



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli – Settima Sezione Civile - riunita in camera di consiglio nelle persone dei seguenti magistrati:

- dr.ssa Aurelia D’Ambrosio - Presidente -
- dr. Michele Magliulo - Consigliere -
- dr.ssa Marielda Montefusco - Consigliere Relatore -

ha deliberato di pronunciare la presente

SENTENZA

nella **causa civile iscritta al numero 4186/2015 di Ruolo Generale degli affari contenziosi**, avente ad oggetto: appello contro la sentenza emessa dal Tribunale di Napoli, II Sezione Civile - n. 2880/2015, pubblicato in data 25 febbraio 2015, vertente

TRA

(1) [REDACTED] **S.r.l.** (codice fiscale [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in Napoli (NA), alla Via [REDACTED] presso lo studio dell’avv. [REDACTED] [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED] che la rappresenta e difende in virtù della procura a margine dell’atto di citazione di primo grado

-appellante-



E

(2) la [REDACTED] S.p.A. (codice fiscale [REDACTED]) in persona del procuratore speciale *pro tempore*, quale società incorporante la [REDACTED] S.p.A. (giusta atto di fusione a ministero del notaio [REDACTED] di Modena dell'8 novembre 2017, rep. n. 46294/14108), a sua volta incorporante la [REDACTED] S.p.A. - [REDACTED] e [REDACTED] in a.s. (giusta atto di fusione a ministero del notaio [REDACTED] di Roma del 26 luglio 2016, rep. n. 52672/26249) , e (3) la [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) cessionaria dei crediti in sofferenza della [REDACTED] S.p.A., già di titolarità della controllata [REDACTED] S.p.A., elettivamente domiciliate in Napoli, alla [REDACTED] n. [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] (codice fiscale [REDACTED]) che le rappresenta e difende la prima, in virtù della procura allegata alla comparsa di costituzione in sostituzione del precedente difensore del 3 giugno 2021, la seconda in virtù della procura allegata alla comparsa conclusionale con costituzione di nuovo difensore del 27 dicembre 2022

la [REDACTED] S.p.A. - società cedente il credito - litisconsorte processuale-

la [REDACTED] - cessionaria del credito - interventrice ex art. 111 c.p.c

-appellate-



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E CONCLUSIONI DELLE PARTI

I.1. Con atto di citazione per l'udienza del 28 marzo 2013, notificato il 30 novembre 2012, la [REDACTED] S.r.l, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Napoli la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, esponendo che:

- con atto del 07 giugno 2006 a ministero del notaio [REDACTED] rep. N. 7717, racc. n. 715, la [REDACTED] S.r.l. aveva ceduto e venduto alla [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A - [REDACTED] e [REDACTED] (in forza di un contratto di Sale and Lease Back) l'appartamento sito in Napoli alla Via [REDACTED] p.2, int.7, categ. A/10, ci. 4 vani 3,5, superf. Catastale [REDACTED] R.C.. La società acquirente ([REDACTED] e [REDACTED] S.p.A.) così come previsto dal contratto all'art.2 si impegnava a concedere l'appartamento in locazione finanziaria alla stessa venditrice;

-il corrispettivo della vendita era fissato in € 850.000,00 da rimborsarsi in 180 rate mensili di cui la prima pari a € 103.200,00 e le restanti in €7.344,00;

-con integrazione del 15 ottobre 2010, la [REDACTED] S.r.l. subentrava alla [REDACTED] S.p.A. nella titolarità di tutti i rapporti attivi e passivi derivante dal contratto di Sale and Lease Back e con successiva appendice del 06 novembre 2011 la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. aveva prorogato la durata originale del contratto dal 180 a a 192 mesi, stabilendo altresì l'aumento dei canoni e una differente rateizzazione di €2.698,25 dal canone 61 a 72 e di €5783,25 dal canone 73 al 191.



Tanto premesso, la società attrice, nell'assunto che il contratto originariamente intervenuto tra la [REDACTED] e [REDACTED] s.r.l. e la [REDACTED] S.r.l. e successivamente trasferito in capo alla [REDACTED] "è certamente un contratto affetto da nullità assoluta ai sensi degli artt. 1343,1344 e 1418 cod. civ (causa illecita) e/o degli artt. 1963 e 2744 cod. civ. (patto commissorio)" (cfr. pag. 5 dell'atto di citazione di primo grado), chiedeva all'adito Tribunale:

