

Civile Ord. Sez. 1 Num. 14320 Anno 2022

Presidente: SCALDAFERRI ANDREA

Relatore: NAZZICONE LOREDANA

Data pubblicazione: 05/05/2022

sul ricorso proposto da:

....., in persona del legale
rappresentate *pro tempore*, elettivamente domiciliata in,
..... presso lo studio dell'avvocato,
..... che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati
..... giusta procura a margine
del ricorso;

- ricorrente -

nonché contro

..... in persona del legale rappresentante *pro tempore*, e
....., elettivamente domiciliati in,
..... presso lo studio dell'avvocato,
..... rappresentati e difesi dall'avvocato
..... giusta procura in calce al controricorso;

- controricorrenti -

ops

M

contro

....., in persona del
curatore avv., elettivamente domiciliato in
....., presso lo studio dell'avvocato
....., rappresentato e difeso dall'avvocato
....., giusta procura speciale per Notaio
- Rep. n.,

- resistente -

avverso il decreto del TRIBUNALE di AVELLINO, depositato il
17/06/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
17/03/2022 dal cons. LOREDANA NAZZICONE.

FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Avellino con decreto del 17 giugno 2015 ha accolto
l'impugnazione di crediti ammessi allo stato passivo del
....., escludendo il credito vantato
dalla
....., ammesso in chirografo
quale credito condizionale ex art. 72-*quater* l.f., in attesa della
vendita del bene.

Avverso questa decisione ricorre per cassazione la
....., sulla base di quattro motivi. Resistono con controricorsi la
.....

Chiamata la causa alla udienza del 14 febbraio 2017 innanzi alla
Sezione terza civile, previo deposito delle memorie da parte della
ricorrente e della
....., la causa è stata in seguito inviata alla
Sezione prima.

Le parti hanno depositato nuovamente le memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. - I motivi di ricorso vanno come di seguito riassunti.

1.1. - Con il primo motivo, si deduce la violazione e la falsa applicazione degli artt. 1326 e 1362 ss. c.c., in quanto il tribunale ha ritenuto non perfezionato o inefficace il contratto di *leasing* sino alla consegna dell'edificio al conduttore, ma tale interpretazione è errata: si tratta di un'operazione di finanziamento per la costruzione di immobile sul terreno individuato dal cliente, da acquistare ad opera del locatore, che integra un contratto di *leasing* finanziario immobiliare, in cui l'utilizzatore rimborsa il finanziamento secondo il piano concordato.

Dunque, la mancanza della *datio rei* non impedisce il perfezionamento del contratto di locazione finanziaria, che non richiede a tal fine la consegna della cosa, essendo ad effetti obbligatori, onde si è perfezionato il 20 giugno 2007, al momento della sottoscrizione.

La concedente ha adempiuto alle sue obbligazioni sostenendo gli esborsi previsti ed il contratto è stato, infine, sciolto dal curatore, ai sensi dell'art. 72-*quater* l.f.; ciò che, semmai, non è divenuto attuale è l'obbligo della locataria di pagare i canoni di locazione, che erano dovuti dalla consegna del bene.

Le clausole contrattuali palesano l'immediata efficacia dell'accordo, sia quanto all'obbligo del concedente di acquistare il terreno, con l'assistenza del conduttore (art. 4), sia per l'impegno del conduttore di far costruire il bene sull'immobile di proprietà del concedente, con molteplici obblighi accessori delle parti, fra cui quello del concedente di versare direttamente all'appaltatore ed ai fornitori una data somma, concordata nel massimo (art. 5), sia quanto ai canoni di prelocazione trimestrali, da corrispondere in via anticipata rispetto ai canoni da locazione dovuti dopo la consegna del bene (art. 6).

1.2. - Con il secondo motivo, si deduce la motivazione solo apparente, con riguardo ai medesimi profili.

1.3. - Con il terzo motivo, la ricorrente deduce la violazione degli artt. 111 Cost., 132 c.p.c. e 118 att. c.p.c., in quanto la motivazione esposta dal tribunale è inferiore al minimo costituzionale.

