
ESTREMI

Autorità: Cassazione civile sez. III

Data: 25 gennaio 2011

Numero: n. 1747

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PREDEN	Roberto	-	Presidente	-
Dott. FINOCCHIARO	Mario	-	rel. Consigliere	-
Dott. SEGRETO	Antonio	-	Consigliere	-
Dott. AMATUCCI	Alfonso	-	Consigliere	-
Dott. AMENDOLA	Adelaide	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

SO.DI.CAR S.R.L. (OMISSIS) in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro-tempore Sig. D.B., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CASSIODORO 9, presso lo studio dell'avvocato NUZZO MARIO, che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato VASILE ALFONSO giusta delega in calce al ricorso;

- ricorrente

contro

D. & D. IMMOBILIARE S.R.L. (OMISSIS) in persona del legale rappresentante pro tempore Dott. D.L.A., elettivamente domiciliata in ROMA, VIA MAZZINI 119, presso lo studio dell'avvocato BISAZZA TERRACINI ORESTE, rappresentata e difesa dall'avvocato MILIA GIULIANO giusta delega in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 118/2008 della CORTE DDAPPELLO di LLAQUILA, emessa il 20/2/2008, depositata il 06/05/2008, R.G.N. 888/2007; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 03/12/2010 dal Consigliere Dott. MARIO FINOCCHIARO; udito llAvvocato MARIO NUZZO; udito llAvvocato ALFONSO VASILE; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. SGROI Carmelo che ha concluso previa riunione dei ricorsi, rigetto di entrambi i ricorsi.

FATTO**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il 1 aprile 1995 la SoDiCar s.r.l. ha stipulato con la Sofin s.r.l.

un contratto di locazione avente a oggetto quota indivisa pari alla metaa del complesso immobiliare sito in (OMISSIS), utilizzato per llattivita di concessionaria Fiat della stessa conduttrice.

Fusasi la locatrice Sofin s.r.l., per incorporazione, con la Superauto s.r.l. in data 19 dicembre 2005, il successivo 29 dicembre 2005 la Superauto s.r.l. ha venduto la quota indivisa di cui al contratto di locazione con la SoDiCar s.r.l. alla Banca Monte Paschi di Siena - Leasing e Factoring s.p.a. che la ha acquistata allo scopo di concederla in locazione finanziaria alla Immobiliare D & D s.r.l..

Successivamente, con atto 18 luglio 2006 la Immobiliare D & D s.r.l.

ha intimato sfratto per morositaa alla conduttrice, che - innanzi al tribunale di Pescara -si ee opposta allo stesso assumendo, da un lato, il difetto di legittimazione attiva della Immobiliare D & D non proprietaria dell'immobile nee cessionaria del contratto di locazione, cessione cui essa concludente comunque non aveva prestato il proprio consenso, dall'altro, di avere corrisposto regolarmente i canoni del caso alla proprietaria dell'immobile, Banca Monte Paschi di Siena - Leasing e Factoring s.p.a.

Svoltasi la istruttoria del caso lladito tribunale, con sentenza 27 marzo 2007 ha disatteso le difese della SoDiCar s.r.l. e dichiarato la risoluzione del contratto inter partes per inadempimento imputabile a questa ultima con condanna della stessa al pagamento di Euro 89.042,24 per le mensilitaa da gennaio a giugno 2006 e dei canoni mensili maturandi sino al rilascio.

Gravata tale pronunzia dalla soccombente SoDiCar s.r.l. nel contraddittorio della D & D Immobiliare che, costituitasi in giudizio, ha chiesto il rigetto della avversa impugnazione, la Corte di appello de LLAquila, con sentenza 28 febbraio - 6 maggio 2008 ha rigettato l'appello, compensate tra le parti le spese del grado.

Per la cassazione di tale ultima pronunzia, non notificata, ha proposto ricorso, affidato a tre motivi, la SoDiCar s.r.l., con atto 4 marzo 2009.

Resiste, con controricorso, la Immobiliare D & D s.r.l.

Entrambe le parti hanno presentato memoria.