"a) accertare e dichiarare che il contratto di compravendita, intervenuto in data 07/06/2006 fra [REDACTED] s.r.l., e, successivamente con [REDACTED] s.r.l., è palesemente simulato avendo le parti voluto porre in essere una vendita a scopo di garanzia e non già una effettiva compravendita caratterizzata dalla necessaria causa di scambio tra il prezzo pagato ed il bene venduto;

b) conseguentemente, accertare e dichiarare che il negozio giuridico anzidetto, così come concluso fra le parti originarie, rappresenta un negozio in frode alla legge e, segnatamente un negozio avente causa illecita e/o, comunque, posti in essere in violazione del divieto del patto commissorio;

c) per l'effetto, dichiarare la nullità del contratto di compravendita intercorso fra la [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] e [REDACTED] S.p.a. con atto in data 07/06/2006, in base al combinato disposto di cui agli artt. 1343-1344- 1418 cod. civ. ovvero per violazione del divieto del patto commissorio ai sensi dell'art. 2744 cod. civ. per le causali esposte nella narrativa che precede;

d) dichiarare, per l'effetto, che in dipendenza del subentro dell'attrice nei rapporti attivi e passivi già facenti capo a [REDACTED] s.r.l., l'unità



immobiliare sita in Napoli – Via [REDACTED] e precisamente, appartamento posto al secondo piano, distinto con interno nove, composto da tre, cinque vani con ingresso dalla porta a sinistra di chi arriva ballatoio salendo le scale, confinante [REDACTED] proprietà [REDACTED] o suoi proprietà di [REDACTED] o suoi aventi causa, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune alla sez. SFE, fol. [REDACTED] P.IIa [REDACTED] sub 22, via [REDACTED] p.2, int.7, categ. A/10, ci. 4, vani 3,5, superf. Catastale [REDACTED] R.C. Euro 1.590,69. appartiene esclusivamente a [REDACTED] s.r.l. unipersonale in dipendenza della eccepita nullità del contratto di compravendita anzidetto;

e) disporre, pertanto, la retrocessione della proprietà dell'unità immobiliare descritta sub "d" in favore di [REDACTED] s.r.l. unipersonale;

f) ordinare, conseguentemente, la trascrizione dell'emananda sentenza con esonero del conservatore competente da ogni responsabilità al riguardo;

g) condannare, perciò la società convenuta al risarcimento dei danni per l'illecita condotta consumata, nella specie, a carico di [REDACTED] s.r.l., prima e [REDACTED] s.r.l. unipersonale, dopo; danni da liquidarsi ex art. 1226 cod. civ. tenuto, tra l'altro, conto degli importi corrisposti da [REDACTED] s.r.l. prima e da [REDACTED] s.r.l. unipersonale, poi, in dipendenza di un contratto illecito e, perciò, nullo;

h) condannare la società convenuta, come sopra rappresentata, alla restituzione, in favore dell'odierna istante, quale subentrante nella titolarità dei rapporti attivi e passivi già facenti capo alla [REDACTED] s.r.l., di tutti gli importi indebitamente percepiti a titolo di interessi e quant'altro corrisposto



in dipendenza di un contratto nullo, nella entità che sarà accertata in corso di causa, mediante espletamento, se dal caso, di apposita CTU e riservata la produzione di una propria CTP;

i) compensare dette somme con quelle eventualmente, ancora, accreditate dalla società convenuta, nei limiti della loro concorrenza, e disporre i necessari, conseguenti congruagli in favore della parte che dovesse risultare creditrice all'esito di dette operazione di compensazione;

l) condannare, infine, la società convenuta, come sopra rappresentata, al pagamento delle spese e competenze di lite da distrarsi ex ar. 93 cpc" (cfr. pag. 14-15-16 dell'atto di citazione di primo grado).

I.2 Si costituiva in giudizio con comparsa del 28 febbraio 2013, la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. la quale, in via preliminare, eccepiva il difetto di legittimazione attiva da parte della [REDACTED] S.r.l., nel merito, si opponeva a quanto dedotto da parte attrice perché inammissibile, improponibile, improcedibile ed infondato. Chiedeva, pertanto:

I. "Preliminarmente dichiarare il difetto di legittimazione attiva della [REDACTED] S.r.l. per le ragioni tutte narrate (...);"

II. "Rigettare ogni istanza e richiesta formalizzata dalla [REDACTED] S.r.l., perché infondata in fatto ed in diritto; per l'effetto"

III. "In via subordinata accertare e dichiarare la piena efficacia del contratto di compravendita intervenuto tra la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.a e la [REDACTED] Srl, con atto in data 7 giugno 2006 - a ministero Notaio [REDACTED] di napoli - rep. N. 7717 - Racc. n. 715 - (...) e per l'effetto"



IV. "Accertare e dichiarare la piena efficacia del contratto di locazione finanziaria n. 2049352 intervenuto tra la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. [REDACTED] e [REDACTED] e la [REDACTED] S.r.l. e per l'effetto ancora

V. Accertare la piena efficacia della cessione del contratto di locazione finanziaria n. 2049352 alla [REDACTED] [REDACTED] S.r.l.;

VI. In via riconvenzionale dichiararsi il diritto della [REDACTED] e [REDACTED] S.p.a. [REDACTED] [REDACTED] ad ottenere il pagamento delle somme precisate e per i titoli specificati nel corpo della spiegata domanda riconvenzionale;

VII. Per l'effetto, e sempre in via riconvenzionale, anche in considerazione dell'espresso riconoscimento del debito operato da parte attrice, condannarsi essa [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. con sede in Napoli, alla via [REDACTED] n. [REDACTED] anche con emissione di ordinanza ex art. 186 ter c.p.c. al pagamento in favore di essa istante, [REDACTED] e [REDACTED] S.p.a. [REDACTED] e [REDACTED] di un totale pari ad € 619.746,97 (...) per le causali tutte esposte" (cfr. pag. 21 -22 della comparsa di costituzione di primo grado con domanda riconvenzionale).

