

Con ordinanza n. 27615 del 21 settembre 2022, la prima sezione civile della Corte di Cassazione è intervenuta in materia di divieto di patto commissorio.

Il divieto trova applicazione, oltre che nelle ipotesi espressamente contemplate dall'art. 2744 c.c., anche in caso di alienazioni a scopo di garanzia sospensivamente condizionate all'inadempimento o in quelle immediatamente traslative risolutivamente condizionate all'adempimento del debitore (In questo senso, Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2020, n. 23553); dunque, in un'ottica sostanzialistico-funzionale, qualsiasi negozio può integrare la violazione del patto commissorio, ove venga impiegato per conseguire il risultato concreto, vietato dall'ordinamento giuridico, di far ottenere al creditore la proprietà del bene dell'altra parte nel caso in cui questa non adempia la propria obbligazione (Così, Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2020, n. 23553; Cass. civ., sez. II, 20 febbraio 2013, n. 4262). Inoltre, il patto commissorio è ravvisabile anche rispetto a più negozi tra loro collegati, qualora l'assetto di interessi complessivo sia tale da far ritenere che il trasferimento di un bene sia effettivamente collegato, piuttosto che alla funzione di scambio, ad uno scopo di garanzia, a prescindere sia dalla natura meramente obbligatoria o traslativa o reale del contratto, sia dal momento temporale in cui l'effetto traslativo è destinato a verificarsi, nonché degli strumenti negoziali destinati alla sua attuazione e, persino, dalla identità dei soggetti che abbiano stipulato i negozi collegati, complessi o misti, sempre che tra le diverse pattuizioni sia ravvisabile un rapporto di interdipendenza e le stesse risultino preordinate funzionalmente allo scopo finale di garanzia (Sul punto, Cass. civ., sez. II, 27 ottobre 2020 n. 23553; Cass. civ., sez. II, 19 maggio 2004, n. 9466). Spetta al giudice di merito l'esame attento del contratto o dei contratti posti in essere dalle parti; questi non deve limitarsi a verificare il solo tenore letterale delle clausole ivi inserite, ma è tenuto ad accertare la funzione economica sottesa alla fattispecie negoziale.

Con particolare riferimento al contratto *sale and lease back*, la Corte di Cassazione ha precisato che si tratta di un contratto di impresa socialmente tipico che, come tale, è, in linea di massima, astrattamente valido, ferma la necessità di verificare, caso per caso, la presenza di elementi sintomatici atti ad evidenziare che non sia stata posta in essere la causa concreta del contratto di leasing, bensì quella della vendita con funzione di garanzia, allo scopo di eludere il divieto del patto commissorio.

La ricostruzione di un simile intento richiede il riscontro simultaneo dei seguenti elementi sintomatici, rivelatori dell'intento contrattuale fraudolento: l'esistenza di una situazione di credito e di debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice, le difficoltà economiche di quest'ultima, la sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente (Così, Cass. civ., sez. III, 22 febbraio 2021, n. 4664; Cass. civ., sez. I, 25 gennaio 2022, n. 2219). A proposito, invece, della vendita con patto di riscatto o di retrovendita, gli Ermellini si sono espressi nel senso che essa può rappresentare un mezzo per sottrarsi all'applicazione del divieto del patto commissorio ogniqualvolta il versamento del prezzo da parte del compratore non si configuri come un corrispettivo dovuto per l'acquisto della proprietà, ma come l'erogazione di un mutuo, rispetto al quale il trasferimento del bene risponda alla sola finalità di costituire una posizione di garanzia provvisoria, capace di evolversi in maniera diversa, a seconda che il debitore adempia o meno l'obbligo di restituire le somme ricevute (al riguardo, Cass. civ., sez. I, 26 febbraio 2018, n. 4514); in senso contrario, la Corte di Cassazione ha, invece, escluso la violazione del divieto del patto commissorio quando nel contratto di vendita immobiliare con funzione di garanzia sia stato inserito un patto marciano; quest'ultimo è l'accordo con cui si conviene che, in caso di inadempimento, il creditore acquisti la proprietà di un bene del debitore, con l'obbligo di restituire l'eventuale eccedenza di valore del bene, stimato, al tempo dell'inadempimento, da un soggetto terzo ed imparziale, rispetto all'importo del debito inadempito (In questo senso, Cass. civ., sez. III, 17 gennaio 2020, n. 844; Cass. civ., sez. I, 28 gennaio 2015, n. 1625).

Il patto marciano è ritenuto, diversamente da quello vietato dall'art. 2744 c.c., lecito perché persegue la medesima finalità, quale quella di evitare approfittamenti del creditore a danno del debitore, del pegno irregolare, ex art. 1851 c.c..

## Riferimenti Normativi:

- art. 1343 c.c.
- art. 1851 c.c.
- art. 2744 c.c.