1.4. - Con il quarto motivo, deduce la violazione e la falsa applicazione degli artt. 72 e 72-*quater* l.f., perché la mancata consegna e la mancata completa costruzione dell'immobile non hanno influito sul perfezionamento del contratto e l'art. 72-*quater* l.f. sancisce il diritto del concedente di insinuarsi al passivo per la differenza tra il credito vantato alla data del fallimento e quanto ricavato dalla nuova cessione del bene. Ne deriva il diritto della concedente di essere ammessa al passivo per € 2.000.000,00, a titolo di canoni di prelocazione, ai sensi dell'art. 6 del contratto, ed in via condizionata per € 1.000.000,00, a titolo di spese sostenute quale capitale versato dalla concedente, esborsi mai contestati tra le parti nel *quantum*.

2. - Il decreto impugnato ha ritenuto che dall'interpretazione del contratto concluso tra la *Concessionaria* - all'epoca *Concessionaria* - e la *Concessionaria*, si desuma che il *leasing* avrebbe avuto efficacia solo dopo l'ultimazione e la consegna dell'immobile, mentre la previsione dell'art. 3 dell'accordo, secondo cui «*il contratto sarà in vigore tra le parti a partire dalla sottoscrizione con gli effetti obbligatori attivi e passivi*» andrebbe letta alla luce della complessiva operazione, la quale prevedeva adempimenti connessi alla realizzazione del fabbricato, ma che solo dalla consegna di questo sarebbe decorso il termine iniziale del *leasing*.

Atteso che l'immobile non è stato ultimato, nessun credito può riconoscersi al concedente.

3. - Non colgono nel segno i motivi secondo e terzo, che lamentano una motivazione inferiore al minimo costituzionale, non presentando il decreto impugnato tale radicale vizio.

4. - I motivi primo e quarto possono essere trattati congiuntamente, posto che, nel dedurre il vizio di violazione di plurime norme di legge, essi mirano entrambi a contestare l'interpretazione del negozio, resa dal tribunale, il quale ha negato qualsiasi effetto riconducibile al contratto tra le parti ed obbligo di pagare alcunché in capo al conduttore.

Essi sono fondati.

4.1. - Il Tribunale di Avellino ha ritenuto di dover escludere dallo stato passivo fallimentare i crediti (a titolo di canoni di prelocazione finanziaria, nonché le somme corrisposte a fornitori ed appaltatori, salva la condizione di vendita del bene rivendicato con successivo accredito al fallimento in riduzione dell'importo ammesso) derivanti dal contratto di locazione finanziaria concluso tra le parti il 20 giugno 2007.

Ha ritenuto il giudice del merito che nulla sia dovuto alla concedente, perché il contratto di locazione finanziaria è rimasto inefficace sino al venire ad esistenza ed alla consegna dell'immobile, condizioni non verificatesi.

4.2. - Il contratto di locazione finanziaria (o *leasing* immobiliare) *in costruendo* permette un complesso regolamento negoziale, il cui esito finale è la realizzazione dell'immobile mediante finanziamento del concedente e pagamento dei canoni ed altri esborsi a ciò collegati da parte dell'utilizzatore.

In tal modo, l'utilizzatore provvede alla prestazione, consistente nel mero pagamento di un canone periodico, oltre che delle altre voci pattuite, a fronte dell'acquisto iniziale del terreno e dell'onere economico dell'appalto a carico del concedente.



Si è già chiarito che, in tema di effetti del fallimento sul preesistente rapporto di *leasing*, ai sensi dell'art. 72-*quater* l.f., il concedente, in caso di fallimento dell'utilizzatore e di opzione del curatore per lo scioglimento del vincolo contrattuale, può soddisfarsi sul bene, oggetto del contratto di locazione finanziaria, al di fuori del concorso, previa ammissione del credito al passivo fallimentare, essendo egli destinato ad essere soddisfatto al di fuori del riparto dell'attivo, mediante vendita del bene (analogamente al creditore pignoratizio e a quello garantito da privilegio speciale ex art. 53 l.f.), con esenzione dal concorso sostanziale, ma non dal concorso formale (Cass. 15 luglio 2011, n. 15701).