I.3. Al presente giudizio, veniva riunito quello n. 5855/2013 instaurato dalla [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. con ricorso ex art. 702 bis depositato il 28 febbraio 2013, con il quale la ricorrente conveniva in giudizio la [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. al fine di dichiarar risolto per inadempimento della convenuta il contratto di locazione finanziaria con la stessa concluso con condanna in suo favore all'immediato rilascio immediato dell'immobile dalla medesima detenuto.



Depositata documentazione, precisate le conclusioni, la causa era assegnata in decisione.

I.4. Con sentenza n. 2880/2015 il Tribunale di Napoli, II Sezione Civile, così provvedeva:

1. "rigetta la domanda proposta da [REDACTED] S.r.l.";
2. "dichiara risolto per inadempimento di [REDACTED] S.r.l. il contratto di locazione finanziaria n.2049352";
3. "condanna [REDACTED] S.r.l. a rilasciare immediatamente, nella disponibilità di [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A., l'appartamento sito in Napoli, via [REDACTED] p.2°, riportato in Catasto alla sez. SFE, f. [REDACTED] p.lla [REDACTED] sub [REDACTED]";
4. "rigetta le altre domande proposte da [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A.";
5. "condanna [REDACTED] s.r.l. alle spese di giudizio che si liquidano in €2.300,00 per spese ed €14.000,00 per compenso professionale oltre I.V.A., c.p.a. e s.g. come per legge" (cfr. pag. 8 della sentenza).

II.1 Avverso tale decisione - con atto di citazione per l'udienza del 25 gennaio 2016, notificato in data 21 settembre 2015- proponeva appello la [REDACTED] S.r.l., con il quale deduceva l'erroneità della sentenza:

1. nella parte in cui non aveva ammesso le istanze istruttorie formulate;



2. nella parte in cui aveva dichiarato leciti i contratti oggetto di causa e non violativi del divieto del patto commissorio sancito dall'art. 2744 c.c.

Pertanto, chiedeva all'adita Corte di accogliere, in riforma della sentenza impugnata, le seguenti conclusioni:

"A) in via del tutto preliminare ed in rito, sospendere (ex art. 283 e 351 c.p.c.) l'efficacia esecutiva e/o l'esecuzione della impugnata sentenza di 1° grado, riconoscendo i gravi motivi innanzi esposti (e, quindi, sia il fumus boni iuris, sia il periculum in mora);

B) in ogni caso,

- *accogliere la domanda formulata da [REDACTED] S.r.l.;*
- *Accertare la violazione dell'art. 2744 c.c. e per l'effetto dichiarare nullo il contratto di compravendita intercorso tra la [REDACTED] S.r.l e [REDACTED] S.p.a. in data 07/06/2006 per rogito Notaio [REDACTED]*
- *Dichiarare che in dipendenza del subentro della [REDACTED] s.r.l. nei rapporti attivi e passivi già facenti capo alla [REDACTED] s.r.l., l'unità immobiliare sita in Napoli alla via [REDACTED] in NCEU alla sez. SFE, f. [REDACTED] part. [REDACTED] sub. [REDACTED] p 2°, int. 7, appartiene esclusivamente a [REDACTED] s.r.l.;*
- *Rigettare ogni domanda formulata dalla [REDACTED] e [REDACTED] S.p.a;*
- *Condannare la convenuta al risarcimento dei danni quantificati ex art. 1226 c.c.;*



- *Condannare la convenuta al pagamento delle spese di lite in favore della [REDACTED] Srl.*

2) *pronunziare ogni altro provvedimento consequenziale che si renderà necessario ed opportuno*”;

3) *condannare, in ogni caso, [REDACTED] e [REDACTED] Spa al pagamento a favore della [REDACTED] Srl delle spese, dei compensi, per entrambi i gradi di giudizio, oltre la CPA e l’IVA e rimborso spese generali (...) con attribuzione al sottoscritto procuratore (...)” (cfr. pag. 18 -19 dell’atto di appello).*

Infine, l’appellante insisteva per l’ammissione dell’interrogatorio formale del legale rappresentante *pro tempore* della convenuta [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A., della prova testimoniale di [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] come richiesta con la memoria ex. art. 183 VI comma n.2 in primo grado, nonché della nomina CTU.

