

*Leasing immobiliare collegato a contratto di mutuo e fallimento dell'utilizzatore*

Tribunale di Nola, Sez. II, 17 novembre 2016. Pres. Rel. Savarese.

**Fallimento – Locazione finanziaria immobiliare – Contratto di mutuo – Collegamento negoziale – Fallimento dell'utilizzatore – Applicazione della disciplina inderogabile prevista dalla legge fallimentare per ciascun contratto**

*Il collegamento negoziale tra un contratto di locazione finanziaria immobiliare e un contratto di mutuo non influisce sull'autonomia giuridica delle due figure contrattuali, alle quali, in caso di fallimento dell'utilizzatore, dovrà essere applicata la disciplina di natura inderogabile prevista dalla legge fallimentare per ciascun contratto.*

*(Massima a cura di Franco Benassi – Riproduzione riservata)*

Il Tribunale (omissis).

L'opposizione allo stato passivo risulta tempestivamente proposta e ritualmente notificata alla curatela, che si è costituita depositando memoria difensiva. Non vi sono questioni pregiudiziali di rito, né preliminari di merito.

Né sussistono specifiche contestazioni in fatto tra le parti. Il provvedimento del Giudice Delegato oggi impugnato dall'opponente viene fatto oggetto di opposizione per questioni tecnico-giuridico di carattere eminentemente interpretativo.

Ed infatti: a) il C. s.p.a. presentava domanda di ammissione allo stato passivo, sulla base di una fattispecie contrattuale complessa, che consta, per un verso, di un contratto di locazione finanziaria di immobile, per altro verso, di un successivo contratto, denominato di integrazione di locazione finanziaria e submutuo, con il quale, sostanzialmente, il termine di riscatto del leasing veniva protratto al termine della scadenza degli obblighi restitutori gravanti sulla locataria, quale submutuataria di una certa somma di danaro: in altri termini, la locataria, a fronte di un finanziamento, otteneva di procrastinare il tempo del riscatto in modo che coincidesse con il termine di ammortamento del sub mutuo; la domanda, in specie, fondata sul contratto afferente il Lotto n. 8049, presso l'Isola 8 del C. di Nola, di leasing, stipulato il 6 luglio 1995, come integrato dal contratto di "sub mutuo e modificazione di locazione finanziaria" del 16 giugno 2005, ammonta a complessivi euro 720.332,50, di cui euro 348.267,56 per rate di sub mutuo, euro 34.664,32 per rate di leasing scadute alla data del fallimento, euro 62.154,70 per rate di leasing a scadere, euro 12.806,84 per riscatto leasing, euro 25.211,07 per oneri collettivi, euro 2.765,99 per rimborso tassa di

smaltimento rifiuti, euro 234.262,45 per dilazioni non pagate ed euro 199,56 per tasse di registrazione; b) il giudice delegato ammetteva gli importi richiesti per submutuo e, ritenendo applicabile l'art. 72 quater legge fall. al solo originario contratto di leasing, disponeva, in uno alla restituzione dell'immobile, un'ammissione fondata sulla separazione tra gli importi ammessi per canoni di leasing ed importi ammessi per submutuo, ritenendo applicabile solo per i primi il meccanismo fissato dall'art. 72 quater in vista di un'eventuale riallocazione del bene, in base al meccanismo legislativo fissato dalla citata norma fallimentare. In particolare, il giudice delegato ammetteva per rate di submutuo insolute, residua sorte capitale ed interessi alla data del fallimento per euro 497.475,08.

Di questo provvedimento il C. si duole in quanto, a suo avviso, indebitamente la norma richiamata è stata applicata al solo leasing originario, posto che quest'ultimo doveva intendersi integrato dal successivo contratto di submutuo: dunque, il credito del C. andava ammesso con riferimento all'art. 72 quater, e il credito in linea capitale vantato dal creditore avrebbe dovuto essere calcolato tenendo conto non soltanto dei canoni di leasing originari, ma anche del collegato submutuo. Secondo il C., il giudice avrebbe errato a interrompere lo stretto nesso negoziale tra leasing e submutuo che farebbe dei due contratti un unitario strumento giuridico, e del pari, e conseguentemente, avrebbe errato ad applicare due distinte norme fallimentari per i due distinti contratti di leasing e submutuo. Il C. fa presente che sull'immobile oggetto di leasing grava ipoteca, e che pertanto alcuna utile allocazione a valori di mercato potrà avvenire se si tiene conto, come deve tenersi conto, della frazione di submutuo per la quale tale ipoteca, parzialmente, viene a gravare. La curatela del fallimento, dal canto suo, pone al vaglio del tribunale una serie di valutazioni inerenti la sussistenza della causa del collegamento negoziale tra primo contratto di locazione finanziaria e secondo contratto di submutuo. Essa, pertanto, sottopone una questione di nullità della complessiva operazione contrattuale.

