

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. SCARANO Luigi Alessandro - Presidente -  
Dott. RUBINO Lina - Consigliere -  
Dott. VALLE Cristiano - Consigliere -  
Dott. AMBROSI Irene - Consigliere -  
Dott. MOSCARINI Anna - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**ORDINANZA**

sul ricorso xxxx/2021 proposto da:

**UTILIZZATRICE**, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avvocati omissis, e omissis, ed elettivamente domiciliata presso lo studio del primo, omissis, Pec: omissis.org, omissis.it;

- ricorrente -

contro

**BANCA** in persona del Procuratore Speciale, rappresentata e difesa dall'avvocato omissis, ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in omissis, Pec: omissis.it;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. xxxx/2021 della CORTE D'APPELLO di MILANO, depositata il 11/05/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 10/07/2023 dal Cons. Dott. ANNA MOSCARINI.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

che:

la società **UTILIZZATRICE** (di seguito **UTILIZZATRICE**) convenne in giudizio **BANCA** (di seguito **BANCA**) per sentir pronunciare l'accertamento della responsabilità precontrattuale della convenuta nelle trattative svoltesi per la stipula di contratti di leasing e la condanna della stessa al risarcimento dei danni corrispondente al maggior esborso subito da essa utilizzatrice e pari alla differenza tra il tasso di interesse applicato e quello previsto dalle condizioni di delibera della banca; rappresentò di aver ricevuto comunicazione dalla banca di avvenuto accoglimento della propria richiesta di finanziamento consistente nella stipula di cinque contratti di leasing finalizzati all'acquisto di cinque immobili con determinazione delle condizioni economiche ma con facoltà della banca di modificare le stesse condizioni prima della firma del contratto; che era previsto che la delibera della banca sarebbe rimasta valida per sei mesi, a condizione del permanere della situazione di merito creditizio e di affidabilità del mercato; che essa attrice si era determinata alla stipula di un contratto "preliminare" con una società immobiliare in base al quale quest'ultima si era impegnata a farle acquistare (da terzi) gli immobili da finanziare con il leasing; che, non avendo rispettato il termine essenziale per la stipula del definitivo, aveva ricevuto dalla immobiliare una diffida ad adempiere e che, pertanto, per non incorrere

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

in responsabilità nei confronti di quest'ultima, si era affrettata a concludere i contratti di leasing scoprendo solo in quel momento che la banca si era determinata ad applicare condizioni differenti ed assai più onerose; conseguentemente chiese, per l'appunto, la condanna della banca a titolo di responsabilità precontrattuale e al risarcimento dei danni;

**BANCA** si costituì in giudizio chiedendo il rigetto delle domande;

il Tribunale di Milano rigettò le domande dell'attrice ritenendo che la comunicazione di **BANCA** non aveva il valore di proposta contrattuale in quanto conteneva dati espressamente ritenuti suscettibili di variazione; gran parte del materiale per il completamento dell'istruttoria finalizzata alla stipula dei contratti di leasing era stato consegnato da **UTILIZZATRICE** alla banca successivamente alla delibera; il fatto che fossero state modificate le condizioni costituiva una valutazione di esclusiva pertinenza di **BANCA**; quest'ultima non poteva ritenersi in buona fede ma neppure l'attrice si era comportata in modo affidabile nel corso delle trattative perchè non si era informata circa le condizioni cui la banca si sarebbe predisposta a stipulare i contratti; l'asserita mancata concessione di agevolazioni era conseguenza del carattere non strumentale dei beni rispetto all'attività di **UTILIZZATRICE**; non corrispondeva a verità che **UTILIZZATRICE** fosse stata costretta a stipulare i contratti di leasing per non incorrere nelle conseguenze pregiudizievoli della risoluzione per inadempimento del "preliminare" stipulato con la società immobiliare;