II.2 Con comparso del 22 dicembre 2015, si costituiva nel grado d’appello la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. – [REDACTED] e [REDACTED] in A.S. , la quale contestava l’interposto appello eccependo: la nullità – inesistenza della notificazione a mezzo posta elettronica certificata, l’inammissibilità, improcedibilità, nullità del gravame nonché la sua infondatezza. Ne chiedeva, dunque, l’integrale rigetto, con la conseguente conferma della sentenza di primo grado.

II.3. Con comparso del 17 gennaio 2019, si costituiva in giudizio, in luogo della [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A., quale successore ex art. 111 c.p.c., la [REDACTED] cessionaria dei



crediti in sofferenza della [REDACTED] S.p.A., incorporante la controllata [REDACTED] S.p.A. - [REDACTED] e per essa la [REDACTED] S.p.A., già titolare della gestione del portafoglio della [REDACTED] per il recupero dei crediti in sede giudiziale e stragiudiziale, facendo proprie tutte le eccezioni, deduzioni e conclusioni formulate dalla cedente..

II.4. Sospesa l'esecutività della sentenza appellata (giusta ordinanza dell' 8 febbraio 2016) dopo vari rinvii di ufficio, all'udienza del giorno 27 ottobre 2022, celebrata nelle forme della trattazione scritta, le parti depositavano le proprie note conclusive e la causa veniva rimessa in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito degli scritti defensionali conclusivi.

Con comparsa conclusione del 27 dicembre 2022, si costituivano in giudizio la [REDACTED] S.p.A., quale società incorporante la [REDACTED] S.p.A, a sua volta incorporante la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. (come da atti di fusione prodotti telematicamente) e la [REDACTED] - [REDACTED] (cessionaria del contratto di leasing) c.d. società veicolo, costruita direttamente da Banca d'Italia, intervenuta con intervento adesivo ex art. 111 c.p.c., cui è stato ceduto il contratto di leasing in discussione.

Infine, il fascicolo veniva rimesso al Collegio per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE



1. In via preliminare va disattesa l'eccezione di "nullità – inesistenza della notificazione a mezzo posta elettronica certificata" sollevata, nella comparsa di risposta all'appello, dalla difesa della [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A., ora [REDACTED] [REDACTED] S.p.A., per la pretesa inosservanza delle disposizioni di cui alla legge n. 53 del 21 gennaio 1994.

In particolare, sostiene la società appellata che "alcuno dei requisiti previsti dalla legge è stato rispettato dalla difesa della [REDACTED] la quale avrebbe dovuto allegare al messaggio di posta elettronica certificata oltre la citazione in appello e la procura alle liti firmate digitalmente, anche la relazione di notifica firmata, anch'essa digitalmente" (cfr. pag. 4 della comparsa di risposta all'appello). E, invece, osserva "nel messaggio di posta elettronica certificata inviato dall'avv. [REDACTED] [REDACTED] difensore della [REDACTED] in data 21 settembre 2015 alle ore 16.33, ed avente ad oggetto "NOTIFICA Atto di Citazione in Appello a mezzo Pec ex art. 3 bis L. 53/1994" non è dato rinvenire detto fondamentale documento" vale a dire la relazione di notifica firmata digitalmente (cfr. pag. 4 della citata comparsa), né tantomeno è dato evincersi "alcuna attestazione di conformità della procura ad litem contenuta nel file denominato "Procura [REDACTED] [REDACTED] p7m" (cfr. pag. 6 della citata comparsa)

Di qui, a suo giudizio, "la radicale inesistenza o quanto meno nullità della notifica dell'atto di appello; il tutto con il conseguenziale effetto di intervenuto passaggio in giudicato della sentenza n. 2880/2015" (cfr. pag. 7 della citata comparsa).



Ebbene, a prescindere da ogni altra valutazione, va fatta applicazione, nella specie, della regola generale sancita dalla Suprema Corte a mente della quale: *“ La notificazione di un atto (nella specie, ricorso per cassazione) a mezzo di posta elettronica certificata non ne comporta la nullità se la consegna telematica ha comunque prodotto il risultato della conoscenza dell'atto e determinato così il raggiungimento dello scopo legale dello stesso, in omaggio alla regola generale sancita dall'art. 156, comma 3, c.p.c.: ne deriva che è inammissibile l'eccezione con la quale si lamenti esclusivamente detto vizio procedimentale, senza prospettare un concreto pregiudizio per l'esercizio del diritto di difesa.(Nella specie, la S.C., in applicazione del principio, ha ritenuto sanato il vizio della **notifica** a mezzo pec priva nella **relata** della sottoscrizione digitale del legale, non ritenendo la stessa radicalmente inesistente)”* (cfr. Cass. n. 20747/2018).

