

Cass., civ. sez. III, del 17 gennaio 2019, n. 1038

3.1. Con il primo motivo - formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 3) e 5), cod. proc. civ. - è dedotta, oltre che "violazione o falsa applicazione degli artt. 1394, 2697 e 2727 cod. civ., in combinato disposto con gli artt. 116 e 414, n. 5), cod. proc. civ.", anche "omesso esame circa un fatto decisivo che ha formato oggetto di discussione tra le parti".

Viene contestata la sentenza impugnata laddove ha annullato il contratto stipulato dalle parti il 1° maggio 2009 ravvisando l'ipotesi del conflitto di interessi, esito al quale essa sarebbe pervenuta "sulla base di un ragionamento erroneo poiché fondato sulla formale contrapposizione di posizioni e non sul contenuto e sulle modalità dell'operazione contrattuale".

Difatti, si sarebbe dato esclusivamente rilievo al rapporto di parentela tra l'amministratore della società comodante ed il comodatario, da valutarsi, invece, alla stregua di semplice indizio del conflitto di interessi, "omettendo di esaminare una serie di elementi determinati che smentiscono" - a dire del ricorrente - "sia la sussistenza del conflitto di interessi che la sua conoscibilità da parte del terzo". In particolare, la Corte milanese ha assunto quale presupposto della propria decisione un dato - la non autosufficienza economica di esso LF - "assolutamente non provato nel corso del giudizio".

D'altra parte, evidenzia aggiuntivamente il ricorrente, perché possa ritenersi integrata la fattispecie di cui all'art. 1294 cod. civ. è necessario che il rappresentante di uno dei contraenti sia "portatore di interessi del tutto inconciliabili ed incompatibili con quelli del gerito", in una situazione di "contrasto attuale che pregiudichi l'interesse" di quest'ultimo. Detta evenienza non ricorrerebbe, tuttavia, nel caso di specie, sol che si consideri il rilievo che la famiglia Fi rivestiva, non nella sola **società U**, ma in tutto il gruppo societario di cui essa faceva parte, sicché la scelta di assicurare al figlio dell'amministratore delegato un alloggio a M, per motivi di studio (essendosi il giovane iscritto alla facoltà di giurisprudenza), "rappresentava anche una forma di investimento" per la società, atteso che "LF sarebbe diventato, con ogni probabilità, l'erede del gruppo imprenditoriale di pertinenza del padre".

Inoltre, la sentenza impugnata avrebbe omesso totalmente di esaminare la presenza, nel contenuto del contratto, della duplice opzione per la locazione e per l'acquisto dell'immobile, ovvero la previsione di "obbligazioni accessorie, di contenuto favorevole alla società", in quanto la loro presenza "le consentiva di mettere a reddito l'immobile, in conformità con il suo oggetto sociale"; un'evenienza, questa, da ritenere "sintomo già di per sé" del perseguimento, da parte del rappresentante della società, "di un interesse non incompatibile e non inconciliabile con quello del rappresentato".

Infine, si assume che la motivazione del giudice di appello abbia travalicato "i limiti dell'adeguatezza e logicità", nonché violato gli artt. 166, comma 1, cod. proc. civ. e gli artt. 2697 e 2727 cod. civ., laddove ha ritenuto provata - sostanzialmente sulla base della sola allegazione del rapporto di parentela tra **RL** e LF - non solo l'elemento della conoscenza effettiva del conflitto di interessi in capo all'odierno ricorrente, ma anche quello più attenuato della sua conoscibilità.

7.1. Il primo motivo - così come il quarto, da esaminarsi congiuntamente ad esso, in ragione della loro connessione - non è fondato.

7.1.1. Al riguardo, con particolare riferimento alle censure di violazione degli artt. 1394 e 1322 cod. civ., va premesso che - come ancora di recente osservato da questa Corte - il "conflitto d'interessi idoneo, ex art. 1394 cod. civ., a produrre l'annullabilità del contratto, richiede l'accertamento

dell'esistenza di un rapporto d'incompatibilità tra gli interessi del rappresentato e quelli del rappresentante, da dimostrare non in modo astratto od ipotetico ma con riferimento al singolo atto o negozio che, per le sue intrinseche caratteristiche, consenta la creazione dell'utile di un soggetto mediante il sacrificio dell'altro" (da ultimo, Cass. Sez. 2, sent. 31 gennaio 2017, n. 2529, Rv. 642808-02).