a seguito di appello di **UTILIZZATRICE** la Corte d'Appello di Milano, con sentenza pubblicata in data 11/5/2021 (e notificata in data 12/5/2021) ha rigettato il gravame confermando la sentenza di primo grado e condannando l'appellante alle spese; per quanto ancora qui di interesse ha ritenuto che la comunicazione della banca contenente i dati economici non aveva il valore di proposta contrattuale, essendosi la banca riservata di modificare le condizioni all'esito di puntuale istruttoria da espletarsi successivamente ed avendo anche la banca condizionato la validità semestrale della delibera; nessun limite vi era circa l'oggetto delle possibili modifiche; il termine semestrale era da interpretarsi quale diritto della banca di mutare le condizioni anche relative alla indicizzazione del finanziamento; **UTILIZZATRICE** non aveva contestato la modifica della previsione agevolativa BEI nè nella prima udienza nè nel termine della prima memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6 sicchè era decaduta dal potere di contestazione; la **UTILIZZATRICE** non aveva fornito la prova della conoscenza in capo ad **BANCA** degli elementi attinenti alle caratteristiche e allo stato degli immobili; era sceso il giudicato sulla contrarietà del comportamento della banca a buona fede ma la causa petendi della domanda risarcitoria-consistente nell'essere la **UTILIZZATRICE** stata costretta a stipulare i contratti per l'esistenza di obblighi giuridici nei confronti di terzi- non era riconducibile all'art. 1337 c.c. ma all'art. 1434 c.c. cioè alla violenza esercitata da un terzo quale causa di annullamento del contratto; che in ogni caso la **UTILIZZATRICE** era responsabile di aver stipulato un contratto con la società immobiliare in contrasto con la stipulazione dei leasing, e dando luogo ad un contratto nullo perchè la promittente venditrice non era proprietaria dei beni; le condotte imputabili a **UTILIZZATRICE** nella scelta di assumere obblighi nei confronti di un terzo non avevano alcuna efficacia causale rispetto alla stipula dei leasing;

avverso la sentenza la **UTILIZZATRICE** ha proposto ricorso per cassazione sulla base di undici motivi;

ha resistito **BANCA** con controricorso;

il ricorso è stato assegnato per la trattazione in adunanza camerale sussistendo i presupposti di cui all'art. 380bis c.p.c., in vista della quale parte resistente ha depositato memoria ex art. 378 c.p.c.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

che:

con il **PRIMO MOTIVO** di ricorso - violazione e falsa applicazione degli artt. 112, 324, 329, comma 2, 324, 343 e 346 c.p.c. e art. 2909 c.c. con riguardo all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - la ricorrente

lamenta che la Corte d'Appello ha errato nel non rilevare che, in assenza di appello incidentale di **BANCA**, su alcuni capi di sentenza del Tribunale era sceso il giudicato;

con il **SECONDO MOTIVO** - violazione e falsa applicazione delle norme di interpretazione del contratto ex art. 1362 c.c. e 1363 c.c. con riguardo all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - lamenta che l'interpretazione data dalla Corte d'Appello alla comunicazione della banca del 30/9/2011 è inficiata dalla violazione dei criteri indicati in epigrafe;

con il **TERZO MOTIVO** di ricorso - violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. con riguardo all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 - lamenta che la impugnata sentenza ha errato nel porre a carico della ricorrente gli oneri probatori relativi alla conoscenza da parte di **BANCA**, al momento di emissione della delibera, di tutti gli elementi afferenti alle caratteristiche e allo stato degli immobili;

con il **QUARTO MOTIVO** - violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 183 c. VI c.p.c. e del principio di non contestazione (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3) lamenta che la Corte d'Appello ha affermato essere onere della ricorrente contestare, nella prima udienza o nella memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, n. 1 l'eccezione di **BANCA** circa la non spettanza alla società delle agevolazioni dei fondi B.E.I.;

con il **QUINTO MOTIVO** - violazione e falsa applicazione delle regole di ermeneutica contrattuale e segnatamente dell'art. 1362 c.c., comma - lamenta che la impugnata sentenza nell'interpretare l'accordo stipulato dalla ricorrente in data (Omissis) con la società immobiliare, è incorsa nella violazione delle richiamate regole;

