



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**SEZIONE SECONDA CIVILE**

Composta da:

Linalisa CAVALLINO

- Presidente

Davide DE GIORGIO

- Consigliere

Chiara BESSO MARCHEIS

- Consigliere

Cesare TRAPUZZANO

- Rel. Consigliere

Cristina AMATO

- Consigliere

R.G. 26744/22

C.C. 21/1/2026

Vendita – Divieto  
patto  
commissorio

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al N.R.G. 26744/2022 proposto da:

██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████  
██████████

- ricorrente -

contro

██████████ e ██████████ rappresentati e difesi, la prima,  
dall'Avv. ██████████ e, il secondo, da sé medesimo ex art. 86  
c.p.c.;

- controricorrenti -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 3540/2022,  
pubblicata il 27 luglio 2022;

*udita* la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
21 gennaio 2026 dal Consigliere relatore Cesare Trapuzzano;

*lette* le memorie illustrative depositate nell'interesse delle parti, ai  
sensi dell'art. 380-*bis*.1. c.p.c.



## FATTI DI CAUSA

1.- [REDACTED] conveniva, davanti al Tribunale di Napoli (Sezione distaccata di Ischia), [REDACTED] e [REDACTED] al fine di sentire: A) in via principale, dichiarare che la procura speciale a vendere – conferita all'Avv. [REDACTED] con atto notarile del 23 aprile 2009, rep. n. [REDACTED] – e il contratto di compravendita immobiliare per atto notarile dell'8 luglio 2010, rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] stipulato tra [REDACTED] quale procuratore speciale del venditore [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] quale acquirente, costituivano atti e/o negozi attraverso i quali era stato contratto un patto commissorio tra il creditore [REDACTED] e il debitore [REDACTED] (in ordine al prestito concesso per estinguere i debiti di quest'ultimo), con l'interposizione fittizia di [REDACTED] madre di [REDACTED] con la conseguente nullità sia della procura, sia della vendita; B) in subordine, dichiarare che il contratto di compravendita era simulato e comunque privo dei suoi elementi essenziali, con la declaratoria della sua nullità o comunque con l'annullamento dello stesso; C) in via ulteriormente subordinata, dichiarare che il contratto di compravendita era stato stipulato in violazione dell'art. 1448 c.c., con la conseguente sua rescissione o comunque con il suo annullamento; D) in estremo subordine, dichiarare che il contratto di compravendita aveva a oggetto il trasferimento di un immobile abusivo, con la conseguente declaratoria di nullità per violazione dell'art. 40, secondo comma, della legge n. 47/1985.

Si costituiva in giudizio [REDACTED] il quale negava di avere erogato un prestito all'attore e chiedeva il rigetto delle domande avversarie.



Si costituiva altresì [REDACTED] [REDACTED] la quale contestava le avverse pretese ed eccepiva la prescrizione annuale della spiegata azione di rescissione mentre, in via gradata, offriva di ricondurre il contratto a equità attraverso la retrocessione di un piccolo locale al piano terra e il pagamento della somma di euro 25.000,00.

Nel corso del giudizio era assunta la prova orale ammessa.

Quindi, il Tribunale adito, con sentenza n. 9530/2019, depositata il 23 ottobre 2019, dichiarava la nullità del contratto di compravendita immobiliare per violazione del divieto di patto commissorio.

2.- Con atto di citazione notificato il 19 novembre 2019, proponevano appello [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] i quali lamentavano: 1) l'inesistenza di alcun patto commissorio, in ragione altresì della negazione della erogazione di prestito in favore del venditore; 2) l'erronea e contraddittoria motivazione circa la violazione del divieto di patto commissorio; 3) l'erronea applicazione del principio di distribuzione dell'onere della prova e del principio di corrispondenza tra chiesto e pronunciato.

Resisteva al gravame [REDACTED] il quale chiedeva che l'appello fosse dichiarato inammissibile o comunque che fosse rigettato e, in subordine, reiterava tutte le domande ed eccezioni già proposte nel giudizio di primo grado.