DIRITTO

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Nel corso dell'odierna udienza di discussione il P.G. ha sollecitato la riunione, del presente ricorso, al ricorso in rubrica al n. 6086-09 R.G., tra le stesse parti, nonchee nel contraddittorio della Monte Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring s.p.a.

2. L'istanza non puo trovare accoglimento.

A prescindere dal considerare che non esiste assoluta identitaa soggettiva tra le parti delle due controversie (non essendo parte di questo giudizio la Monte Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring s.p.a. nee la Superauto s.r.l.) e che diverse sono le sentenze oggetto di ricorso per cassazione nei due distinti procedimenti, si osserva che anche il thema decidendum ee totalmente diverso, in questo giudizio, rispetto a quello di cui al n. 6086-09 R.G..

Mentre infatti, nel ricorso in rubrica al n. 6086-09 R.G. si controverte sul diritto di riscatto, L. 27 luglio 1978, n. 392, ex artt. 38 e 39 invocato dalla SoDiCar s.r.l., nel presente (in rubrica al n. 6087-09 R.G.), oggetto della lite ee la risoluzione, per inadempimento della parte conduttrice, di un contratto di locazione.

3. Passando all'esame del ricorso si osserva che quanto all'eccepita carenza di legittimazione attiva della D & D s.r.l. (nell'agire nei confronti della So-DiCar s.r.l. per conseguire pronunzia di risoluzione per inadempimento del contratto di locazione per cui ee controversia) la relativa eccezione ee stata disattesa dai giudici di secondo grado sul rilievo che:

- in data 19 dicembre 2005 la locatrice Sofin s.r.l. ee stata incorporata nella Superauto s.r.l., con conseguente cessione a questa dei diritti derivanti dal contratto di locazione;

- in pari data la Banca Monte Paschi di Siena -Leasing e Factoring s.p.a. ha acquistato dalla Superauto s.r.l. la porzione del complesso immobiliare di proprietaa di questultima nell'ambito di una operazione finanziaria con cui ha concesso in leasing l'immobile alla utilizzatrice D & D s.r.l.;

- la societaa appellante ee stata regolarmente edotta di tutti i passaggi, sebbene non tempestivamente (quella congiunta della Superauto e della D & D ee stata effettuata con missiva del 2 febbraio 2006);

- la richiesta della D & D di pagare il canone in suo favore fu tempestiva e consentiva alla SoDiCar di provvedere in tempo e non vi erano scusanti per la sua condotta, visto che ha pagato i canoni dei mesi gennaio, febbraio e marzo 2006 solo il 14 marzo 2006 e per di piuu alla Banca e non al soggetto legittimato a ricevere, ossia alla D & D;

- anche il Monte dei Paschi aveva chiesto alla So-DiCar di pagare i canoni alla utilizzatrice dell'immobile in virtuu del contratto di leasing e nonostante questo l'appellante ha continuato a effettuare i pagamenti in favore del primo con effetto non liberatorio;

- giusta la giurisprudenza del S.C. in caso di leasing traslativo - quale senza dubbio ee quello intervenuto tra il Monte dei Paschi e la D. & D, atteso che il canone era decisamente eccessivo per la sola utilizzazione del bene, era stato pattuito come corresponsione anticipata di parte del prezzo che all'utilizzatore spettano tutte le azioni che spettano al proprietario in analogia con la disciplina della vendita con riserva di proprietaa di cui all'art. 1526 c.c..

In merito, ancora, alla negata morositaa, i giudici di appello hanno ritenuto la sua sussistenza atteso:

- da un lato, che anche dopo aver ricevuto comunicazione sia dalla Superauto s.r.l. che dal Banca Monte Paschi di Siena - Leasing e Factoring s.p.a. circa il destinatario del pagamento la conduttrice ha continuato a pagare alla Banca anche dopo che questa aveva restituito il primo canone e pur essendo a conoscenza che la stessa non era legittimata a riceverli in forza della operazione finanziaria di leasing;

- dall'altro, la dedotta incolpevolezza dell'inadempimento ee insussistente, attesa la avvenuta ricezione delle missive provenienti dalla D & D e dal Monte dei Paschi.