con il **SESTO MOTIVO** - nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4 per violazione degli artt. 101 e 112 c.p.c.- lamenta che la corte d'appello ha violato le norme sul contraddittorio e sulla corrispondenza tra chiesto e pronunciato nello statuire la nullità del contratto intercorso tra la ricorrente e la società immobiliare, non parte nel presente giudizio;

con il **SETTIMO MOTIVO** deduce violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5 omesso esame di fatto decisivo costituito dall'intervento del soggetto proprietario degli immobili alla stipula dei contratti di leasing per vendere alla banca gli immobili stessi; secondo la ricorrente questa circostanza ove considerata avrebbe determinato la caducazione di tutte le illazioni fatte in ordine alla scadenza del termine essenziale per l'acquisto degli immobili;

con l'**OTTAVO MOTIVO** di ricorso - violazione e falsa applicazione ai sensi dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 dell'art. 115 c.p.c. e dell'art. 2697 c.c. - lamenta che la Corte d'Appello non ha posto a fondamento della decisione il fatto non contestato della avvenuta contestuale stipula del contratto di compravendita tra la Prelios SHR Spa alla Banca per il trasferimento della proprietà degli immobili e la stipulazione dei contratti di leasing;

con il **NONO MOTIVO** di ricorso - violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, contraddittorietà della sentenza per avere prima affermato e poi negato la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 1337 c.c.;

con il **DECIMO MOTIVO** - violazione e falsa applicazione degli artt. 1337 e 1434 c.c. - lamenta che la impugnata sentenza ha errato nel ritenere la insussistenza della violazione dell'art. 1337 c.c. e nel ritenere la sussistenza dei presupposti di cui all'art. 1434 c.c.;

con l'**UNDICESIMO MOTIVO** - violazione e falsa applicazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. - lamenta che la Corte d'appello ha errato nel condannare la ricorrente alle spese;

si procede innanzitutto allo scrutinio del secondo motivo di ricorso con il quale la ricorrente censura la sentenza nella parte in cui ha ritenuto che la **BANCA** avrebbe potuto modificare i parametri della

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

delibera con la massima e possibile estensione di detta facoltà modificativa o con una ampia e incondizionata area di discrezionalità, non sussistendo alcun limite circa l'oggetto delle possibili modifiche; secondo la ricorrente questa statuizione si pone in contrasto con la lettera del 30/9/2011 con cui la banca si riservava la facoltà di modificare le condizioni della delibera in relazione sia alla valutazione del rischio connesso ai beni richiesti, sia alle mutate condizioni del mercato finanziario sia alle variazioni degli altri parametri in base ai quali i dati erano stati determinati;

il motivo è fondato. E' evidente che, in base alle disposizioni di cui all'art. 1362 c.c., la statuizione non è coerente con i richiamati criteri di interpretazione ed in particolare con il criterio letterale che non avrebbe mai potuto condurre a ritenere "ampia" e tantomeno "incondizionata" la possibilità della banca di modificare le condizioni della vendita, essendo, invero, la stessa espressamente condizionata dall'eventuale modificazione di uno dei criteri; effettivamente, come riferisce la ricorrente, la corte di merito non ha valutato la inequivocabile chiarezza del testo della comunicazione secondo cui la **BANCA** aveva accolto positivamente la richiesta di locazione finanziaria riservandosi di modificare le condizioni della delibera sia alla valutazione del rischio connesso ai beni richiesti, sia alle mutate condizioni del mercato finanziario sia infine alle variazioni degli altri parametri in base ai quali i dati di cui sopra sono stati determinati;

ne consegue che il capo di sentenza impugnato va cassato perchè l'affermazione "Nessuna limitazione circa l'oggetto delle possibili modifiche che **BANCA** era legittimata ad adottare è dato evincersi dalla comunicazione sopra riportata" è in contrasto con l'art. 1362 c.c.;