Decidendo sul gravame interposto, la Corte d'appello di Napoli, con la sentenza di cui in epigrafe, accoglieva l'appello e, per l'effetto, in integrale riforma della pronuncia impugnata, rigettava la domanda volta ad accertare la nullità dell'atto di compravendita per asserita violazione del divieto di patto



commissorio e rigettava altresì le altre domande proposte, in via subordinata, da [REDACTED]

A sostegno dell'adottata pronuncia la Corte di merito rilevava, per quanto di interesse in questa sede: a) che l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata, circa l'incontestato credito vantato da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] per la somma di euro 50.000,00, all'epoca del rilascio della procura a vendere, non trovava conforto nel primo atto difensivo del convenuto, in cui [REDACTED] aveva negato decisamente di aver erogato un prestito a [REDACTED] prestito la cui entità e le cui modalità di erogazione non erano state nemmeno indicate nell'atto introduttivo del giudizio, né nella memoria integrativa del *thema decidendum*; b) che, in mancanza della prova dell'avvenuta erogazione di un mutuo, veniva meno in radice la configurabilità di un nesso funzionale tra tale negozio e la procura a vendere, che doveva essere contestuale, sicché doveva essere esclusa la configurabilità del patto commissorio, che avrebbe presupposto un nesso teleologico o strumentale tra il mutuo e la procura a vendere e/o la vendita del bene, in vista del perseguimento di un risultato finale consistente nel trasferimento della proprietà del bene al creditore-acquirente in caso di mancato adempimento dell'obbligazione di restituzione da parte del debitore-venditore; c) che le ulteriori argomentazioni spese dal Tribunale – *in primis* quella, del tutto apodittica, secondo cui la sottoscrizione del contratto preliminare del 14 marzo 2007 avrebbe riportato, sopra il timbro [REDACTED] [REDACTED] S.r.l., la sottoscrizione riferibile al convenuto [REDACTED] senza che nemmeno fosse stata allegata e provata la sua qualità di legale rappresentante della società a quella data, qualità



attribuita, invece, a tale [REDACTED] – erano assorbite dalle superiori considerazioni; *d)* che, anche a voler ammettere – come sosteneva parte appellata – che il prestito concesso da [REDACTED] a [REDACTED] fosse risultato dagli atti, sebbene non emergesse l'assunzione di alcun obbligo di restituzione da parte di [REDACTED] la sua preesistenza rispetto al rilascio della procura irrevocabile a vendere e alla vendita escludeva la violazione del divieto di patto commissorio, che non era configurabile qualora il trasferimento fosse avvenuto allo scopo di soddisfare un precedente credito rimasto insoluto; *e)* che anche le subordinate domande reiterate in appello erano infondate, poiché le modalità convenute per il pagamento del prezzo e il mancato versamento dello stesso incidavano sull'esecuzione del contratto, e non sulla sua validità, potendo determinare la nullità della vendita per difetto di uno dei suoi elementi essenziali solo l'indicazione di un prezzo assolutamente privo di valore, meramente apparente e simbolico; *f)* che la prospettazione della nullità della vendita per simulazione assoluta era in contrasto con l'affermata simulazione relativa soggettiva, in relazione alla domanda spiegata in via principale; *g)* che, in ordine alla domanda di rescissione, doveva essere accolta l'eccezione preliminare di prescrizione annuale, in quanto, a fronte della stipulazione dell'atto di compravendita dell'8 luglio 2010, l'atto di citazione in primo grado era stato notificato a [REDACTED] ai sensi dell'art. 143 c.p.c., solo il 6 marzo 2012; *h)* che, infine, nessuna nullità poteva configurarsi in ragione della prospettata falsità della dichiarazione relativa alla realizzazione della maggiore consistenza dell'immobile venduto in epoca



precedente alla data del 1° settembre 1967, atteso che la nullità ex art. 40 della legge n. 47/1985 aveva carattere testuale.