4. La ricorrente censura la riassunta pronunzia denunziando - con il secondo motivo e il terzo motivo, che per considerazioni di ordine logico devono essere esaminati con precedenza rispetto al primo:

- da un lato, violazione o falsa applicazione degli artt. 112, 115, 277 c.p.c. in relazione all'art. 360

c.p.c., n. 4, formulando - ai sensi dell'art. 366-bis c.p.c. - il seguente quesito di diritto se nel caso della stipulazione di un contratto di leasing avente ad oggetto un immobile locato a terzi incorra in violazione dell'art. 112 c.p.c. la Corte di appello che abbia omesso di esaminare, come invece avrebbe dovuto, i motivi di appello riguardanti la mancanza in concreto di ogni accertamento degli elementi di fatto rilevanti ai fini della qualificazione del contratto di leasing in concreto stipulato tra Monte dei Paschi di Siena e la D & D immobiliare come leasing di godimento o traslativo e, in ogni caso, la non

applicabilità al leasing, di godimento o traslativo che sia, della disciplina stabilita dagli artt. 1559 e 1602 c.c. secondo motivo;

- dall'altro, omessa, contraddittoria o insufficiente motivazione su un fatto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, precisando, in conclusione si chiede a questa Suprema Corte se incorra in vizio di motivazione la sentenza impugnata con cui la Corte di merito ha affermato che in presenza di un contratto di leasing avente ad oggetto un immobile locato trova applicazione l'art. 1602 c.c., senza esporre, pur in presenza di specifica impugnazione, le ragioni per cui ha qualificato come traslativo il leasing di cui trattasi, e quelle per cui ha ritenuto tale norma applicabile al contratto di leasing in concreto stipulato tra Monte dei Paschi di Siena - Leasing e Factoring - e D & D Immobiliare, pur in assenza di un attuale effetto traslativo del diritto di proprietà dell'immobile terzo motivo.

5. Nessuno di tali motivi può trovare accoglimento.

5. 1. Il secondo motivo, in particolare, è manifestamente infondato.

Come risulta dalla sentenza impugnata, di cui sopra sono stati trascritti i passaggi rilevanti, contrariamente a quanto - del tutto apoditticamente si invoca nel motivo - i giudici del merito si sono dati carico di esaminare tutti i motivi, sviluppati dalla SoDiCar s.r.l. nel censurare la sentenza del primo giudice e indicati nel quesito che conclude il motivo e, in particolare, hanno affrontato sia la questione relativa alla natura del contratto di leasing stipulato tra il Monte dei Paschi di Siena e la D & D Immobiliare s.r.l. (puntualmente esponendo le ragioni alla luce delle quali hanno ritenuto lo stesso traslativo e non di godimento), sia il - connesso - problema della applicabilità (o meno) degli artt. 1559 e 1602 c.c. in presenza di un contratto di leasing. Certo quanto sopra è palesemente irrilevante e non integra - quindi - il dedotto vizio di omessa pronuncia, - sia la circostanza che i giudici di appello abbiano concluso la propria indagine facendo proprie conclusioni diverse da quelle attese dalla difesa dell'appellante (essendo - in una tale eventualità - la sentenza impugnata denunciabile per violazione dell'art. 360 c.p.c., nn. 3 o 5, e non certamente per nullità della sentenza o del procedimento); - sia la circostanza che, per ipotesi, non sono stati adeguatamente contraddette alcune delle difese sviluppate nel motivo di appello, certo essendo che nella redazione della motivazione della sentenza, il giudice non è tenuto ad occuparsi espressamente e singolarmente di ogni allegazione, prospettazione ed argomentazione delle parti, essendo necessario e sufficiente, in base all'art. 132 c.p.c., n. 4, (nel testo ratione temporis vigente), che esponga, in maniera concisa, gli elementi in fatto ed in diritto posti a fondamento della sua decisione, dovendo ritenersi per implicito disattesi tutti gli argomenti, le tesi e i rilievi che, seppure non espressamente esaminati, siano incompatibili con la soluzione adottata e con il percorso argomentativo seguito (Cass. 20 novembre 2009, n. 2009; Cass. 22 gennaio 2002, n. 696; Cass. 2 agosto 2001, n. 10569 tra le tantissime).

