Numero registro generale 27948/2022
Numero sezionale 1828/2024
Numero di raccolta generale 28553/2024
Data pubblicazione 06/11/2024

REPUBBLICA ITALIANA

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

LUIGI ALESSANDRO SCARANO	Presidente
STEFANIA TASSONE	Consigliere
GIUSEPPE CRICENTI	Consigliere
ANNA MOSCARINI	Consigliere-Rel.
MARILENA GORGONI	Consigliere

Oggetto:
LEASING
Ud.14/05/2024 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 27948/2022 R.G. proposto da:

_____SRL, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli avvocati ANTONIO PIO PINTO ed elettivamente domiciliata presso lo studio in ROMA VIA degli Scipioni n. 288;

pec:

-ricorrente-

contro

_____ SPA, in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'avvocato _____ ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in ROMA, CORSO VITTORIO EMANELE II N. 154

Pec:

copia comunicata ai soli fini dell'art 133 cpc

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e17ea7dfb43387a1638c1d41cacae6c
Firmato Da: MARIO URCIUOLI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 6defdd476d0fb66f

-controricorrente-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 2947/2022 depositata il 22/09/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14/05/2024 dal Consigliere Dott.ssa ANNA MOSCARINI.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

con ricorso ex art. 702 bis c.p.c. la società _____ SpA convenne avanti al Tribunale di Milano la società _____s.r.l., con cui aveva stipulato un contratto di *sale and lease back* in relazione ad un complesso immobiliare ad uso alberghiero, per ivi sentir pronunciare la risoluzione del contratto e la condanna della convenuta alla restituzione dei beni;

la _____si costituì in giudizio deducendo la nullità per illiceità della causa dello stipulato contratto di *sale and lease back* intercorso tra le parti, in quanto volto ad aggirare il divieto di patto commissorio; domandò pertanto in via riconvenzionale la condanna della banca alla restituzione di somma a titolo di interessi o a pagarle l'intero importo versato in esecuzione dell'art. 1526 c.c.;

disposta una CTU volta a determinare la stima del valore del bene sia all'atto della stipula del contratto (6/8/2003) sia a quella di risoluzione (25/10/2016), il Tribunale di Milano accolse la domanda di restituzione, rigettando le domande svolte dalla convenuta;

a seguito di appello della _____ , con sentenza n. 2947 del 22/9/2022 la Corte d'Appello di Milano ha quindi rigettato il gravame, confermando integralmente la sentenza di primo grado nella ravvisata compresenza di tutti gli indici sintomatici della nullità del contratto di *sale and lease back* per frode alla legge indicati dalla S.C., espressamente affermando che "da tempo la giurisprudenza di

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e17ea7dfb43387a1638c1d41cacae6c
Firmato Da: MARIO URCIUOLI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 6defdd476d0fb66f

legittimità ha avuto modo di pronunciarsi per la liceità del contratto in parola (Cass., n. 21042/2017), chiarendo che solo la coesistenza di tre elementi sintomatici di frode alla legge può fondare la presunzione che lo schema negoziale sia stato impiegato per eludere il divieto di patto commissorio; ha ritenuto assenti gli elementi necessari e quindi ha escluso che la utilizzatrice si fosse determinata a stipulare il contratto quale indice di una situazione di dissesto eziologicamente collegata al precedente contratto, di analoga natura, concluso un anno prima in relazione ad un immobile di Bisceglie non essendovi ragioni per dubitare che in entrambi i casi si sia trattato di operazioni entrambe finalizzate al soddisfacimento di esigenze di liquidità in mancanza di elementi documentali a conferma del collegamento funzionale tra i due contratti e dell'esposizione debitoria della utilizzatrice nei confronti della banca;

avverso la suindicata sentenza della corte di merito la _____srl propone ora ricorso per cassazione, sulla base di quattro motivi;

resiste con controricorso il _____; le parti hanno depositato memoria;

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo – nullità del contratto di *sale and lease back*, violazione e falsa applicazione dell'art. 2744 c.c., 1418 c.c. e 1344 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3 c.p.c. omesso esame di fatto decisivo ai sensi dell'art. 360, comma 1 n. 5 c.p.c. – la ricorrente censura la sentenza per avere la corte d'appello rigettato la domanda di nullità della complessiva operazione negoziale di *sale and lease back* posta in essere tra le parti; lamenta che la corte territoriale ha errato nel ritenere che, in base alla giurisprudenza di legittimità, gli indici sintomatici debbano essere tutti necessariamente compresenti ai fini