Tanto premesso, il collegio ritiene che l'opposizione sia infondata.

In primo luogo, non vi è contestazione circa la sussistenza di due contratti collegati, il primo di locazione finanziaria, il secondo di submutuo che integra la locazione (ferma la questione di nullità sollevata dalla curatela opposta). Ora, pare al collegio che tale fenomeno negoziale integri un collegamento negoziale in senso stretto, ma non, come talvolta sembra emergere dai motivi di opposizione, sebbene in maniera non sempre tranciante, un fenomeno di "unicum" negoziale in senso stretto: il secondo contratto non confluisce ad integrare il contenuto del primo, sì da costituire con il primo un solo contratto, poi modificato per concorde volontà delle parti.

No, qui siamo di fronte a due tipologie negoziali diverse, che vengono a collegarsi per volontà delle parti.

In punto di collegamento, per giurisprudenza unanime di legittimità, "le parti, nell'esplicazione della loro autonomia negoziale, possono, con manifestazioni di volontà espresse in uno stesso contesto ovvero in tempi

diversi, dar vita a più negozi distinti ed indipendenti ovvero a più negozi tra loro collegati ed accertare l'esistenza, la natura, l'entità, le modalità e le conseguenze di un collegamento funzionale tra negozi realizzato dalle parti costituisce apprezzamento del giudice del merito che, se condotto nel rispetto dei criteri di logica ermeneutica e di corretto apprezzamento delle risultanze di fatto, si sottrae al sindacato di legittimità. In particolare, ove si tratti di una pluralità di negozi connessi, il collegamento deve ritenersi occasionale quando le singole dichiarazioni, strutturalmente e funzionalmente autonome, siano solo causalmente riunite, mantenendo l'individualità propria di ciascun tipo negoziale in cui esse si inquadrano, sicché la loro unione non influenza la disciplina dei singoli negozi in cui si sostanziano. Il collegamento è invece funzionale quando i diversi e distinti negozi, cui le parti danno vita nell'esercizio della loro autonomia negoziale, pur conservando l'individualità propria di ciascun tipo negoziale, vengono tuttavia concepiti e voluti come avvinti teleologicamente da un nesso di reciproca indipendenza, per cui le vicende dell'uno debbono ripercuotersi sull'altro, condizionandone la validità e l'efficacia.

Quindi, ai fini della qualificazione giuridica della situazione negoziale, occorre far riferimento alla volontà delle parti, la cui interpretazione costituisce una questione di fatto, insindacabile in sede di legittimità se immune da vizi logici o da violazione delle norme ermeneutiche di cui agli artt. 1362 c.c. e segg. (Corte di Cassazione, sezione II, sentenza del 18 settembre 2012, n. 15640; cfr. anche Corte di Cassazione, sezione III, sentenza 10 ottobre 2014, n. 21417, secondo cui "in caso di collegamento funzionale tra più contratti, gli stessi restano soggetti alla disciplina propria del rispettivo schema negoziale, mentre la loro interdipendenza produce una regolamentazione unitaria delle vicende relative alla permanenza del vincolo contrattuale, per cui essi "simul stabunt, simul cadent" (Cass. 22 marzo 2013, n. 7255).

Ciò comporta che se un contratto è nullo, la nullità si riflette sulla permanenza del vincolo negoziale relativamente agli altri contratti; Corte di Cassazione, sezione III, sentenza 19 marzo 2015, n. 5481; di recente, cfr. Corte di Cassazione, sezione lavoro, sentenza 22 settembre 2016, n. 18585, secondo la quale, nel collegamento negoziale, distinti ed autonomi negozi si riannodano ad una fattispecie complessa pluricausale, della quale, ciascuno realizza una parte, ma pur sempre in base ad interessi immediati ed autonomamente identificabili. Anche in dottrina è condivisa l'opinione che il collegamento negoziale è caratterizzato dal fatto che il risultato economico unitario viene raggiunto non attraverso un solo contratto ma attraverso due o più contratti tra loro coordinati, aventi ciascuno di essi una causa autonoma anche se funzionalizzata ad uno stesso ed unico regolamento dei reciproci interessi. Ne consegue che detto collegamento pur potendosi in base all'esplicazione dell'autonomia negoziale delle parti concretizzare un vincolo di reciproca dipendenza tra i contratti tutti, non esclude però che ognuno dei essi si possa invece distinguersi in ragione di una propria ed autonoma causa nonché per di una propria individualità giuridica).