5. 2. Quanto al terzo motivo lo stesso è - per un verso - inammissibile sotto diversi, concorrenti, profili, per altro, manifestamente infondato.

5.2.1. Quanto alla evidenziata inammissibilità osserva il collegio, in primis, che per quanto rilevante al fine del decidere l'art. 366-bis c.p.c. introdotto, con decorrenza dal 2 marzo 2006, dal D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, art. 6 abrogato con decorrenza dal 4 luglio 2009 dalla L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 47 e applicabile ai ricorsi proposti avverso le sentenze pubblicate tra il 3 marzo 2006 e il 4 luglio 2009 (cfr. L. n. 69 del 2009, art. 58, comma 5) e, quindi, anche nella specie, atteso che la sentenza impugnata è stata pubblicata il 6 maggio 2008, - che ... nel caso previsto dall'art. 360, comma 1, n. 5 l'illustrazione di ciascun motivo deve contenere, a pena di inammissibilità la chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende idonea a giustificare la decisione.

Questa Corte regolatrice - alla stregua della stessa letterale formulazione dell'art. 366 bis c.p.c. - è fermissima nel ritenere che a seguito della novella del 2006 nel caso previsto dall'art. 360 c.p.c., n. 5 allorché, cioè, il ricorrente denunci la sentenza impugnata lamentando un vizio della motivazione, l'illustrazione di ciascun motivo deve contenere, a pena di inammissibilità, la chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, ovvero le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende idonea a giustificare la decisione: ciò importa in particolare che la relativa censura deve contenere un momento di sintesi (omologo del quesito di diritto) che ne circoscriva puntualmente i limiti, in maniera da non ingenerare incertezze in sede di formulazione del ricorso e di valutazione della sua ammissibilità (cfr., ad esempio, Cass., sez. un., 1 ottobre 2007, n. 20603).

Al riguardo, ancora, è incontrovertito che non è sufficiente che tale fatto sia esposto nel corpo del motivo o che possa comprendersi dalla lettura di questo, atteso che è indispensabile che sia indicato in una parte, del motivo stesso, che si presenti a ciò specificamente e riassuntivamente destinata.

Conclusivamente, non può dubitarsi, che allorché nel ricorso per cassazione si lamenti un vizio di motivazione della sentenza impugnata in merito ad un fatto controverso, l'onere di indicare chiaramente tale fatto ovvero le ragioni per le quali la motivazione è insufficiente, imposto dall'art. 366-bis c.p.c., deve essere adempiuto non già e non solo illustrando il relativo motivo di ricorso, ma formulando, al termine di esso, una indicazione riassuntiva e sintetica, che costituisca un *quid pluris* rispetto all'illustrazione del motivo, e che consenta al giudice di valutare immediatamente l'ammissibilità del

ricorso (In termini, ad esempio, Cass. 7 aprile 2008, n. 8897, nonché cfr. Cass. 10 aprile 2010, n. 8555; Cass. 10 marzo 2010, n. 5794).

Pacifico quanto precede e palese la inammissibilità del terzo motivo di ricorso, ora in esame, stante la violazione, da parte della ricorrente del precetto di cui all'art. 366-bis c.p.c., atteso che quello sopra trascritto non può - per la sua assoluta astrattezza e per l'assenza di qualsiasi riferimento concreto alla fattispecie come decisa dai giudici a quibus - definirsi la chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale si denunziano vizi della motivazione della sentenza impugnata.

5.2.2. Anche a prescindere da quanto precede si osserva che a norma dell'art. 360 c.p.c., n. 5 - nel testo applicabile nella specie ratione temporis - le sentenze pronunziate in grado di appello o in un unico grado possono essere impugnate con ricorso per cassazione, tra l'altro per omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

È palese, pertanto, che i detti vizi - salvo che non investano distinte proposizioni contenute nella stessa sentenza, cioè diversi fatti controversi - non possono concorrere tra di loro, ma sono alternativi. Non essendo logicamente concepibile che una stessa motivazione sia, quanto allo stesso fatto controverso, contemporaneamente omessa, nonché insufficiente e, ancora contraddittoria e evidente che è onere del ricorrente precisare quale sia - in concreto - il vizio della sentenza, non potendo tale scelta (a norma dell'art. 111 Cost.

e del principio inderogabile della terzietà del giudice) essere rimessa al giudice, come invece pare pretenda parte ricorrente (Cfr., Cass. 30 marzo 2010, n. 7626; Cass. 19 gennaio 2010, n. 713, specie in motivazione).