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e17ea7dfb43387a1638c1d41cacae6c
Firmato Da: MARIO URCIUOLI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 6defdd476d0fb66f

della prova presuntiva dell'elusione del divieto del patto commissorio, si duole non essersi considerato che nella giurisprudenza di legittimità si è escluso che gli indizi sintomatici della nullità del contratto di *sale and lease back* debbano essere tutti necessariamente compresenti, né debbono essere necessariamente quelli indicati e non anche altri, dovendo sempre privilegiarsi lo scrutinio della causa concreta del contratto (Cass., 2, n. 19694 del 17/6/2022; Cass. n. 13305 del 2018; Cass., n. 11449 del 2017), con indagine ad ampio spettro da parte del giudice del merito a tutela della posizione soggettiva del debitore e della *par condicio* dei creditori, al fine di vagliare se il reale significato e la concreta portata del contratto;

il motivo è fondato e va accolto nei termini e limiti di seguito indicati.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, nel premettere che in materia di patto commissorio l'art. 2744 c.c. deve essere interpretato in maniera funzionale, sicché in forza della sua previsione risulta colpito da nullità non solo il "patto" ivi descritto ma qualunque tipo di convenzione -quale ne sia il contenuto- che venga impiegato per conseguire il risultato concreto vietato dall'ordinamento, dell'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del creditore accettando preventivamente il trasferimento della proprietà di un suo bene quale conseguenza della mancata estinzione di un suo debito (v. Cass., 25/1/2024, n. 2469), in tema di contratto di *sale and lease back* non è invero necessaria, ai fini dell'integrazione della violazione del suddetto divieto, la necessaria congiunta compresenza dei tre indici sintomatici di elaborazione giurisprudenziale consistenti a) nell'esistenza di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice; b) nelle difficoltà

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e17ea7dfb43387a1638c1d41cacae6c
Firmato Da: MARIO URCIUOLI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 6defdd476d0fb66f

economiche di quest'ultima, c) nella sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente.

Rilevo fondamentale assume infatti al riguardo la circostanza che la complessiva operazione negoziale sia finalizzata a realizzare in concreto, in luogo dell'effettivo trasferimento dei beni, una vietata causa di garanzia il cui accertamento è rimesso al giudice di merito, sulla base di idonei indici rivelatori, anche altri e diversi da quelli suindicati (v. Cass., 8/6/2023, n. 16367).

Orbene, nell'impugnata sentenza la corte di merito ha invero disatteso il suindicato principio, là dove ha affermato che <<solo la coesistenza di tre elementi sintomatici di frode alla legge può fondare la presunzione che lo schema negoziale sia stato impiegato per eludere il divieto del patto commissorio>>.

Dell'impugnata sentenza, assorbiti ogni altra diversa questione e differente profilo nonché gli altri motivi [il 2° motivo, con il quale la ricorrente denunzia violazione e falsa applicazione degli artt. 1418 c.c., 1362 c.c. 1363 c.c. 1526 c.c. 1382 c.c. in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c., nonché omesso esame di fatto decisivo; il 3° motivo, con il quale lamenta che la corte del merito ha ritenuto inapplicabili alla fattispecie gli artt. 1526 e 1384 c.c. in considerazione della mancata restituzione dell'immobile e della mancata detrazione del valore del bene che avrebbe determinato un'illegittima locupletazione in capo alla concedente senza operare la riduzione della penale; il 4° motivo con il quale denunzia violazione e falsa applicazione degli artt. 116, 117 TUB 1418, 1284. 1346, 1175, 1375, 1337 c.c. in relazione all'art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c.], s'impone pertanto la cassazione in relazione con rinvio alla Corte d'Appello di Milano, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo del suindicato disatteso principio applicazione.

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e17ea7dfb43387a1638c1d41cacae6c
Firmato Da: MARIO URCIUOLI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 6defdd476d0fb66f

Il giudice dl rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo di ricorso nei termini e limiti di cui in motivazione; dichiara assorbiti gli altri motivi. Cassa in relazione l'impugnata sentenza 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 Terza Sezione Civile del 14 maggio 2024

Il Presidente
Luigi Alessandro Scarano

Firmato Da: LUIGI ALESSANDRO SCARANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5e17ea7dfb43387a1638c1d41cacae6c
Firmato Da: MARIO URCIUOLI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 6defdd476d0fb66f