Resta, inoltre, inteso - come osserva correttamente parte controricorrente - che ai "fini dell'annullabilità del contratto stipulato dal rappresentante in conflitto di interessi con il rappresentato, il giudice di merito può argomentare l'esistenza di un tale conflitto e la sua conoscenza o conoscibilità da parte del terzo da elementi indiziari, quali il divario fra il valore di mercato del bene venduto dal rappresentante e il prezzo pagato dall'acquirente e la comunanza di interessi fra rappresentante e terzo, fondata sui rapporti di filiazione" (Cass. 21 agosto 1996, n. 7698, Rv. 499290-01, nonché, più di recente, Cass. Sez. 2, sent. n. 2529 del 2017, cit., in motivazione), Orbene, siffatto, principio - enunciato con riguardo ad un contratto a titolo oneroso, quale è la compravendita - può trovare, vieppiù, applicazione in presenza di un contratto gratuito qual è il comodato.

Tale è, appunto, l'evenienza che ricorre nel caso di specie, se è vero che (come emerge dagli atti di causa) il contratto assicurava - senza previsione di alcun corrispettivo a carico di LF - la disponibilità, per almeno otto anni, di un appartamento di quattro vani in un albergo a quattro stelle sito nel centro di M, garantendogli pure la fruizione non solo dei servizi alberghieri (quali la pulizia della stanza tre volte la settimana, nonché, tutti i giorni, "colazione a buffet free, ristorante e american bar free"), ma anche di un posto auto.

Né, d'altra parte, vale a connotare il contratto in questione in termini di "onerosità" - come assume, invece, il ricorrente - la previsione, in favore del LF, sia di un'opzione per l'acquisto del bene, che della possibilità di addivenire alla stipulazione di una locazione (quest'ultima, peraltro, a condizioni per lui sempre particolarmente vantaggiose, essendo previsto un corrispettivo giornaliero - come non manca di sottolineare la sentenza impugnata - di appena 16 euro). Invero, tali pattuizioni, lungi dall'assicurare con certezza la possibilità, per la società U, di mettere "a reddito" l'immobile, facevano dipendere tale evenienza - peraltro, ipotizzabile solo in caso di vendita, e non certo di locazione (per le ragioni appena indicate, ovvero quello che il giudice di appello definisce come il carattere "macroscopicamente svantaggioso" della locazione) - da un'iniziativa dello stesso interessato.

Rilievi, questi ultimi, che consentano di ritenere infondato anche il quarto motivo di ricorso, relativo alla supposta natura "atipica" e funzione "mista" del contratto in esame, giacché si fatica a comprendere quale fosse, nella specie, l'interesse meritevole di tutela di un'operazione negoziale che si risolveva, in ogni sua pattuizione, in una serie di unilaterali vantaggi per il soggetto che aveva la (gratuita) disponibilità di un'immobile di pregio, riservandogli - anche in corso di disdetta - l'opzione per una locazione a prezzo irrisorio.

Difatti, se è vero che la "sola mancanza del corrispettivo in favore dell'obbligato non comporta la mancanza di causa del contratto atipico allorquando esso sia assimilabile ad un tipo nominato dal codice per il quale sia prevista la gratuità", occorre pur sempre che l'atto di autonomia privata "sia diretto a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico" (cfr. Cass. Sez. 3, sent. 28 gennaio 2002, n. 982, Rv. 551881-01), tale non potendo ritenersi quello di assicurare una vera e propria "sine cura" al rampollo della famiglia alla guida del gruppo societario di cui faceva parte la **U s.p.a.**, neppure sul (per vero, solo aleatorio) presupposto che, in futuro, anch'egli sarebbe stato coinvolto nella governance societaria.