si procede allo scrutinio del nono e decimo motivo di ricorso che riguardano profili motivazionali anch'essi censurabili; essi afferiscono da un lato, alla pretesa contraddittorietà della sentenza per aver dapprima affermato e successivamente escluso la sussunzione sotto l'art. 1337 c.c., e dall'altro, alla pretesa violazione degli artt. 1337 e 1434 c.c. per avere la corte di merito dapprima ipotizzato l'applicazione della responsabilità precontrattuale e, in un secondo momento, ritenuto che la causa petendi fosse riconducibile a violenza esercitata dal terzo e quindi che la domanda, avendo ad oggetto un contratto concluso, non potesse essere riguardata sotto il profilo della responsabilità precontrattuale;

i motivi, che colgono una delle rationes decidendi dell'impugnata sentenza, sono fondati. La sentenza effettivamente è contraddittoria nella parte in cui da un lato esclude la responsabilità ai sensi dell'art. 1337 c.c. nell'ipotesi di avvenuto perfezionamento del contratto e dall'altro, invece, condivide che possa configurarsi responsabilità precontrattuale anche in ipotesi di "vera e propria conclusione del contratto" sembrando escludere la possibilità che i due tipi di responsabilità possano cumularsi;

gli altri motivi di ricorso sono da rigettare, sicchè la corte del rinvio limiterà la sua analisi ai soli profili accolti, di cui al secondo, nono e decimo motivo di ricorso;

quanto agli altri motivi si rileva brevemente quanto segue;

il primo, quarto e quinto motivo di impugnazione da trattarsi congiuntamente per ragioni di connessione sono infondati;

con il primo si fa valere la violazione del giudicato sceso sulle statuizioni del giudice di prime cure relative alla sussistenza della responsabilità pre-contrattuale della Banca in ordine alle modifiche apportate al contratto, a dire della ricorrente al di fuori dei limiti previsti dalla delibera della banca; il motivo è infondato in quanto la Corte d'Appello ha confermato che fosse sceso il giudicato sulla condotta contraria a buona fede della banca ma ha rigettato la domanda ex art. 1337 c.c. per assenza dei suoi presupposti; la Corte ha valorizzato, come del resto già il giudice di prime cure, l'ipotesi dell'annullamento del contratto per violenza proveniente da un terzo ma l'ha esclusa per mancanza di ogni contestazione di **UTILIZZATRICE** in ordine alla validità dei contratti di leasing; ne consegue che la sentenza impugnata deve ritenersi conforme alla giurisprudenza di questa Corte secondo cui il giudicato si forma solo sui capi della sentenza non impugnati concernenti questioni indipendenti da

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012*

*Registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone – Direttore Scientifico Avv. Walter Giacomo Caturano*

*Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

quelle investite dai motivi di gravame (Cass., L n. 4363 del 23/2/2009; Cass., 3, n. 4934 del 2/3/2010; Cass., 1, n. 4732 del 23/3/2012), mentre non si forma su affermazioni che costituiscano una mera premessa logica della statuizione in concreto adottata (Cass., 3, n. 2379 del 31/1/2018);

con il quinto motivo il ricorrente impugna il capo di sentenza che ha ritenuto essenziale il termine previsto dall'accordo concluso tra la società immobiliare e il fondo proprietario dei beni e dal quale deduce che la UTILIZZATRICE avrebbe potuto non stipulare i contratti di leasing;

il motivo è infondato perchè le statuizioni relative al termine essenziale dedotto nel contratto stipulato dalla società immobiliare con il fondo proprietario dei beni sono conformi ai canoni di ermeneutica perchè la sentenza deduce l'essenzialità del termine dalle originarie pattuizioni; comunque, anche a voler valorizzare le successive proroghe che le parti avevano dedotto in contratto quale elemento in contrasto con la ritenuta natura essenziale del termine, la censura non è decisiva perchè, nella logica della sentenza, il termine era certamente essenziale tanto è vero che la UTILIZZATRICE decise di stipulare i contratti di leasing a seguito della diffida ad adempiere fatta dalla società immobiliare alla stessa UTILIZZATRICE con prospettazione, in caso di perdurante inadempimento, di conseguenze risarcitorie per oltre 10 milioni di Euro;