3.- Avverso la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione, affidato a cinque motivi, [REDACTED]

Hanno resistito, con controricorso, [REDACTED] e [REDACTED]

In prossimità della fissata adunanza camerale, le parti hanno depositato memorie illustrative e all'esito della camera di consiglio del 21-1-2026 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1.- Con il primo motivo il ricorrente denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione e falsa applicazione degli artt. 102 e 354 c.p.c. nonché degli artt. 2744 e 1344 c.c., con la conseguente nullità della sentenza impugnata, per avere la Corte di merito mancato di disporre l'integrazione del contraddittorio, nonostante la presenza di un rapporto plurisoggettivo in senso sostanziale tra le parti del giudizio, l'arch. [REDACTED] e la società [REDACTED] S.r.l.

Osserva l'istante che, nella vicenda di specie, avrebbe avuto un ruolo centrale e decisivo [REDACTED] [REDACTED] quale perito nominato dal G.E. nel procedimento di espropriazione immobiliare pendente a carico di [REDACTED] che aveva fatto conoscere a quest'ultimo il suo amico Avv. [REDACTED] quale legale che avrebbe potuto assisterlo nella procedura esecutiva, ma soprattutto quale persona che avrebbe potuto concedergli in mutuo la somma occorrente a estinguere la propria



situazione debitoria e a far fronte alle proprie esigenze personali, come poi concretamente avvenuto.

Aggiunge il ricorrente che la stessa [REDACTED] aveva finanziato personalmente l'operazione di compravendita, contraendo un mutuo con la [REDACTED] dell'importo di ben euro 120.000,00, mettendolo così a disposizione dell'acquirente [REDACTED]

Espone, ancora, il ricorrente che a [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. avevano ripetutamente fatto riferimento entrambi i convenuti nelle rispettive comparse di costituzione nel giudizio di primo grado, quale contraente che in data 14 marzo 2007 aveva stipulato il preliminare di vendita con [REDACTED] e quale designatore – come futuro acquirente – di [REDACTED] oltre che quale parte delle convenzioni del 17 novembre 2008, del 27 gennaio 2009 e del 22 marzo 2011, con cui erano stati prorogati i termini per la stipula del definitivo di vendita; inoltre, quale soggetto giuridico che, stando al contenuto del preliminare, aveva proceduto a effettuare le dazioni di denaro atte a ripianare il debito di [REDACTED] e quale società riconducibile a [REDACTED] come confermato dalla visura camerale effettuata prima della proposizione del ricorso di legittimità il 21 ottobre 2022 e notificata ai controricorrenti il 31 ottobre 2022, da cui era emerso che, con atto del 6 dicembre 2019, [REDACTED] aveva acquistato quote nominali pari a euro 19.800,00 di detta società su un valore del capitale complessivo di euro 20.000,00.

1.1.– Il mezzo di critica è infondato.

E ciò perché, a fronte del *petitum* delle domande proposte, i soggetti evocati sono assolutamente estranei.



È stato, infatti, richiesto l'accertamento della nullità della procura speciale a vendere conferita da [REDACTED] all'Avv. [REDACTED] con atto notarile del 23 aprile 2009, rep. n. [REDACTED] nonché l'accertamento della nullità ovvero della simulazione ovvero la pronuncia della rescissione del contratto di compravendita immobiliare per atto notarile dell'8 luglio 2010, rep. n. [REDACTED] racc. n. [REDACTED] stipulato tra [REDACTED] quale procuratore speciale del venditore [REDACTED] ed [REDACTED] quale acquirente, atti rispetto ai quali [REDACTED] [REDACTED] e la [REDACTED] S.r.l. non sono parti.