5.3.3. Oltre che inammissibile in forza delle considerazioni esposte sopra si osserva - per completezza di esposizione - che la censura sviluppata con il terzo motivo è - comunque - manifestamente infondata.

La sentenza impugnata - infatti - ha puntualmente indicato - ancorché in termini sintetici e facendo riferimento alla giurisprudenza di questa Corte regola-trice - sia le ragioni per le quali il contratto di leasing intervenuto tra il Monte dei Paschi di Siena e la D & D doveva qualificarsi traslativo, sia i motivi per cui a seguito di tale contratto la D & D era subentrata, quale locatrice, al precedente proprietario dell'immobile e era, pertanto, legittimata a pretendere il canone convenuto e ad agire per conseguire la pronuncia di risoluzione, per inadempimento, del contratto di locazione.

6. Con il primo motivo la ricorrente censura la sentenza impugnata denunziando violazione e falsa applicazione degli artt. 1599, 1602 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, formulando, ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c., il seguente quesito di diritto: se nel caso della stipulazione di un contratto di leasing avente ad oggetto un immobile locato a terzi debba escludersi che la stipulazione determini il subentro automatico dell'utilizzatore nel contratto di locazione, in forza dell'art. 1602 c.c. il quale stabilisce che il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra dal giorno del suo acquisto nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione senza necessità del consenso del conduttore, come erroneamente ha ritenuto la Corte di appello nel caso di specie;

trovando invece applicazione le regole generali in tema di cessione dei contratti, in concreto non osservate, con la conseguenza che l'utilizzatore del leasing non ha titolo per chiedere il pagamento dei canoni ed è privo di legittimazione alla azione nei confronti del conduttore.

Assume, in particolare, la ricorrente che il combinato disposto degli artt. 1599 e 1602 c.c. opera esclusivamente nei casi in cui il locatore, titolare di un diritto sulla cosa locata la trasferisca a un terzo con acquisto derivativo ovvero derivativo costitutivo, sì che - rimanendo il bene oggetto di leasing nel patrimonio del concedente sino al momento in cui viene esercitato il diritto di riscatto, è palese non essendo stato nella specie esercitato il diritto di riscatto al momento della intimazione di sfratto per morosità che solo la concedente Monte dei Paschi di Siena doveva qualificarsi locatrice, come tale legittimata a esercitare le azioni derivanti dal contratto di locazione immobiliare in discussione, trovando applicazione, eventualmente, nel caso di specie l'art. 1406 c.c.7. Il motivo non può trovare accoglimento.

Alla luce delle considerazioni che seguono.

7.1. In primis non può tacersi l'assoluta non pertinenza - al fine del decidere - dei precedenti di questa Corte ricordati nel ricorso a fondamento dell'assunto invocato dalla ricorrente.

Sia Cass. 20 febbraio 2001, n. 2464, che Cass. 29 ottobre 1992, n. 11767 e, ancora, Cass. 9 aprile 1985, n. 2356 - infatti - si sono limitate a sottolineare che la regola emptio non tollit locatum dettata dall'art. 1599 c.c., con specifico riguardo al trasferimento a titolo particolare della cosa locata, in base alla quale si verifica la cessione legale del contratto con la continuazione dell'originario rapporto e l'assunzione da parte dell'acquirente della stessa posizione del locatore, non opera quando il terzo abbia acquistato il bene locato a titolo originario, sì che il terzo che abbia usucapito la proprietà della cosa locata, mentre non può esperire l'azione di sfratto, non essendo succeduto nel rapporto di locazione, è legittimato a promuovere le azioni reali per conseguire nei confronti del conduttore la disponibilità dell'immobile.