con il quarto motivo la società ricorrente impugna il capo di sentenza che ha ritenuto tardiva, perchè non contestata da UTILIZZATRICE nè alla prima udienza nè nella prima memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, quanto eccepito in ordine alla difesa di BANCA sull'assenza del diritto di UTILIZZATRICE di attingere ai fondi B.E.I. perchè gli immobili oggetto dei contratti di leasing non costituivano beni strumentali all'attività svolta da UTILIZZATRICE; ebbene la ricorrente non contrasta efficacemente la statuizione di tardività perchè fa riferimento a quanto da essa dedotto con la seconda memoria ex art. 183 c.p.c., comma 6, confermando la tardività dell'eccezione;

con il terzo motivo la ricorrente impugna il capo di sentenza che ha ritenuto non fornita da UTILIZZATRICE la prova della conoscenza in capo ad BANCA di tutti gli elementi utili per formulare la "proposta"; è prospettata la violazione dell'art. 2697 c.c. sul riparto dell'onere probatorio che avrebbe imposto a UTILIZZATRICE la prova di fatti non accaduti; il motivo è infondato in quanto, dalla lettura della sentenza, non si evince alcuna attribuzione di un onere probatorio al soggetto diverso da quello onerato ma una diversa valutazione da parte del giudice delle prove fornite (vedi p. 9);

il sesto motivo con cui si fa valere la violazione del principio del contraddittorio e della corrispondenza tra chiesto e pronunciato per avere la Corte d'Appello pronunciato sulla invalidità del contratto intercorso tra UTILIZZATRICE e la società immobiliare non parte del giudizio, è pure infondato per le stesse ragioni già esposte in relazione al quinto motivo e cioè che la Corte di merito ha esaminato il contratto per desumerne- ratio non impugnata - che UTILIZZATRICE non aveva obblighi giuridici nei confronti di terzi e non si trovava nella situazione di dover essere costretta a concludere i contratti di leasing in ragione delle conseguenze giuridiche potenzialmente derivantile dal rapporto esistente con la società immobiliare (OMISSIS). Ne deriva che quest'ultima società non è stata affatto pretermessa e non è stato affatto leso il suo diritto di difesa in quanto ciò che era rilevante ai fini del decidere era soltanto la sussistenza o meno di un obbligo di UTILIZZATRICE di stipulare i contratti di leasing per non incorrere in responsabilità nei confronti dell'immobiliare;

il settimo e l'ottavo motivo di ricorso deducono omesso esame di fatti decisivi consistenti nell'avvenuta stipula dei contratti di compravendita tra il fondo proprietario dei beni e la BANCA;

i motivi sono inammissibili in quanto palesano la richiesta di una rivalutazione del fatto diversa e più conforme alle proprie tesi difensive, essendo pertanto, al di là della loro formale prospettazione, declinati non in iure ma in facto;

l'undicesimo motivo è relativo alla condanna alle spese rimane assorbito;

*Ordinanza, Corte di Cassazione, Pres. Scarano – Rel. Moscarini, n. 34336, del 07/12/2023*

alle suesposte considerazioni consegue l'accoglimento del secondo, nono e decimo motivo di ricorso, rigettati gli altri e assorbito l'11 motivo, con cassazione dell'impugnata sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvio, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo, il nono e il decimo motivo di ricorso, rigettati gli altri e assorbito l'11 motivo. Cassa l'impugnata sentenza in relazione ai motivi accolti e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Milano, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Terza Civile, il 10 luglio 2023.

Depositato in Cancelleria il 7 dicembre 2023

EX PARTE