Ed ancora: *“In tema di ricorso per cassazione, l'eventuale nullità della notificazione è sanata dalla predisposizione (e notifica) del controricorso ad opera della parte resistente, la quale si sia difesa nel merito, in virtù del generale principio di sanatoria dei vizi degli atti processuali del raggiungimento dello scopo ex art. 156, comma 3, c.p.c. (cfr. Cass. n. 18402/2018).*

Tanto considerato, poiché la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A., nel presente giudizio, si è regolarmente costituita e spiegato le sue difese, senza addurre e nemmeno genericamente prospettare un *“concreto pregiudizio per il suo diritto di difesa”*, va respinta la relativa eccezione.



2. Sempre in via preliminare va rigettata anche l'eccezione di inammissibilità dell'appello per violazione dell'art. 342 c.p.c.

L'atto di appello, infatti, contiene espressamente l'indicazione delle parti del provvedimento specificamente gravate, delle modifiche richieste alla ricostruzione del fatto che è stata compiuta dal giudice di primo grado, nonché delle circostanze da cui deriverebbero le lamentate violazioni della legge, oltre che la precisazione della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata. Come è noto, nella sentenza n. 27199 depositata il 16 novembre 2017, le Sezioni Unite civili della Corte di Cassazione hanno chiarito che la riforma del 2012 non ha modificato la natura dell'appello, precisando che le declaratorie di inammissibilità devono rimanere ipotesi residuali e che l'ampiezza delle doglianze, così come la specificità, risultano legate da un rapporto di proporzionalità con l'ampiezza della motivazione assunta nella decisione del giudice di primo grado. Inoltre, nel caso in cui la pronuncia impugnata non abbia valutato tutte le tesi prospettate dalla parte appellante, le stesse potranno essere riproposte.

Se dunque il giudice d'appello deve essere posto nella condizione di comprendere con chiarezza il contenuto delle censure mosse al provvedimento impugnato, attraverso la precipua indicazione delle ragioni per le quali la prima pronuncia non si consideri condivisibile, tale ultimo onere si considera validamente adempiuto, da parte dell'appellante, con la chiara individuazione, nell'atto di impugnazione,



delle questioni e dei punti contestati della pronuncia di primo grado e delle relative doglianze, "senza inutili formalismi", come specifica la Suprema Corte.

Deve, pertanto, ritenersi che l'atto di appello superi il vaglio di ammissibilità ex art. 342 c.p.c.

3. Con i primi due motivi di appello – rubricati rispettivamente sull' *"erronea mancata ammissione dei mezzi di prova – sul nesso eziologico tra tale errore e la pronuncia in sentenza"* (cfr. pag. 5 dell'atto di appello) e sull' *"errata dichiarazione di liceità dei contratti per cui è causa – sulla violazione del divieto di patto commissorio ex art. 2744 c.c."* (cfr. pag. 10 dell'atto di appello)- da trattare congiuntamente perché logicamente connessi, la ██████████ ██████████ S.r.l. lamenta:

a) di non essere stata *"messa in condizione di potere provare i propri assunti"*, quali la *"preesistenza dei crediti del finanziatore"*, l' *"approfittamento dello stato di bisogno"* e la *"sproporzione tra il valore del bene e la somma ottenuta quale finanziamento"*, in quanto il Giudice, contraddittoriamente, da un lato non aveva ammesso i mezzi istruttori da essa richiesti, dall'altro aveva statuito che *"nulla di tutto ciò è stato dimostrato"* (cfr. pag. 8 dell'atto di appello), con riferimento alle sue allegazioni difensive, in tale modo, ingiustificatamente, privandosi *"della possibilità di valutare la sussistenza dei presupposti enunciati dalla Suprema Corte"* (cfr. pag. 9 dell'atto di appello), onde accertate la



illeceità del contratto *de quo*, in violazione del divieto del patto commissorio;

b) che il Giudice, negando l'ammissione delle sue istanze istruttorie, aveva fondato il proprio convincimento *"solo ed esclusivamente su errate presunzioni che l'hanno portato a ritenere non dimostrati i presupposti enunciati dalla Cassazione"* e dunque la nullità dei contratti stipulati tra [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. e [REDACTED] S.r.l. (soggetto terzo rispetto a [REDACTED] S.r.l.): presupposti che, a suo parere, potevano essere provati solo ed esclusivamente a mezzo prova testimoniale e CTU come richiesti (cfr. pag. 11 dell'atto di appello).

Entrambi i motivi sono infondati.

3.1...Quanto al motivo sub a), osserva la Corte che correttamente il Giudice di primo grado ha ritenuto di non ammettere le richieste istruttorie formulate dalla difesa della [REDACTED] (prova testimoniale e CTU), perché, all'evidenza, irrilevanti e/o non pertinenti ai fini del decidere, e comunque superate dalla copiosa documentazione allegata agli atti, esemplificativa della vicenda negoziale intervenuta tra le parti.

