



11449.17

**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

C.I

**PRIMA SEZIONE CIVILE**

Oggetto:  
LEASING

Composta da

- |                    |                      |                    |
|--------------------|----------------------|--------------------|
| Salvatore DI PALMA | - Presidente -       |                    |
| Pietro CAMPANILE   | - Consigliere -      | R.G.N. 9496/2012   |
| Carlo DE CHIARA    | - Consigliere Rel. - | Cron. <i>11449</i> |
| Maria ACIERNO      | - Consigliere -      | UP - 16/11/2016    |
| Francesco TERRUSI  | - Consigliere -      |                    |

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 9496/2012 R.G. proposto da:

(omissis) S.P.A. (p.IVA  
 (omissis) ), in persona del procuratore speciale e responsabile  
 dell'ufficio legale avv. (omissis) , rappresentata e difesa,  
 per procura speciale a margine del ricorso, dall'avv. prof. (omissis)  
 (omissis) (c.f. (omissis) ) e dall'avv. (omissis) (c.f.  
 (omissis) ) e con loro elett.te dom.ta presso lo studio  
 dell'avv. (omissis) in (omissis)

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO (omissis) S.R.L. (c.f. (omissis) ), in persona del  
 curatore dott. (omissis) , rappresentato e difeso, per procura  
 speciale a margine del controricorso, dall'avv. (omissis) ed

*1830*  
*2016*

elett.te dom.to presso lo studio dell'avv. (omissis) in  
(omissis)

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Lecce Sezione distaccata di Taranto n. 325/11 depositata il 5 novembre 2011; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16 novembre 2016 dal Consigliere dott. Carlo DE CHIARA; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale dott. Francesca CERONI, che ha concluso per l'accoglimento del ricorso per quanto di ragione.

### FATTI DI CAUSA

1. La Corte d'appello di Lecce Sez. distaccata di Taranto ha respinto il gravame della (omissis) s.p.a., procuratrice speciale di (omissis) s.p.a., avverso la sentenza con cui il Tribunale, su domanda del curatore del fallimento della (omissis) s.r.l., aveva tra l'altro dichiarato la nullità del contratto in data (omissis) (omissis), con il quale la società fallita, all'epoca *in bonis*, aveva venduto a (omissis) s.p.a. un immobile in (omissis) dopo avere in precedenza, con atto del 17 marzo 2005, stipulato con la medesima società un contratto di *leasing* relativo al medesimo immobile.

La Corte, qualificata la complessiva operazione come *sale and lease back*, ha ritenuto che essa violasse il divieto di patto commissorio (art. 2744 c.c.), atteso che nello stesso atto di vendita si precisava che l'immobile veniva acquistato "al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria alla Soc. (omissis) s.r.l.", e dunque era palese lo scopo di garanzia come causa del contratto; che il prezzo di acquisto - € 280.000.000,000 - era sproporzionato rispetto al valore stimato del bene nel bilancio al 31 dicembre 2003 della società venditrice, pari ad € 752.530,55; che era nota alla società acquirente lo stato di insolvenza in cui versava la venditrice.

2. La società soccombente – ora (omissis)  
(omissis) s.p.a. – ha proposto ricorso per cassazione con un solo motivo, cui ha resistito con controricorso e memoria la curatela intimata.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con l'unico motivo di ricorso, denunciando violazione di norme di diritto e vizio di motivazione, si deduce la mancanza del presupposto di illegittimità, per violazione del divieto di patto commissorio, del contratto – in sé lecito – di *sale and lease back*, costituito dalla preesistenza di un debito del venditore-utilizzatore nei confronti dell'acquirente-concedente, non potendosi la sussistenza di un siffatto debito argomentare, come invece ha fatto la Corte d'appello, dal *leasing* stipulato il 17 marzo 2005, poiché questo aveva questo per oggetto il medesimo immobile e decorrenza dalla stipula della vendita.

La ricorrente censura, altresì, l'accertamento della sussistenza della sproporzione del valore dell'immobile rispetto al prezzo di vendita e della conoscenza dello stato di insolvenza della società venditrice da parte della società acquirente.

2. La complessiva censura non può trovare accoglimento.

Questa Corte ha già avuto occasione di chiarire che il contratto di *sale and lease back*, pur configurando in sé un'operazione negoziale che non può ritenersi necessariamente preordinata alla fraudolenta elusione del divieto stabilito dall'art. 2744, cod. civ., tuttavia viola tale divieto qualora, per le circostanze del caso concreto – difficoltà economiche dell'impresa venditrice, che giustificano il sospetto di un approfittamento della sua condizione di debolezza, sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente – l'operazione riveli una finalità in contrasto con esso (Cass. 06/08/2004, n. 15178; 21/07/2004, n. 13580; 22/04/1998, n. 4095; 16/10/1995, n. 10805).

In questo quadro, la preesistenza di una situazione debitoria del venditore-utilizzatore nei confronti del compratore-concedente, evidenziata nella massima di Cass. 14/03/2006, n. 5438, richiamata dalla ricorrente, non è rilevante in quanto tale, ma soltanto come una delle possibili manifestazioni della situazione di difficoltà economica costituente, essa sì, uno degli indici rivelatori della finalità elusiva del divieto di patto commissorio in concreto perseguita dagli stipulanti.

Nella specie, tale situazione è argomentata dalla Corte d'appello con il riferimento, più che a preesistenti debiti della società venditrice verso la società acquirente, al vero e proprio stato di dissesto economico della stessa.

Le censure, infine, degli accertamenti di fatto relativi alla sproporzione tra prezzo di vendita dell'immobile e suo effettivo valore e alla conoscenza del dissesto di (omissis) s.r.l. da parte di (omissis) s.p.a., non superano la soglia delle pure e semplici critiche di merito, in quanto tali inammissibili in questa sede.

3. Il ricorso va in conclusione respinto.

Le spese processuali, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore del fallimento controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 5.000,00 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in € 200,00 ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio del 16 novembre 2016

Il Consigliere relatore

Carlo De Chiara

Il Presidente

Salvatore Di Palma

*Carlo De Chiara* *Salvatore Di Palma*





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 10 maggio 2017

La presente copia si compone di 4 pagine.  
Diritti pagati in marche da bollo € 0.96