Quindi, si è precisato come gli effetti della risoluzione del contratto di *leasing* finanziario per inadempimento dell'utilizzatore, verificatasi in data anteriore alla data di entrata in vigore della l. 124 del 2017 (art. 1, commi 136-140), siano regolati dalla disciplina dell'art. 72-*quater* l.f.: ne consegue che, in caso di fallimento dell'utilizzatore, il concedente avrà diritto alla restituzione del bene e dovrà insinuarsi al passivo fallimentare per poter vendere o allocare il bene e trattenere, in tutto o in parte, l'importo incassato. La vendita avviene a cura dello stesso concedente, previa stima del valore di mercato del bene, disposta dal giudice delegato in sede di accertamento del passivo; sulla base di tale valutazione, sarà determinato l'eventuale credito della curatela nei confronti del concedente o quello, in moneta fallimentare, del concedente stesso, da quantificarsi in misura corrispondente alla differenza tra il valore del bene ed il suo credito residuo, derivante dai canoni scaduti e non pagati ante-fallimento ed i canoni a scadere, in linea capitale, oltre al prezzo pattuito per l'esercizio dell'opzione; eventuali rettifiche, sulla base di quanto effettivamente realizzato dalla vendita del bene,

potranno farsi valere in sede di riparto (cfr. Cass. 29 marzo 2019, n. 8980).

Si deve ricordare che l'operazione di *leasing* finanziario consiste in un collegamento funzionale tra il contratto di vendita stipulato tra il fornitore ed il concedente e quello di *leasing* stipulato tra quest'ultimo e l'utilizzatore; essa si realizza mediante le c.d. clausole di interconnessione, inserite nel primo contratto, con cui si conviene che il bene sia acquistato per essere ceduto in godimento all'utilizzatore e venga consegnato direttamente a quest'ultimo. Non assumendo il fornitore un impegno diretto nei confronti o a favore dell'utilizzatore, l'acquisto del bene rappresenta non solo un atto giuridico strumentale alla concessione in godimento, ma anche un evento che logicamente precede l'attribuzione all'utilizzatore della detenzione autonoma qualificata della cosa, che deve necessariamente provenire dal concedente-proprietario perché si perfezioni il contratto di *leasing*. La consegna del bene all'utilizzatore costituisce, invece, per un verso, adempimento dell'obbligazione di consegna del fornitore, e, per altro verso, esecuzione, da parte di quest'ultimo, di un incarico conferitogli dal concedente nell'interesse dell'utilizzatore, creditore del concedente in base al contratto di *leasing* e quindi da considerarsi *adiectus solutionis* causa rispetto al contratto di vendita (così Cass. 30 aprile 2014, n. 9417; Cass. 20 luglio 2007, n. 16158).

Si può, peraltro, individuare senz'altro un'unica operazione economica, sorretta da unitaria causa, che è quella di pervenire, mediante finanziamento, all'acquisto ed alla costruzione del bene.

In questa complessa operazione, dunque, il venire ad esistenza dell'immobile non si pone come condizione sospensiva del contratto di *leasing*, condizionando esclusivamente l'efficacia delle clausole relative alla concessione della locazione finanziaria (godimento del bene, obbligo di manutenzione, obbligo di pagamento dei canoni di

locazione, diritto di acquisto del bene al termine della locazione), ma non quelle afferenti il rimborso dei costi sostenuti dalla mandataria.

Ed invero, il contratto usualmente contiene il mandato a compiere una serie di atti giuridici nell'interesse dell'utilizzatrice, con il conseguente diritto della mandataria di ottenerne i mezzi necessari ed il rimborso dei pagamenti, come previsto dalle stesse norme sul mandato, oltre che spesso dalle condizioni generali di contratto.