Ed invero, da una lettura dei capitoli di prova articolati dalla [REDACTED] nella memoria ex art. 183 VI comma n. 2 c.p.c. , depositata il 27 maggio 2012, risulta chiaramente come le dedotte circostanze, ivi capitolate, esulino completamente dalla dimostrazione dei *"presupposti richiesti perché possa parlarsi, in generale, di finalità usuraria del negozio, secondo la Suprema Corte"*, come, invece, sostiene l'odierna appellante, vale a dire *"la preesistenza del crediti del finanziatore"*, *"l'approfittamento dello stato*



di bisogno”, “la sproporzione tra il valore del bene e la somma ottenuta quale finanziamento” .

A ben vedere, infatti, la prova orale (così come articolata dalla ██████████ non mirava (e mira) a fare emergere la “contestualità” e “concorsualità” degli elementi presupposti per potere dichiarare la illiceità della intervenuta fattispecie negoziale, anzi alcune delle dedotte circostanze, nei capitoli di prova, non presentano alcun nesso logico con l’indagine sottoposta alla cognizione del Giudice.

Per tale ragione, va condivisa la decisione del Tribunale di non dare ingresso alle istanze istruttorie di parte attrice (prova orale ed interrogatorio formale del legale rappresentante della società convenuta) reiterate in questa sede, attesa (peraltro) la estrema genericità ed il carattere valutativo dei capitoli di prova, su cui andrebbero a conferire i testimoni addotti.

Nemmeno poteva e può essere accolta la richiesta di nomina di CTU, rinnovata a questa Corte, *“che quantifichi gli importi indebitamente percepiti dalla ██████████ e ██████████ Spa in dipendenza di un contratto nullo”,* anche essa generica nella formulazione e comunque chiaramente inutile e dispendiosa, non essendo contestate le caratteristiche della piccola unità immobiliare oggetto del contratto (così come giustamente ricostruito primo Giudice alla luce delle perizie depositate *“orbene, l’immobile è situato, indubbiamente, in una zona di pregio ma è di fattura appena decorosa e versa in condizioni di manutenzione assai carenti. Inoltre, quasi metà della superficie stimata è costituita da un soppalco*



abusivo ed incondonabile (siamo in zona vincolata) La valutazione operata in contratto, pertanto, appare sostanzialmente corretta proprio sulla base del valore stimato da [REDACTED]

Per quanto detto, sotto il profilo esaminato, la sentenza merita conferma.

3.2. Quanto al motivo sub b) giova rammentare che, in principio, con atto del 7 giugno 2006 la [REDACTED] S.r.l. vendeva alla [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. l'appartamento sito in Napoli alla Via [REDACTED]; l'art 2 del citato contratto prevedeva che detto acquisto avvenisse "al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla stessa [REDACTED] S.r.l.". Con successivo atto del 15 ottobre 2010 la [REDACTED] subentrava alla [REDACTED] pattuendo la nuova rateizzazione di € 2.698 per i canoni dal n. 61 al n. 72 e di € 5.783 per i canoni dal n. 73 al n. 191.

Senonchè la [REDACTED] estranea al contratto originariamente stipulato tra la [REDACTED] S.r.l. e la [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A., resasi morosa nel pagamento delle mensilità da essa dovute a partire dal suo subentro nel contratto di locazione finanziaria, giustificava il mancato pagamento di numerosi canoni contrattuali eccependo la nullità del contratto per violazione dell'art. 2744 c.c. Pertanto domandava al Giudice di dichiarare la nullità del contratto, chiedeva l'attribuzione della proprietà del bene e la restituzione di quanto versato alla convenuta, con condanne della medesima al risarcimento dei danni subiti, vinte le spese del grado.

Ebbene il Tribunale non ha condiviso la ricostruzione offerta dall'attrice né, pertanto, ha accolto le sue pretese, "non rilevandosi alcuna



connotazione di illiceità nel contratto stipulato”, in quanto ha ritenuto che, nella specie, il contratto in discussione non costituisse un patto commissorio “ma risponde alla figura socialmente tipica del sale and sale back”, ovvero “un contratto innominato che prevede il trasferimento della proprietà di un bene ad un soggetto che, a sua volta, lo concede in locazione finanziaria al venditore” .

Il ragionamento va condiviso.

4. Onde chiarire e meglio precisare la natura e le peculiarità del contratto intervenuto tra le parti in causa, è opportuna una breve digressione.

Il contratto di sale and lease back si configura come una 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 - conservandone l’uso con la facoltà di riacquistarne la proprietà al termine del rapporto. Tale operazione è caratterizzata da uno schema negoziale tipico nel cui ambito il trasferimento in proprietà del bene all’impresa di leasing rappresenta il necessario presupposto per la concessione del bene in “locazione finanziaria” e non è quindi propedeutico “per sua natura” e nel suo fisiologico operare ad uno scopo di garanzia, né tantomeno alla fraudolenta elusione del divieto posto dall’art. 2744 c.c.