Pacifico che nella specie la D & D Immobiliare s.r.l. lungi dall'invocare di avere acquistato a titolo originario l'immobile condotto in locazione ha sempre dedotto di essere legittimata a agire nei confronti della SoDiCar s.r.l. perché utilizzatrice, in forza di contratto di leasing stipulato con la proprietaria dell'immobile, dell'immobile condotto in locazione dalla odierna ricorrente per cassazione, cioè di

vantare un acquisto derivativo ovvero derivativo costitutivo (e non a titolo originario), e di palmare evidenza la non pertinenza - al fine del decidere - dei precedenti giurisprudenziali richiamati in ricorso.

7. 2. Come assolutamente pacifico - presso una giurisprudenza piuu che consolidata di questa Corte regolatrice - da cui, del tutto immotivatamente prescinde la difesa della ricorrente, l'accertamento della volonta delle parti in ordine al tipo di negozio posto in essere e, in particolare, se leasing traslativo o di godimento rientra nei compiti del giudice del merito, ed e incensurabile in sede di legittimita, se congruamente motivato (Cass. 28 agosto 2007, n. 18195; Cass. 14 novembre 2006, n. 24214; Cass. 19 luglio 2005, n. 15199; Cass. 14 aprile 2000, n. 4855).

Nella specie i giudici a quibus accertato, in linea di fatto, che il canone dovuto in esecuzione del contratto di leasing dall'utilizzatore (cioe dalla D & D Immobiliare s.r.l.) decisamente eccessivo per la sola utilizzazione del bene, era stato pattuito come corresponsione anticipata di parte del prezzo di acquisto del bene stesso alla prevista scadenza del contratto hanno qualificato il contratto in questione quale leasing traslativo cui - come non controverso - sono riferibili le norme in tema di vendita con riserva di proprietaa stanti le evidenti affinitaa tra le due figure contrattuali.

Non censurando la ricorrente la qualificazione del contratto in discussione come leasing traslativo e palese che sono a esso applicabili le regole dettate con riferimento alla vendita con riserva di proprietaa.

In forza di questa, in particolare, non si dubita che il compratore (nella specie l'utilizzatore) "acquista la proprietaa della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo (nella specie, in occasione dell'esercizio riscatto), ma assume i rischi dal momento della consegna" e quindi ha, fin da questa, il godimento della cosa.

Poichee - come accertato dalla sentenza impugnata e in alcun modo contestato dalla ricorrente nella specie l'utilizzatore - in forza dell'art. 11 del contratto di leasing - aveva acquistato giaa in epoca anteriore alla intimazione dello sfratto per morositaa - il possesso dell'immobile e evidente che era ex lege subentrato anche nel contratto di locazione.

7. 3. Anche a prescindere dalla qualifica del contratto di leasing in esame come leasing traslativo, comunque, si osserva che contrariamente a quanto assume la difesa della ricorrente non e controverso - nee in dottrina nee in giurisprudenza - che chiunque abbia la disponibilitaa di fatto di una cosa, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, e quindi anche il comodatario, il quale ne ha la detenzione qualificata, puo, salvo che non vi ostino specifiche previsioni pattizie, concedere il bene in locazione o costituirvi altro rapporto obbligatorio, ed e, in conseguenza, legittimato a richiederne la restituzione allorchee il rapporto giunga a compimento (cfr., tra le tantissime, Cass. 31 maggio 2010, n. 13204; Cass. 27 maggio 2010, n. 12976; Cass. 13 luglio 2009, n. 7422; Cass. 13 aprile 2007, n. 8840).

Pacifico quanto precede e palese che il terzo acquirente cui fa riferimento l'art. 1602 c.c. non e unicamente colui che - per atto tra vivi - sia divenuto proprietario dell'immobile locato, ma qualunque soggetto cui - in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico - l'originario locatore - proprietario abbia trasferito il possesso dell'immobile stesso e il suo godimento, come puntualmente verificatosi nella specie con la concessione in leasing, da parte della Monte dei Paschi di Siena, dell'immobile oggetto di controversia alla D & D Immobiliare.

