporto - il bene risulta quasi interamente pagato ed il corrispettivo dell'opzione è normalmente di importo irrisorio rispetto al valore del bene.

L'opinione della Corte di appello - secondo cui l'utilizzatore non risponderebbe per mala fede nelle trattative perchè "non proprietario" - è quindi irrealistica e non congruente con la natura dell'operazione economica sottostante al contratto di leasing traslativo.

Di ciò la giurisprudenza ha tenuto conto sotto vari aspetti (cfr., fra le altre, Cass. civ. sez. 1, 11 luglio 2012 n. 11643 e 2 aprile 2012 n. 5253; Cass. civ. Sez. 3, 25 gennaio 2011 n. 1747, quanto al subentro automatico dell'utilizzatore nei contratti di locazione stipulati dal proprietario; Cass. civ. Sez. 5, 21 marzo 2012 n. 4507, quanto all'applicazione all'utilizzatore della tassa di possesso dei veicoli; Cass. civ. Sez. 3, 12 ottobre 2010 n. 21011 e 12 gennaio 2011 n. 534, quanto alla legittimazione dell'utilizzatore ad agire in risarcimento dei danni arrecati al bene in leasing; Cass. Civ. Sez. 3, 10 settembre 2010 n. 19287; Idem, 8 gennaio 2010 n. 73, quanto all'applicabilità al leasing finanziario delle norme in tema di vendita con riserva della proprietà).

Per poter respingere la domanda la sentenza impugnata avrebbe dovuto accertare, pertanto, se Or's Caviar, quale utilizzatrice in leasing, avesse il potere di concludere il contratto a cui si riferivano le trattative: se cioè avesse o meno il potere di concedere a OC il diritto di costruire in appoggio al suo capannone (se del caso con effetti meramente obbligatori) e di farle costruire in cambio una tettoia e di un pergolato al servizio del capannone medesimo; se abbia comunque irresponsabilmente indotto l'odierna ricorrente principale a fare ingiustificato affidamento sul suo potere di dare corso all'operazione economica su cui si è svolta la trattativa ed in vista della quale xxC ha affrontato le spese e gli oneri di cui chiede il risarcimento; o se abbia addirittura ostacolato la cooperazione di Centro Lxxx, quanto alla costituzione del diritto di servitù.

Se è pur vero che Axx non era in grado di concedere direttamente ad OC un tale diritto, era però certamente in grado di favorirne o di ostacolarne la concessione da parte di Centro Leasing; ed anche di un tale comportamento potrebbe essere chiamata a rispondere, ove abbia effettivamente dato alla controparte ingiustificati affidamenti in proposito, inducendola ad affrontare oneri e spese.

4.- Con il secondo motivo la ricorrente denuncia ancora violazione dell'art. 1337 c.c., nella parte in cui la Corte di appello ha escluso la responsabilità precontrattuale di Centro Lxxxx per la mancata costituzione della servitù di appoggio.

Assume che Centro Lxxx è stata tenuta costantemente informata delle trattative; che vi ha interferito attivamente e che ingiustificatamente si è sottratta per due volte alla stipulazione dell'atto costitutivo di servitù.

4.1.- Il motivo è inammissibile, prima ancora che non fondato. E' inammissibile in primo luogo per l'inadeguatezza del quesito, così formulato: "La sentenza della Corte di appello di Bologna non appare viziata da mancanza o insufficienza di motivazione sul punto decisivo della partecipazione del Centro Leasing spa alle trattative, con conseguente falsa applicazione a questo del

principio e della responsabilità di cui all'art. 1337 c.c.?"