4.3. - In ipotesi analoga, questa Corte (Cass. 7 settembre 2017, n. 20888, non massimata) ha già ritenuto violati i canoni interpretativi, laddove si trascuri di considerare, proprio nei contratti di locazione finanziaria di immobile da costruire, la complessiva operazione economica ed i canoni fondamentali della interpretazione secondo la lettera, la condotta delle parti e la interpretazione complessiva delle clausole negoziali.

In tale occasione, si è enunciato il principio di diritto, secondo cui *«Nell'interpretazione dei contratti, gli strumenti dell'interpretazione letterale (art. 1362, comma 1, c.c.) e della individuazione del senso che emerge dal complesso dell'atto (art. 1363 c.c.) sono legati da un rapporto di necessità ed interdipendenza assumendo funzione fondamentale nella ermeneutica negoziale, onde non è consentito di isolare frammenti letterali della clausola o del testo, ma è necessario considerare il negozio nella sua complessità, raffrontare e coordinare tra loro parole e frasi, al fine di ricondurle ad armonica unità e concordanza, in particolare in presenza di un collegamento negoziale o di contenuti non riconducibili ad una unica causa negoziale, essendo allora necessario ricostruire la concreta funzione economica dell'intera operazione negoziale».*

Va, infatti, ricordato che *«l'interpretazione del contratto, traducendosi in una operazione di accertamento della volontà dei contraenti, si risolve in una indagine di fatto riservata al giudice di*

merito, censurabile in cassazione, oltre che per violazione delle regole ermeneutiche, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per inadeguatezza della motivazione, ex art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c., nella formulazione antecedente alla novella di cui al d.l. n. 83 del 2012, oppure – nel vigore della novellato testo di detta norma – nella ipotesi di omesso esame di un fatto decisivo e oggetto di discussione tra le parti» (Cass. 14 luglio 2016, n. 14355).

Dispone, in particolare, l'art. 1363 c.c. che le clausole del contratto si interpretano le une per mezzo delle altre, dovendosi attribuire «a ciascuna il senso che risulta dal complesso dell'atto».

Tale disposizione impone, pertanto, di procedere al coordinamento delle varie clausole e di interpretarle complessivamente le une a mezzo delle altre, attribuendo a ciascuna il senso risultante dall'intero negozio: ne deriva che la violazione del principio di interpretazione complessiva delle clausole contrattuali si configura non soltanto nell'ipotesi della loro omessa disamina, ma anche quando il giudice utilizza esclusivamente frammenti letterali della clausola da interpretare e ne fissa definitivamente il significato sulla base della sola lettura di questi (cfr. Cass. 4 maggio 2011, n. 9755; 17 febbraio 2010, n. 3685; 26 febbraio 2009, n. 4670; 14 aprile 2006, n. 8876; 29 marzo 2004, n. 6233; 14 novembre 2002, n. 16022).

Dunque, costituisce principio consolidato, enunciato da questa Corte, che il giudice del merito non può, nella interpretazione dei contratti, arrestarsi ad una considerazione "atomistica" delle singole clausole: ciò, si badi, neppure quando la loro interpretazione sembra non dare luogo ad alcuna incertezza sulla base del "senso letterale delle parole": espressione che deve intendersi come riferita all'intera formulazione letterale della dichiarazione negoziale e non già limitata ad una parte soltanto, qual è una singola clausola del contratto

composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e confrontare fra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato, in modo che le varie espressioni vanno coordinate fra loro e ricondotte ad armonica unità e concordanza.

Il giudice, in definitiva, deve procedere secondo un *iter* che, partendo dall'accertamento del senso letterale di ciascuna clausola, provveda poi a verificarlo nel confronto reciproco ed, infine, armonizzi razionalmente nella valutazione unitaria dell'atto.