Nel caso di specie, il collegamento negoziale è non occasionale, ma funzionale, e non unilaterale, ma reciproco.

Tanto è ricavabile dal tenore letterale di alcune clausole del contratto di sub mutuo, e in particolare dall'art. 3.11 di questo, che stabilisce quale garanzia delle obbligazioni di restituzione della somma mutuata lo stesso contratto di leasing, oggetto di pegno, nonché dall'art. 1 di detto contratto, che posticipa il riscatto al pagamento delle rate di sub mutuo. Da ciò discende che: 1) ogni contratto resta autonomo sotto il profilo della disciplina giuridica applicabile; 2) vale la regola generale "simul stabunt, simul cadent".

Quanto alla causa di tale collegamento, il collegio reputa che, se è vero che il finanziamento fu dato al C. e dal C. alle singole imprese socie e locatarie, e se è vero che tale finanziamento servì ad una operazione di ristrutturazione del debito del C., non può negarsi che, quanto meno nella loro qualità di singole socie, e sul piano della struttura negoziale, e della causa in concreto di essa, anche le singole imprese socie e locatarie si giovano di un finanziamento, che protrasse il termine di riscatto di contratti di leasing spesso, come nella specie, sostanzialmente già integralmente eseguiti al momento della sottoscrizione del submutuo. Non può ravvisarsi, quanto meno in questa sede, né una nullità per assenza di causa, né una violazione del patto commissorio, posto che i beni di proprietà del concedente tali sono stati e rimasti nel tempo, fino all'esercizio del legittimo riscatto delle socie e locatarie. Ma resta il fatto che, benché collegati, siamo di fronte a DUE contratti.

Il fenomeno del collegamento negoziale reciproco e funzionale qual è quello che interessa il caso di specie lascia impregiudicata l'applicazione della disciplina giuridica propria di ogni contratto, ogniqualvolta tale disciplina, per le finalità più varie, debba trovare applicazione e non vi sia una specifica regolamentazione negoziale delle parti.

La questione può allora porsi nei termini seguenti: ritenuto il collegamento negoziale del submutuo alla locazione finanziaria immobiliare, quando intervenga il fallimento di una delle parti, e in specie della locataria utilizzatrice, e il curatore non opti per il subentro nel regolamento contrattuale, il collegamento negoziale permane? E in che senso, e con che esiti, permane? Ebbene, la norma fallimentare sui contratti in corso di esecuzione è una normativa posta a tutela del fallito, della massa e dei terzi, insuscettibile di deroga. Tale norma disciplina distintamente varie fattispecie negoziali, tra le quali il leasing all'art. 72 quater legge fall. Proprio perché il collegamento negoziale non altera il dato dell'autonomia giuridica in punto di disciplina applicabile a ciascun contratto collegato, e proprio perché questo tanto più è vero quando intervenga l'elemento pubblicistico dell'insolvenza di una delle parti, con la conseguente applicazione della speciale e inderogabile normativa fallimentare, il collegio ritiene che correttamente il giudice delegato abbia assunto un provvedimento di ammissione diversificata applicando per un verso l'art. 72 quater legge fall. e per altro verso non applicandolo al secondo contratto di sub mutuo, per il quale trova applicazione la disciplina generale delle obbligazioni pecuniarie ex art. 55 legge fall. (ed in ogni caso, allo stato, vista la posizione assunta dalle parti, non può ritenersi che tale contratto sia ancora pendente - ove voglia aderirsi alla dottrina favorevole a ritenere applicabile al mutuo in linea generale il disposto dell'art. 72 legge fall.) Non si comprende, infatti, come dal

collegamento negoziale debba discendere l'applicazione dell'art. 72 quater legge fall. per l'intera operazione negoziale: questa è una petizione di principio dell'opponente, a meno che non si ritenga che il contratto sia unico, e successivamente integrato, e resti tipologicamente assorbito dallo schema negoziale del solo leasing. Ma a quel punto non si riesce davvero a comprendere causalmente un rifinanziamento intervenuto dopo anni dalla stipula del contratto di leasing: invece il submutuo ebbe la sua ragion d'essere in un'ottica globale di rifinanziamento del C. e delle singole socie locatarie. Siamo di fronte ad un meccanismo di collegamento negoziale, come si è detto e si ribadisce, che non dà però luogo all'applicazione di una sola delle norme fallimentari in materia di esecuzione dei contratti, come se, sostanzialmente, solo e soltanto di leasing stessimo discorrendo.