Pertanto, pur dovendosi ammettere che anche il lease and sale back, come qualsiasi altro contratto, possa essere impiegato per scopi illeciti e



fraudolenti (e, in particolare, a fini di violazione o di elusione del divieto del patto commissorio), deve tuttavia sottolinearsi che tale ultima ipotesi si realizza solo se per le circostanze del caso concreto (difficoltà economiche dell'impresa venditrice, legittimanti il sospetto di un approfittamento della sua condizione di debolezza; sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente che confermi la validità di tale sospetto), l'operazione si atteggi in modo da perseguire un risultato confliggente con il divieto sancito dall'art. 2744 c.c.

Nel contratto di "sale and leas back", la vendita ha solo scopo di "leasing" e non di garanzia perché, nella configurazione socialmente tipica del rapporto, costituisce solo il presupposto necessario della locazione finanziaria inserendosi nella operazione economica secondo la funzione specifica di questa, che è quella di procurare all'imprenditore, nel quadro di un determinato disegno economico di potenziamento dei fattori produttivi, liquidità immediata mediante l'alienazione di un suo bene strumentale, conservandone a questo l'uso con facoltà di riacquistarne la proprietà al termine del rapporto.

Tale vendita non è quindi di per sé in frode al divieto del patto commissorio che, essendo diretto ad impedire al creditore l'esercizio di una coazione morale sul debitore spinto alla ricerca di un mutuo da ristrettezze finanziarie, ed a precludere, quindi, al predetto creditore la possibilità di fare proprio il bene attraverso un meccanismo che lo sottrarrebbe alla regola della "par conditio creditorum", deve invece ritenersi violato ogni volta lo scopo di garanzia non costituisca solo motivo, ma assurga a causa



del contratto di vendita con patto di riscatto o di retrovendita, a meno che non risulti in concreto, da dati sintomatici ed obiettivi, quali la presenza di una situazione credito –debitoria preesistente o contestuale alla vendita o la sproporzione tra entità del prezzo e valore del bene alienato e, in altri termini, delle reciproche obbligazioni nascenti dal rapporto, che la predetta vendita, nel quadro del rapporto diretto ad assicurare una liquidità all'impresa alienante, è stata piegata al rafforzamento della posizione del creditore – finanziatore, che in tale modo tenta di acquisire l'eccedenza del valore, abusando della debolezza del debitore (cfr. anche Cass. n. 13580/2004).

La Cassazione pronunciata più volte sul tema ha chiarito come la violazione del patto commissorio, attraverso una operazione contrattuale, vada accertata in concreto, con una indagine tipicamente di fatto, e non sussista *in re ipsa*. Per valutare, infatti, se il contratto abbia una funzione di garanzia lecita o si traduca in una violazione del disposto dell'art. 2744 occorre indagare su una serie di indici presuntivi, quali la preesistenza di una posizione di debito e credito tra la società "finanziatrice" e la società utilizzatrice preesistente o contestuale alla vendita; le difficoltà economiche dell'impresa venditrice legittimanti il sospetto dell'approfittamento della sua condizione di debolezza, la sproporzione tra il minor valore di compravendita del bene ed il suo valore di mercato (cfr. Cass. n. 5438/2006).

4.1. Tanto considerato in punto di diritto, in punto di mero fatto osserva la Corte che tali presupposti - come si legge nel provvedimento



impugnato - non sono stati provati dall'odierno appellante (nella specie *██████████ non ha dedotto nulla in ordine al primo elemento e nemmeno in ordine al secondo, limitandosi ad affermare che ██████████ è stata dichiarata fallita nel 2013. Non vi è alcun motivo, però, per ritenere che tale stato di crisi aziendale fosse sussistente già sette anni prima (il contratto è del 2006), né che ██████████ E ██████████ SPA ne fosse a conoscenza*)".

In altre parole, come rilevato dal primo Giudice, la ██████████ nulla ha dedotto né provato in ordine alla esistenza coeva o precedente di una obbligazione dell'alienante verso l'acquirente, limitandosi ad affermare che la Sagmar era stata dichiarata fallita nel 2013. Ma tanto non basta né per ritenere che tale stato di crisi aziendale fosse sussistente già sette anni prima (il contratto è del 2006) né che la ██████████ e ██████████ S.p.A. ne fosse a conoscenza. Va aggiunto che ove la ██████████ avesse "monetizzato" l'immobile in previsione del fallimento comunque a dolersene potrebbero essere i suoi creditori "potrebbero essere i suoi creditori e non certo ██████████ (cfr. pag. 4 della sentenza).

Correttamente, quindi, è stato escluso che il trasferimento immobiliare fosse destinato a sovrapporsi all'inadempimento di un rapporto obbligatorio.

Quanto al secondo elemento richiesto dalla Suprema Corte perché possa parlarsi di finalità usuraria del negozio ovvero l' "approfittamento dello stato di bisogno", si osserva che la ██████████ si è limitata a produrre una perizia tesa alla valutazione dell'immobile, ove quest'ultimo veniva



stimato in € 1.700.00 a fronte della somma di € 850.00,00 effettivamente versata.