2.- Con il secondo motivo il ricorrente prospetta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione dell'art. 111, sesto comma, Cost., dell'art. 132, secondo comma, n. 4, c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., con la nullità della sentenza per mancanza del minimo motivazionale costituzionalmente garantito o con la nullità del procedimento per omissione di fatti decisivi e delle risultanze probatorie, per avere la Corte territoriale limitato la propria indagine a un esame formale degli atti posti in essere dalle parti, senza considerare la causa in concreto e, in caso di operazione complessa, senza alcuna valutazione degli atti medesimi, alla luce di un loro potenziale collegamento funzionale, apprezzando ogni circostanza di fatto rilevante e il risultato stesso che l'operazione negoziale era diretta a produrre e, in concreto, aveva prodotto, ai fini dell'accertamento della violazione del divieto di patto commissorio. E tanto sulla base della mera affermazione circa la contestazione del prestito da parte dell'Avv. [REDACTED]





Obietta l'istante che la motivazione della pronuncia impugnata sarebbe stata apparente o perplessa, in ragione dell'inaspettata scelta di escludere il patto commissorio o l'integrazione di un contratto in frode alla legge, senza alcuna indagine tesa all'individuazione della indiscutibile correlazione di tutti gli atti; atti che avevano condotto gli autori dell'ardita operazione illecita – ideata e attuata dall'Avv. [REDACTED] con l'apporto determinante dell'arch. [REDACTED] approfittando della condizione di indigenza economica di [REDACTED] – a imporgli, come garanzia del prestito erogato per l'estinzione del debito di cui alla procedura espropriativa, la stipula di un contratto preliminare di vendita, servendosi di una società controllata che, nel momento cruciale, si era fatta da parte, per porre la madre novantenne dell'avv. [REDACTED] nella condizione di acquistare il complesso immobiliare di [REDACTED] a dimostrazione che la funzione del preliminare si era esaurita in quella di garanzia e non in quella attribuita dal codice civile.

3.- Con il terzo motivo il ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., l'omesso esame di più fatti decisivi oggetto di discussione tra le parti, per avere la Corte distrettuale mancato di accertare i fatti opportunamente segnalati che avevano condotto all'assicurazione e alla conseguente erogazione del prestito da parte dell'Avv. [REDACTED] anche se a mezzo della [REDACTED] S.r.l., in favore di [REDACTED] nonché alla contestuale imposizione dell'obbligo di conclusione di un contratto preliminare di vendita di beni del mutuatario apparentemente in favore di [REDACTED] a titolo di garanzia dell'adempimento dell'obbligo di restituzione, e dell'obbligo di



rilascio di una procura speciale a vendere, contenente la previsione di mandato irrevocabile, in quanto conferito anche nell'interesse del mandatario, allorché era emerso che il debitore non era in grado di pagare il debito.

Deduce l'istante che sarebbe stato omesso l'esame dei seguenti accadimenti: - la designazione di [REDACTED] come esperto nella procedura di espropriazione immobiliare nei confronti di [REDACTED] - la sottoscrizione del preliminare di vendita tra [REDACTED] e [REDACTED] S.r.l. il 14 marzo 2007 - data corrispondente a quella in cui era stato fissato il terzo accesso di [REDACTED] presso la proprietà [REDACTED] -, per il prezzo di euro 75.000,00, con l'accollo dei debiti di [REDACTED] verso la [REDACTED] come da decreti ingiuntivi emessi, e verso la [REDACTED] - la contestuale assunzione della difesa di [REDACTED] da parte dell'Avv. [REDACTED] come risultante dalle missive inviate da quest'ultimo alla creditrice [REDACTED] e dalla presentazione dell'istanza di conversione del pignoramento; - il contenuto della procura speciale a vendere del 23 aprile 2009, rilasciata da [REDACTED] all'Avv. [REDACTED] - la stipulazione del mutuo successivamente all'atto di vendita dell'8 luglio 2010, per l'importo di euro 120.000,00, in favore di [REDACTED] con la partecipazione di [REDACTED] quale terza datrice di ipoteca; - la riconduzione del controllo della società [REDACTED] all'Avv. [REDACTED] come confermato dalla visura camerale eseguita, da cui emergeva che il 6 dicembre 2019 la madre di [REDACTED] [REDACTED] aveva acquisito il 98% delle quote del capitale sociale; - le proroghe nella stipula del definitivo, con la previsione dell'obbligo di conferire procura speciale irrevocabile a vendere in



favore dell'Avv. ■■■■■ con la previsione dell'effetto risolutivo della promessa nel caso di mancato adempimento di tale obbligo;

