

Cass. civ. sez. II del 11 settembre 2017 n. 21042

Nel caso di specie, come visto, la società ricorrente ha, in effetti, dedotto che la sentenza impugnata non contiene una, motivazione che abbia dato sufficientemente conto della sussistenza degli indici necessari a fondare, a fronte di negozi in sé leciti, la prova presuntiva della violazione della norma prevista dall'art. 2744 c.c., ignorando fatti che, invece, se correttamente apprezzati, avrebbero condotto all'affermazione della perfetta liceità dei contratti impugnati.

Del resto, l'accertamento del carattere fittizio di un contratto di sale and lease back, per la presenza di indizi sintomatici di un'anomalia nello schema causale socialmente tipico del contratto in questione, costituisce un'indagine di fatto, insindacabile in sede di legittimità solo se adeguatamente e correttamente motivata (Cass. n. 9324/2003).

Stabilito, dunque, che il motivo è ammissibile, si tratta di stabilire se è, o meno, fondato.

La Corte, come già accennato, ritiene che il motivo in esame non è fondato.

La corte territoriale ha, in effetti, reputato che le risultanze di causa abbiano provato il collegamento tra i contratti impugnati, e cioè il contratto di compravendita, il preliminare di retrovendita ed il contratto di locazione, aventi ad oggetto il V e contestualmente stipulati in data 27/3/2001 tra la s.p.a. S, poi s.p.a. I G B, e le società del G C, in quanto volti, in realtà, ad ottenere l'erogazione di un finanziamento dalla S in favore della C con la garanzia costituita dalla "... provvisoria vendita del complesso immobiliare": solo che l'attribuzione del suo utilizzo alla stessa venditrice " ... a titolo di locazione sino al termine previsto per la restituzione del finanziamento", la contestuale "stipulazione del preliminare di retrovendita", con l'impegno dell'acquirente alla retrovendita dell'immobile stesso", e la previsione che, "... in caso di inadempimento, la soc. S avrebbe ... ritenuto definitivamente gli immobili" costituiscono - ha rilevato la corte - "dati di fatto" che "unitamente alle difficoltà economiche del G C, alla sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente nonché tra le rispettive prestazioni, ..., costituiscono ... elementi sintomatici atti a evidenziare ..." che "il meccanismo negoziale" sia stato "... finalizzato non già alla funzione di scambio, bensì ad uno scopo di garanzia", e cioè "con l'evidente funzione di assicurare in ogni caso a S la restituzione del finanziamento ed il mantenimento della proprietà dei beni sino alla fine", traendone, quindi, la conclusione della "conseguente nullità" degli atti compiuti "per violazione del divieto del patto commissorio di cui all'art. 2744 c.c."

Si tratta, come è evidente, di un ragionamento senz'altro idoneo a sorreggere, sul piano logico, le conclusioni esposte nella sentenza impugnata.

Il contratto di sale and lease back si configura come un'operazione negoziale complessa, frequentemente applicata nella pratica degli affari poiché risponde all'esigenza degli operatori economici di ottenere, con immediatezza, liquidità, mediante l'alienazione di un bene

strumentale, di norma funzionale ad un determinato assetto produttivo e, pertanto, non agevolmente collocabile sul mercato, conservandone l'uso con la facoltà di riacquistarne la proprietà al termine del rapporto (Cass. 13580/2004).

L'operazione è, in concreto, attuata attraverso il collegamento tra il contratto con il quale un'impresa vende un bene strumentale di sua proprietà ad una società finanziaria (concedente), la quale ne paga il prezzo, ed il contratto con il quale quest'ultima, a sua volta, lo concede contestualmente in locazione alla stessa venditrice, verso il pagamento di un canone periodico e con la possibilità di riacquisto del bene al termine del contratto, per un prezzo normalmente molto inferiore al valore del bene.