Vi è poi l'obiezione concreta del C. circa il fatto che, fatto subire al submutuo la falce fallimentare, ciò che esce dalla porta ritornerebbe dalla finestra, posto che la riallocazione sul mercato dell'immobile oggetto di leasing non potrebbe mai avvenire non tenendo conto dell'importo mutuato, visto che per esso su quell'immobile grava, come su praticamente tutti gli immobili del C., ipoteca a garanzia del mutuo principale negoziato dal C. stesso e poi riversato alle singole socie con le quote di sub mutuo. Questa obiezione, presa peraltro espressamente in considerazione dal giudice delegato nel decreto impugnato, introduce un profilo pratico certamente rilevante ma, quale profilo eminentemente pratico, non può orientare una decisione in diritto non applicativa della normativa fallimentare. Giuridicamente, infatti, l'ipoteca grava su immobili del C. a garanzia del debito del C.: la riallocazione degli immobili a soggetti terzi, graditi al C. in ossequio alla clausola di gradimento prevista nel relativo statuto, avverrà dunque ad un prezzo di mercato che si determinerà tenendo conto, di fatto, anche dell'ipoteca, secondo un procedimento auspicabilmente concordato tra il C. e la curatela fallimentare, che non interessa in questa sede analizzare (ma di fatto, perché giuridicamente quel debito grava sul solo C. verso il ceto bancario, e sul C. grava a sua volta il debito nei confronti della società locataria, eventualmente maturatosi in applicazione dell'art. 72 quater legge fall.).

Correttamente, ancora, il giudice delegato non ha ritenuto applicabile l'art. 56 legge fall. tra il credito eventualmente vantato dal fallimento nei confronti del C. ed il credito maturato verso il fallito per rate di sub mutuo.

È certamente vero che la compensazione opera rispetto a crediti e debiti reciproci tra il creditore ed il fallito, i cui fatti generatori si siano verificati prima della dichiarazione di fallimento (cfr. ex plur. Cassazione civile, sez. I, 25 Novembre 2015, n. 24046). È del pari indubitabile però, ad avviso del collegio, che il credito restitutorio che grava sul concedente il bene in leasing, ove il ricavato dalla vendita superi il valore del credito in linea capitale ammesso al passivo, è un credito sorto specificamente in forza dell'applicazione di una fattispecie legale qual è quella delineata dall'art. 72 quater legge fall. che, contemperando le esigenze di tutela finanziaria del concedente in leasing e quelle della massa dei creditori, ha la sua fonte causale nell'accertamento dell'insolvenza e nella

dichiarazione di fallimento. Il fatto generatore non è il solo contratto di leasing, ma il contratto di leasing rispetto al quale l'utilizzatore sia stato dichiarato fallito, con conseguente applicazione della disciplina legale speciale sui criteri di quantificazione del credito; credito che, infatti, è solo eventuale, perché dipendente dalla riallocazione a valori di mercato del bene, e dunque non suscettibile di ricadere tra le specie di credito assoggettate a compensazione legale (della quale quella delineata dall'art. 56 legge fall. è ulteriore sottospecie). Come sostenuto da autorevole dottrina, infatti, "l'impresa di leasing tenuta a versare alla curatela il conguaglio sembra debba ritenersi creditrice della procedura per le quote interessi incorporate nei canoni scaduti e non pagati fino alla data di dichiarazione del fallimento: in questo caso, infatti, non opera la compensazione poiché il credito per interessi corrisponde a un debito del fallito anteriore all'apertura del concorso, mentre quello a titolo di conguaglio ha origine postfallimentare, essendo sorto a seguito dello scioglimento del rapporto".

Ne deriva, conclusivamente, che il provvedimento del giudice delegato deve trovare conferma.

(omissis).