Non e controverso, in causa:

- da un lato, che la D & D Immobiliare, utilizzatrice dell'immobile in discussione e nel possesso di questo, corrispondeva, mensilmente, un canone periodico comprensivo anche oltre che di una quota a titolo di pagamento prezzo del corrispettivo dovuto per il godimento del bene;
- dall'altro, che l'immobile, era detenuto, legittimamente, dalla locatrice SoDiCar s.r.l. che era tenuta al pagamento di un canone, mensile, di locazione.

Certo quanto sopra e evidente - ove fosse vero l'assunto invocato dalla difesa dell'odierna ricorrente e, cioe, che anche a seguito dello stipulato leasing la qualita di locatore - avente diritto alla riscossione del canone dovuto dalla So.Di.Car - era rimasta la Monte Dei Paschi di Siena:

- da un lato, che quest'ultima avrebbe singolarmente, e del tutto illogicamente, stante quella che e la natura e la funzione del contratto di leasing titolo a percepire due autonomi corrispettivi per il godimento, da parte di terzi dello stesso immobile (un primo da parte della D & D in qualita di utilizzatore, un secondo dalla SoDiCar in quanto locatore dello stesso immobile);
- dall'altro, la D & D sarebbe tenuta a una prestazione periodica (pagamento del canone di leasing) parzialmente senza causa certo essendo che a fronte della quota pagata per il godimento dell'immobile la stessa, nulla potrebbe pretendere dalla conduttrice.

E palese, pertanto, anche sotto tale aspetto la insostenibilitaa dell'assunto della ricorrente.

7. 4. Da ultimo, concludendo, sul punto, si osserva essere incontroverso, presso una giurisprudenza assolutamente pacifica di questa Corte regolatrice, che in caso di leasing finanziario atteso che con la conclusione del contratto di fornitura viene a realizzarsi nei confronti del terzo contraente quella stessa scissione di posizioni che si ha per i contratti conclusi dal mandatario senza rappresentanza (sicche ai sensi dell'art. 1705 c.c., comma 2, il mandante ha diritto di far propri di fronte ai terzi in via diretta e non in via surrogatoria i diritti di credito sorti in testa al mandatario, assumendo l'esecuzione dell'affare, a condizione che egli non pregiudichi i diritti spettanti al mandatario in base al contratto concluso, potendo il mandante peraltro esercitare in confronto del terzo le azioni derivanti dal contratto stipulato

dal mandatario volte ad ottenerne l'adempimento od il risarcimento del danno in caso di inadempimento) l'utilizzatore è legittimato a far valere la pretesa all'adempimento del contratto di fornitura, oltre che al risarcimento del danno conseguentemente sofferto (Cass. 16 novembre 2007, n. 23794; Cass. 27 luglio 2006, n. 17145. Sempre nel senso che nell'ambito del contratto di leasing finanziario è l'utilizzatore che ha la legittimazione a far valere nei confronti del fornitore le azioni intese all'adempimento del contratto di fornitura ad al risarcimento del danno da inesatto inadempimento dello stesso, Cass. 1 ottobre 2004, n. 19657, nonché Cass. 13 dicembre 2000, n. 15762 e la fondamentale, Cass. 2 novembre 1998, n. 10926).

Certo quanto precede è palese che tali principi - elaborati con riguardo all'eventualità la società a leasing stipuli con un terzo, un contratto di appalto (perché sia realizzato in bene cui è interessato l'utilizzatore - e in forza dei quali detto utilizzatore, ancorché non formalmente parte dell'appalto è legittimato a agire nei confronti del terzo - sono applicabili anche nella eventualità la società finanziatrice per acquisire la disponibilità del bene per avere la disponibilità del quale l'utilizzatore ha stipulato il contratto di leasing sia ricorso come nella specie a un contratto di vendita.

Anche in tale ultima eventualità, pertanto, deve ritenersi che l'utilizzatore possa esercitare in via diretta e non in via surrogatoria i diritti di credito sorti in testa al mandatario, assumendo l'esecuzione dell'affare e, pertanto, anche i diritti nascenti nei confronti del conduttore da un contratto di locazione concluso dal precedente proprietario immobiliare.

8. Risultato infondato in ogni sua parte il proposto ricorso, in conclusione, deve rigettarsi, con condanna della ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio di legittimità, liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

P.Q.M.