Ma – come rilevato dal primo Giudice- *“tale perizia oltre a non dare in alcun modo conto dei criteri utilizzati per la stima, valuta l’immobile come di estremo pregio e della superficie di mq. 88”,* senza però considerare, che l’immobile in questione, benchè situato in una zona di pregio, *“è di fattura appena decorosa e versa in condizioni di manutenzione assai carenti”*: in particolare, risulta che *“quasi metà della superficie stimata è costituita da un soppalco abusivo ed incondonabile”*, dal chè, conclude il Giudicante, *“la valutazione operata in contratto appare sostanzialmente corretta proprio sulla base del valore stimato da [REDACTED]”*

Insomma, alla luce delle complessive emergenze processuali la fattispecie in esame – contrariamente a quanto asserisce l’odierna appellante - rappresentava (e rappresenta) una operazione di locazione finanziaria ossia di leasing al solo scopo di godimento e non di garanzia, sicchè è pienamente lecita.

La decisione anche sul punto appare corretta.

5. Infine, va respinto l’ultimo motivo di appello – peraltro al limite della inammissibilità – con cui l’appellante si duole della “errata condanna alle spese di lite” ad essa inflitta, ingiustamente dal primo Giudice.

Ed invero, il Tribunale ha fatto corretta applicazione della regola generale della soccombenza che presiede al governo delle spese processuali, tanto è vero che ha condannato la [REDACTED] S.r.l.,



all'esito della lite integralmente soccombente, a rifondere le spese alla controparte.

La decisione anche sul punto va confermata.

6.Le spese del presente grado di giudizio seguono la soccombenza, secondo il criterio generale dettato dall'art. 91, comma 1, c.p.c., e si liquidano in base al D.M. n. 55/2014, così come modificato dal DM 147/2022 entrato in vigore il 23 ottobre 2022, secondo l'aggiornamento tabellare ivi previsto, tenuto conto delle fasi di giudizio effettivamente svolte e delle varie attività in concreto esplicate, ed applicati per ciascuna di esse i valori medi tabellari in base al valore della causa determinato ai sensi degli artt. 10-12 c.p.c. (scaglione di valore da € 520.000,01 ad € 1.000.000,0 tenuto conto della parte del rapporto in contestazione), così come previsto dall'art. 5 comma 1 DM 55/2014 (cfr., sull'argomento, Cass. n. 89/21 [ord.]: *«In tema di liquidazione delle spese processuali successiva al d.m. n. 55 del 2014, non trova fondamento normativo un vincolo alla determinazione secondo i valori medi ivi indicati, dovendo il giudice solo quantificare il compenso tra il minimo ed il massimo delle tariffe, a loro volta derogabili con apposita motivazione, la quale è doverosa allorquando si decida di aumentare o diminuire ulteriormente gli importi, affinché siano controllabili le ragioni che giustificano lo scostamento e la misura di questo»*).

Visto l'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115/2002 (Testo Unico delle spese di giustizia), applicabile *ratione temporis*, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante di un



ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto a norma del comma 1-*bis* del medesimo articolo per la proposta impugnazione, totalmente respinta.

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli - Settima Sezione Civile - definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla [REDACTED] S.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore* - con atto di citazione per l'udienza del 25 gennaio 2016, notificato il 21 settembre 2015 telematicamente nei confronti della [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. (incorporata dalla [REDACTED] S.p.A. e poi a sua volta dalla [REDACTED] S.p.A. - avverso la sentenza n. 2880/2015 del Tribunale di Napoli, II Sezione Civile, depositata in data 25 febbraio 2015, , così provvede:

- A) rigetta l'appello e per l'effetto conferma la impugnata sentenza;
- B) condanna la [REDACTED] S.r.l. a rimborsare le spese processuali sostenute per il grado di appello dalla [REDACTED] S.p.A. (cedente) e dalla [REDACTED] (cessionaria del credito), che liquida, a favore di ciascuna, per le fasi di studio della controversia e di trattazione, in € 9.024,00, cadauna, e per la fase decisionale in € 6.213,98 cadauna (importo così calcolato applicando l'aumento del 30% di cui all'art. 4 comma 2 DM 55/2015, come modificato dal DM 37/2018, e suddividendolo nella misura della metà tra le due società siccome parti diverse rappresentate dal medesimo difensore) oltre al 15% sul compenso a titolo di rimborso per le spese generali, IVA e CPA come per legge;



C) visto l'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115/2002 (Testo Unico delle spese di giustizia), dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dell'appellante di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo.

Così deciso in Napoli nella camera di consiglio del 2 febbraio 2023.

Il Consigliere estensore

dr.ssa Marielda Montefusco

Il Presidente

dr.ssa Aurelia D'Ambrosio