La circostanza che il bene venduto rimanga, di regola, nella disponibilità del venditore, il quale continua ad usarlo corrispondendo canoni periodici e con la possibilità di riacquisto al termine del contratto, ha indotto dottrina e giurisprudenza a interrogarsi circa la liceità dell'operazione di lease back stanti le indubbie somiglianze tra questa fattispecie contrattuale e le alienazioni a scopo di garanzia: e, segnatamente, a chiedersi se e a quali condizioni sia possibile che il contratto di lease back possa costituire il mezzo per eludere l'applicazione di una norma imperativa (art. 1344 c.c.), ovvero che, sotto le spoglie del contratto in parola, si celi un patto commissorio vietato dall'art. 2744 c.c..

La giurisprudenza di legittimità è ormai pervenuta a ritenere, in linea di massima, che, almeno in astratto, lo schema contrattuale del lease back è valido, in quanto contratto d'impresa socialmente tipico, ferma la necessità di verificare, caso per caso, l'assenza di elementi patologici sintomatici di un contratto di finanziamento assistito da una vendita in funzione di garanzia, volto cioè ad aggirare, con intento fraudolento, il divieto di patto commissorio previsto dall'art. 2744 c.c., e pertanto sanzionabile, per illiceità della causa, con la nullità, ai sensi dell'art. 1344 c.c. cit., in relazione all'art. 1418, comma 2°, c.c..

Ora, gli elementi ordinariamente sintomatici della frode alla legge sono essenzialmente tre, così individuati: 1) la presenza di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria (concedente) e l'impresa venditrice utilizzatrice, preesistente o contestuale alla vendita; 2) le difficoltà economiche dell'impresa venditrice, legittimanti il sospetto di un approfittamento della sua condizione di debolezza; 3) la sproporzione tra il valore del bene trasferito e il corrispettivo versato dall'acquirente, che confermi la validità di tale sospetto (Cass. n. 25552/2008, in motiv.; Cass. 13580/2004).

Soltanto il loro concorso vale a fondare ragionevolmente la presunzione che il lease back, contratto d'impresa per sè lecito, sia stato in concreto impiegato per eludere il divieto di patto commissorio e sia pertanto nullo perché in frode alla legge (Cass. n. 5438/2006, in motiv.).

L'art. 2744 c.c. costituisce, infatti, una norma materiale, destinata a trovare applicazione non soltanto in relazione alle alienazioni a scopo di garanzia sospensivamente condizionate all'inadempimento del debitore, ma anche a quelle immediatamente traslative risolutivamente condizionate all'adempimento del debitore (Cass. SU n. 1611/1989).

Detta norma esprime un divieto di risultato, mirando a difendere il debitore da illecite coercizioni del creditore, assicurando nel contempo la garanzia della par condicio creditorum.

È tale risultato che giustifica il divieto di legge, non i mezzi impiegati: con la conseguenza che, ove, sulla base della corretta qualificazione della fattispecie, il versamento del denaro non costituisca il pagamento del prezzo, ma l'esecuzione di un mutuo e il trasferimento del bene non integri l'attribuzione al compratore, bensì l'atto costitutivo di una posizione di garanzia innegabilmente provvisoria, manca la funzione di scambio tipica del contratto di compravendita e si realizza proprio il negozio vietato dalla legge (Cass. n. 1675/2012, in motiv.).

Peraltro, poiché il divieto del patto commissorio va interpretato non secondo un criterio formalistico e strettamente letterale, ma secondo un criterio ermeneutico e funzionale, finalizzato ad una più efficace tutela del debitore e ad assicurare la par condicio creditorum, il patto commissorio - con la conseguente sanzione di nullità - è ravvisabile anche rispetto a più negozi tra loro collegati, qualora scaturisca un assetto di interessi complessivo tale da far ritenere che il meccanismo negoziale attraverso il quale deve compiersi il trasferimento di un bene del creditore sia effettivamente collegato, piuttosto che alla funzione di scambio, ad uno scopo di garanzia, a prescindere dalla natura meramente obbligatoria, o traslativa, o reale del contratto, ovvero dal momento temporale in cui l'effetto traslativo sia destinato a verificarsi, nonché dagli 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 funzionalmente preordinate allo scopo finale di garanzia (Cass. n. 9466/2004).

Nel caso in esame, la corte di merito ha accertato, con motivazione completa e coerente, la sussistenza di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice, le difficoltà economiche di quest'ultima nonché la sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente.