

# SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE SEZIONE III

## SENTENZA 13 FEBBRAIO 2014, N. 3362

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RUSSO Libertino Alberto – Presidente

Dott. ARMANO Uliana – Consigliere

Dott. LANZILLO Raffaella – rel. Consigliere

Dott. D'AMICO Paolo – Consigliere

Dott. BARRECA Giuseppina Luciana – Consigliere

ha pronunciato la seguente SENTENZA sul ricorso 10666/2008 proposto da:

(OMISSIS) SRL (OMISSIS) in persona del suo legale rappresentante pro tempore Dott. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentata e difesa dagli avvocati (OMISSIS), (OMISSIS) giusta delega in atti;

– ricorrente -

Contro (OMISSIS) SRL, (OMISSIS) SPA;

– intimati -

sul ricorso 14108/2008 proposto da:

(OMISSIS) SPA (OMISSIS) in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), rappresentata e difesa dagli avvocati (OMISSIS), (OMISSIS) giusta delega in atti;

– ricorrente -

Contro (OMISSIS) SRL , (OMISSIS);

– intimati -

sul ricorso 14511/2008 proposto da:

(OMISSIS) SPA in persona del Direttore Generale e legale rappresentante pro tempore Dr. (OMISSIS), elettivamente domiciliata in (OMISSIS), presso lo studio dell'avvocato (OMISSIS), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (OMISSIS) giusta delega in atti;

– ricorrenti -

Contro (OMISSIS) SRL, (OMISSIS) SRL;

– intimati -

avverso la sentenza n. 1271/2007 della CORTE D'APPELLO di BOLOGNA, depositata il 13/11/2007, R.G.N. 149/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 17/12/2013 dal Consigliere Dott. RAFFAELLA LANZILLO;

udito l'Avvocato (OMISSIS) per delega orale;

udito l'Avvocato (OMISSIS) per delega orale;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. FRESA Mario, che ha concluso per l'accoglimento p.q.r. del ricorso principale, per l'inammissibilita' in subordine per il rigetto dei due ricorsi incidentali.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 9 e 10 aprile 1997 la s.r.l. (OMISSIS) (d'ora in avanti (OMISSIS)) ha convenuto davanti al Tribunale di Bologna la s.r.l. (OMISSIS) (d'ora in avanti (OMISSIS)) e la s.p.a. (OMISSIS), chiedendone la condanna in via solidale al risarcimento dei danni per responsabilita' precontrattuale, a seguito dell'interruzione delle trattative dirette a concludere un accordo in forza del quale l'attrice avrebbe conseguito il diritto di costruire in aderenza ad un capannone di cui (OMISSIS) era utilizzatrice, in forza di un contratto di locazione finanziaria, e (OMISSIS), quale corrispettivo, avrebbe a costruito una tettoia ed un pergolato al servizio del capannone di (OMISSIS). Strumentale all'attuazione dell'accordo era la concessione a (OMISSIS) di apposita servitu' da parte della concedente in leasing, s.p.a. (OMISSIS), intestataria della proprieta' dell'immobile.

In previsione dell'affare, (OMISSIS) aveva fatto predisporre dai propri tecnici una bozza di progetto; l'aveva fatta modificare secondo le richieste della controparte ed aveva infine fatto redigere il progetto definitivo, che aveva inviato ad (OMISSIS) ed a (OMISSIS), per pervenire all'accordo scritto.

(OMISSIS) aveva chiesto dapprima un ulteriore prestazione non prevista, cioe' la conclusione di altro accordo con una societa' terza (s.r.l. (OMISSIS)) avente ad oggetto la permuta di un appezzamento di terreno a cui era interessata. Procurata da (OMISSIS) la permuta, nei primi mesi del 1997 aveva abbandonato le trattative, iniziate nel 1995.

(OMISSIS), dal canto suo, aveva mandato deserti due appuntamenti per la stipula dell'atto notarile di costituzione della servitu', eccependo di non avere ricevuto il consenso dall'utilizzatrice.

Le convenute hanno resistito alla domanda, che il Tribunale ha respinto, con la motivazione che (OMISSIS) – quale mera utilizzatrice del capannone – non poteva considerarsi parte del contratto da concludere, quindi non era legittimata a rispondere dei danni; mentre nei confronti di (OMISSIS) l'attrice non aveva proposto alcuna domanda.

Proposto appello dalla soccombente, a cui hanno resistito le appellate, con la sentenza impugnata in questa sede la Corte di appello di Bologna ha confermato la sentenza di primo grado, quanto alla carenza di legittimazione passiva di (OMISSIS); ha invece ritenuto che l'attrice abbia proposto la domanda risarcitoria contro (OMISSIS), ma ha respinto nel merito la domanda stessa, compensando le spese dell'intero giudizio.

(OMISSIS) propone due motivi di ricorso per cassazione, articolati in diverse censure.

Resiste con controricorso (OMISSIS), proponendo a sua volta un motivo di ricorso incidentale.

Resiste con controricorso anche (OMISSIS), proponendo anch'essa un motivo di ricorso incidentale.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Deve essere preliminarmente disposta la riunione dei tre ricorsi (articolo 335 c.p.c.).

2.- Deve essere sempre preliminarmente respinta l'eccezione della resistente (OMISSIS) di inammissibilità e improcedibilità del ricorso per inidoneità alla difesa dell'avv. (OMISSIS), a cui è stata conferita la delega per il giudizio di cassazione.

Assume la ricorrente che l'avv. (OMISSIS) aveva rinunciato al mandato difensivo, in sede di merito, per poter deporre come testimone e che, resa la deposizione, ha riassunto la difesa per il giudizio di cassazione.

A prescindere da ogni valutazione di merito, l'eccezione è nella specie influente sull'ammissibilità del ricorso, poiché (OMISSIS) ha conferito la procura speciale per il giudizio di cassazione sia all'avv. (OMISSIS), sia anche all'avv. (OMISSIS), anche disgiuntamente fra di loro.

In relazione all'avv. (OMISSIS) non è stata prospettata, né appare rilevabile in questa sede, alcuna eccezione di incapacità o inidoneità alla difesa.

3.- Con il primo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha escluso che (OMISSIS) possa considerarsi parte legittimata a rispondere per responsabilità precontrattuale, perché non proprietaria del capannone oggetto dell'accordo, ma mera utilizzatrice in forza di un contratto di leasing. Denuncia violazione dell'articolo 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 (OMISSIS). Parte preminente di esse era invece l'accordo da concludere con (OMISSIS), 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 (OMISSIS) – era solo strumentale alla realizzazione dell'altro e, rispetto a quest'ultimo, (OMISSIS) è indubbiamente legittimata a rispondere per responsabilità precontrattuale perché, 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 (OMISSIS) la legittimazione a rispondere per responsabilità precontrattuale, perché 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 rientrano nell'ambito dei poteri, pur limitati, che concretamente gli spettano 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, perché 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.

È 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 – benché 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'articolo 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 pressoché 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 perché "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 (OMISSIS), 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 (OMISSIS) 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 (OMISSIS) ha affrontato le spese e gli oneri di cui chiede il risarcimento; o se abbia addirittura ostacolato la cooperazione di (OMISSIS), quanto alla costituzione del diritto di servitù.

Se è pur vero che (OMISSIS) non era in grado di concedere direttamente ad (OMISSIS) un tale diritto, era però certamente in grado di favorirne o di ostacolarne la concessione da parte di (OMISSIS); 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'articolo 1337 c.c., nella parte in cui la Corte di appello ha escluso la responsabilità precontrattuale di (OMISSIS) per la mancata costituzione della servitù di appoggio.

Assume che (OMISSIS) 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. È 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 (OMISSIS) spa alle trattative, con conseguente falsa applicazione a questo del principio e della responsabilità di cui all'articolo 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, né l'indicazione delle ragioni per cui la motivazione è da ritenere inidonea a giustificare la decisione, come prescritto a pena di inammissibilità dall'articolo 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 e' tenuto ad indicare chiaramente, in modo sintetico, evidente e autonomo, il fatto controverso rispetto al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, cosi' come le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione. A tale fine e' necessaria la enucleazione conclusiva e riassuntiva di uno specifico passaggio espositivo del ricorso nel quale tutto cio' risalti in modo non equivoco. Tale requisito non puo' ritenersi rispettato allorquando solo la completa lettura della illustrazione del motivo – all'esito di una interpretazione svolta dal lettore, anziche' 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'articolo 366 bis c.p.c., e' associata alle esigenze deflative 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 e' altresì inammissibile poiche' mette in questione gli accertamenti in fatto della Corte di appello circa la configurabilita' di un comportamento di mala fede o di negligenza di (OMISSIS) nel non avere concesso il diritto di servitu', 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 (OMISSIS), quale concedente, non aveva alcun interesse a negare o a concedere a (OMISSIS) il diritto di servitu', 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 (OMISSIS), in considerazione dei limiti inerenti anche al diritto di proprieta' della concedente in leasing, i cui poteri sono limitati dalla necessita' di preservare integre le aspettative dell'utilizzatrice alla piena e completa acquisizione della proprieta' alla scadenza del rapporto, tramite l'esercizio dell'opzione finale di acquisto.

Per poter dimostrare una responsabilita' di (OMISSIS) per la mancata conclusione dell'affare (OMISSIS) avrebbe dovuto fornire la prova non solo del fatto che la servitu' non le e' 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 (OMISSIS) perche' 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 (OMISSIS), che denuncia la violazione degli articoli 91 e 92 c.p.c., poiche' 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 (OMISSIS) sia tenuta a rispondere per responsabilita' 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 (OMISSIS) e (OMISSIS).

7.- Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza, quanto ai rapporti fra la ricorrente principale e (OMISSIS), 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 (OMISSIS) e (OMISSIS) alla Corte di appello di Bologna, in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Condanna (OMISSIS) a rimborsare alla s.p.a. (OMISSIS) 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.