LA CORTE rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente al pagamento delle spese di questo giudizio di cassazione, liquidate in Euro 200,00 oltre Euro 5.000,00 per onorari e oltre spese generali e accessori come per legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della sezione terza civile della Corte di cassazione, il 3 dicembre 2010.

Depositato in Cancelleria il 25 gennaio 2011

CONFORMI E DIFFORMI

(1) Non si rinvencono precedenti in termini.

NOTE GIURISPRUDENZIALI

2Giust. civ. 2011, 7-, PO, G174

(1) Con una motivazione accurata ed esaustiva la Cassazione statuisce — a quanto consta per la prima volta — che il diritto alla percezione del canone di locazione dell'immobile oggetto di *leasing* c.d. «traslativo?» spetta all'utilizzatore e non al concedente della locazione finanziaria, così come peraltro si verifica in pratica. La Corte conferma, pertanto, la declaratoria di risoluzione del contratto per inadempimento imputabile al conduttore pronunciata da entrambi i giudici del merito in quanto il conduttore aveva continuato a corrispondere i corrispettivi locatizi all'acquirente dell'immobile nonostante che quest'ultimo avesse chiesto di versarli all'utilizzatore dell'immobile concesso in *leasing*, restituendo il primo canone versato, per cui il conduttore era a conoscenza che l'acquirente non era legittimato a riceverli in forza della operazione finanziaria di *leasing* portata a sua conoscenza prima dell'instaurazione del giudizio di risoluzione nella specie con intimazione di sfratto per morosità e proseguito, poi, con giudizio ordinario a cognizione piena. La sentenza impugnata aveva disatteso la doglianza della conduttrice appellante in merito alla dedotta incolpevolezza dell'inadempimento osservando, in contrario, che la stessa aveva ricevuto le comunicazioni provenienti dalla società utilizzatrice del *leasing* e dell'acquirente dell'immobile locato di versare i canoni all'utilizzatore. La Corte, ribadito che l'accertamento della volontà delle parti in ordine al tipo di negozio posto in essere, in particolare, se *leasing* traslativo o di godimento, rientra nei compiti del giudice del merito ed è incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato, sottolineando che nella specie la società ricorrente non ha comunque censurato la qualificazione del contratto in discussione come *leasing* traslativo e, altresì, che è palese che sono a esso applicabili le regole dettate per la vendita con riserva di proprietà. Siccome nella vendita con riserva di proprietà il compratore «acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo ma assume i rischi dal momento della consegna?» e quindi ha, fin da questa, il godimento della cosa, ne consegue che nella specie l'utilizzatore, siccome aveva acquistato già in epoca anteriore all'intimazione dello sfratto per morosità il possesso dell'immobile, è evidente che era *ex lege* subentrato anche nel contratto di locazione ed aveva il diritto a percepire il canone.

Sulla pacifica applicabilità alla fattispecie negoziale del *leasing* traslativo delle regole dettate per il caso di vendita con riserva di proprietà, cfr. Cass. 10 settembre 2010, n. 19287; Cass. 10 aprile 2010 n. 9257; e Cass. 8 gennaio 2010 n. 73.

Sulla durata legale della locazione non abitativa ex art. 27 l. n. 392 del 1978 e sull'opponibilità del contratto all'acquirente in caso di vendita dell'immobile, cfr. Cass. 30 dicembre 1991 n. 14012 (in *Foro*

it., 1992, I, 2151), mentre sulla vendita dell'immobile locato e pagamento del canone, cfr. Cass. 14 gennaio 2005 n. 674 (in *Riv. giur. edil.*, 2005, I, 1484, con nota di DE TILLA; in *Vita not.*, 2005, 284). Sulla legittimazione attiva dell'acquirente all'azione di restituzione dell'immobile locato ed acquistato successivamente alla cessazione della locazione, cfr. Cass. 29 settembre 2005 n. 19139 (in questa *Rivista*, 2006, I, 2411, con nota di Izzo, *La legittimazione ad agire per la restituzione dell'immobile locato del terzo che acquisti l'immobile locato dopo la scadenza della durata della locazione*). In dottrina v., in generale, BUONOCORE, *La locazione finanziaria*, Milano 2008.