Ciò è tanto più vero quando le parti non solo abbiano concluso negozi tra di loro collegati, ma questi, a loro volta ed al di là del *nomen iuris*, contengano multiple previsioni riconducibili a diversi tipi negoziali, tanto da presentare elementi del contratto atipico o misto (art. 1322 c.c.).

Con tali strumenti, rimessi all'autonomia delle parti, infatti, le parti intendono conseguire uno scopo ulteriore e diverso rispetto a quello astrattamente conseguibile con la stipula di singoli e separati contratti tipici. Com'è noto, in tema di collegamento negoziale, non si dà luogo ad un nuovo ed autonomo contratto, ma al perseguimento di un risultato economico unitario e complesso, che viene realizzato non per mezzo di un singolo negozio, ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, i quali peraltro conservano una loro causa autonoma: sicché «*il vincolo di reciproca dipendenza non esclude che ciascuno di essi si caratterizzi in funzione di una propria causa e conservi una distinta individualità giuridica*» (Cass. 22 settembre 2016, n. 18585).

Tale *quid pluris*, a sua volta, non può che riverberare effetti anche sul piano dell'interpretazione negoziale (cfr. Cass. 9 dicembre 2014, n. 25840).

4.4. – Nella specie, il tribunale ha violato i predetti principi di diritto e regole ermeneutiche.

Infatti, negando ogni efficacia alla previsione inequivoca, secondo cui «*il contratto sarà in vigore tra le parti a partire dalla sottoscrizione con gli effetti obbligatori attivi e passivi*», pur da esso espressamente riportata, nonché all'avvenuto esborso di una serie di poste ed alla autonoma previsione dei canoni di pre-locazione, ha preteso di estrapolare le frasi in cui si parla di consegna dell'immobile al fine non di riconnettervi l'obbligo di pagamento dei canoni, ma addirittura l'efficacia dell'intero negozio.

In contrasto con i richiamati principi, dunque, il giudice del merito – omettendo di valorizzare il senso letterale delle parole, la condotta delle parti, la lettura dell'intero contenuto negoziale – ha esposto una conclusione che non tiene conto dell'intero negozio, ritenendo superfluo l'approfondimento: ma tale scelta non era consentita, dovendo poi il senso delle clausole essere compreso alla luce dell'intero contesto dell'operazione compiuta dalle parti, secondo la funzione concreta degli accordi tra loro collegati.

Il decreto ha mostrato di non tenere in nessun conto la peculiare articolazione della complessiva operazione negoziale realizzata dalle parti secondo la sua causa concreta, come emergente dal dedotto collegamento – o, meglio, dalla funzione unitaria che li connota – tra il contratto di vendita del fondo ed il contratto di *leasing*, né, soprattutto, del complesso contenuto di quest'ultimo.

L'omesso esame della complessiva operazione negoziale, come emerge dalla motivazione, ha in tal modo precluso al decreto impugnato di cogliere il significato della stessa; in particolare, la non contestata attribuzione alla concedente di una pluralità di compiti integranti gli estremi del contratto di mandato, con la relativa disciplina legale, di cui alle norme dalla ricorrente invocate.

Il contratto, come descritto dalle parti e dalle clausole riportate in ricorso, conteneva invero anche l'incarico alla concedente di

concludere i contratti (es. appalto, fornitura, prestazione d'opera intellettuale ed assicurativi), necessari per la costruzione dell'immobile, provvedendo ai relativi pagamenti e sostenendone i costi.

5. - In conclusione, in accoglimento del primo e del quarto motivo, il decreto impugnato va cassato, con rinvio innanzi al Tribunale di Avellino, in diversa composizione, perché riesamini il materiale istruttorio in atti, alla luce dei principî sopra ricordati.

Al medesimo giudice si demanda la liquidazione delle spese di legittimità.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo e il quarto motivo del ricorso, disattesi gli altri; cassa il decreto impugnato e rinvia, anche per la liquidazione delle spese di legittimità, innanzi al Tribunale di Avellino, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 17 marzo 2022.