Trattasi di quesito generico e astratto, che non contiene una sintesi dei vizi di motivazione nei quali sarebbe incorsa la sentenza impugnata, nè l'indicazione delle ragioni per cui la motivazione è da ritenere inidonea a giustificare la decisione, come prescritto a pena di inammissibilità dall'art. 366 bis c.p.c., ma affida alla Corte il compito di individuarli. Si ricorda che il ricorrente che denunci un vizio di motivazione della sentenza impugnata è tenuto ad indicare chiaramente, in modo sintetico, evidente e autonomo, il fatto controverso rispetto al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, così come le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione. A tale fine è necessaria la enucleazione conclusiva e riassuntiva di uno specifico passaggio espositivo del ricorso nel quale tutto ciò risalti in modo non equivoco. Tale requisito non può ritenersi rispettato allorché solo la completa lettura della illustrazione del motivo - all'esito di una interpretazione svolta dal lettore, anziché su indicazione della parte ricorrente - consenta di comprendere il contenuto e il significato delle censure, posto che la ratio che sottende la disposizione di cui all'art. 366 bis c.p.c., è associata alle esigenze deflattive del filtro di accesso alla Suprema Corte, la quale deve essere posta in condizione di comprendere, dalla lettura del solo quesito di fatto, quale sia l'errore commesso dal giudice del merito (Cass. civ. Sez. Un. 1 ottobre 2007 n. 20603 e 18 giugno 2008 n. 16258; Cass. Civ. Sez. 3, 4 febbraio 2008 n. 2652; Cass. Civ. Sez. 3[^], 7 aprile 2008 n. 8897, n. 4646/2008 e n. 4719/2008; Cass. civ. Sez. 5, 18 novembre 2011 n. 24255; Cass. civ. Sez. 3, 14 marzo 2013 n. 6549, fra le tante).

4.2.- Il motivo è altresì inammissibile poichè mette in questione gli accertamenti in fatto della Corte di appello circa la configurabilità di un comportamento di mala fede o di negligenza di Centro Leasing nel non avere concesso il diritto di servitù, comportamento che la Corte di appello ha escluso con motivazione adeguata e rispondente alla natura del rapporto e degli interessi delle parti.

E' chiaro che Centro Leasing, quale concedente, non aveva alcun interesse a negare o a concedere a Oxxil diritto di servitù, ove l'utilizzatrice fosse stata d'accordo in tal senso. E' indubbio invece che un tale accordo le sarebbe stato necessario per assecondare le aspettative di Oxxx, in considerazione dei limiti inerenti anche al diritto di proprietà della concedente in leasing, i cui poteri sono limitati dalla necessità di preservare integre le aspettative dell'utilizzatrice alla piena e completa acquisizione della proprietà alla scadenza del rapporto, tramite l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

Per poter dimostrare una responsabilità di Centro Lxxxx per la mancata conclusione dell'affare OCxxxavrebbe dovuto fornire la prova non solo del fatto che la servitù non le è stata concessa, ma che non le sia stata concessa nonostante la richiesta e la cooperazione dell'utilizzatrice in tal senso.

Ogni ulteriore censura od istanza della ricorrente principale risulta assorbita.

5.- Parimenti assorbiti sono entrambi i ricorsi incidentali: quello di Centro Leasing perchè il rigetto del ricorso principale fa venir meno ogni pretesa nei confronti della stessa, quindi rende superflua l'indagine sulla corretta proposizione della domanda nei suoi confronti. Quello di xxxxx che denuncia la violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c., poichè l'accoglimento del ricorso principale provoca la caducazione della sentenza impugnata anche nel capo attinente alle

spese processuali.

6.- In accoglimento del primo motivo del ricorso principale, la sentenza impugnata deve essere annullata, nel capo in cui ha escluso che Al xxx sia tenuta a rispondere per responsabilità precontrattuale, con rinvio della causa alla Corte di appello di Bologna, in diversa composizione, affinché proceda all'esame del merito della domanda attrice.

La Corte di rinvio deciderà anche sulla ripartizione dell'onere delle spese fra OC e Axxx.

7.- Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza, quanto ai rapporti fra la ricorrente principale e Centro Leasing, essendo la controversia ormai definita, e si liquidano nel dispositivo.

p.q.m.

La Corte di cassazione riunisce i ricorsi.

Accoglie il primo motivo del ricorso principale e rigetta il secondo motivo.

Dichiara assorbiti i ricorsi incidentali.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa fra Oxxxxxe Al xx alla Corte di appello di Bologna, in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Condanna xxx a rimborsare alla s.p.a. Centro Lxxxx le spese del giudizio di cassazione, liquidate complessivamente in Euro 5.200,00, di Euro 200,00 per esborsi ed Euro 5.000,00 per compensi;
oltre agli accessori previdenziali e fisici di legge.

Così deciso in Roma, il 17 dicembre 2013.

Depositato in Cancelleria il 13 febbraio 2014