- la designazione della genitrice dell'Avv. ■■■■■ quale acquirente;
- la sproporzione del prezzo imposto nel preliminare di vendita rispetto al valore effettivo dell'immobile, sproporzione persistente anche con riguardo al corrispettivo di cui all'atto di vendita; - la mancata restituzione della differenza tra il prezzo ricevuto dal procuratore ■■■■■ con l'atto di vendita e quello convenuto in esecuzione del preliminare.

4.- Con il quarto motivo il ricorrente si duole, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, c.p.c., della violazione dell'art. 111 Cost. e della falsa applicazione degli artt. 1418, 1421, 2744, 1344, 2722, 2727 e 2729 c.c., per avere la Corte del gravame mancato di considerare gli univoci, gravi e concordanti elementi desumibili dal raccordo tra i numerosi atti acquisiti al processo, che avrebbero disvelato la consumazione, da parte dei controricorrenti, dell'illecito patto commissorio.

Adduce l'istante che la carenza di alcun collegamento formale tra la compravendita dell'8 luglio 2010 e il preliminare del 14 marzo 2007, anche con riferimento all'indicazione del prezzo, oltre che quanto all'individuazione dell'acquirente, avrebbe dovuto convalidare la prospettazione attorea circa l'illiceità dell'intera operazione e, in particolare, della compravendita; così da far presumere che, per effetto della mancata restituzione dell'importo oggetto del prestito, l'Avv. ■■■■■ si fosse assicurato la proprietà dei beni offerti in garanzia, con l'acquisto formalmente avvenuto in favore dell'anziana genitrice.



Assume altresì l'istante che non sarebbe stata considerata neanche la strettissima e indiscutibile correlazione tra l'atto di vendita e quello di mutuo (contratto dalla [REDACTED] stipulati entrambi l'8 luglio 2010, nonché la procura speciale del 23 aprile 2009, in base a un quadro d'insieme univoco, che non avrebbe potuto essere parcellizzato, a partire dall'esistenza dell'incontestata condizione di estrema indigenza di [REDACTED] sottoposto alla richiamata procedura espropriativa.

E ciò senza che la valutazione circa l'integrazione del patto commissorio fosse necessariamente vincolata dalla contestualità del rilascio della procura rispetto al contratto di mutuo e di vendita.

4.1.– Anzitutto devono essere affrontati, in via pregiudiziale, il terzo e il quarto motivo.

Tali motivi sono fondati.

4.2.– In ordine al terzo motivo, si evidenzia che la pronuncia impugnata ha negato la ricorrenza di un patto commissorio sulla scorta delle seguenti argomentazioni: A) la contestazione del prestito in tesi concesso dall'Avv. [REDACTED] in favore di [REDACTED] (contrariamente all'assunto del Tribunale, secondo cui tale concessione avrebbe costituito un fatto pacifico, perché non contestato) e la mancanza di prova dell'avvenuta erogazione di detto mutuo, tale da inficiare – in radice – la configurabilità di un nesso funzionale tra tale negozio e la procura a vendere; B) l'apodittica affermazione del Tribunale secondo cui la sottoscrizione del contratto preliminare del 14 marzo 2007 avrebbe riportato, sopra il timbro [REDACTED] [REDACTED] S.r.l., la sottoscrizione riferibile al convenuto [REDACTED] senza che nemmeno



fosse stata allegata e provata la sua qualità di legale rappresentante della società a quella data, qualità attribuita, invece, a tale [REDACTED] C) anche nell'ipotesi in cui fosse risultato dimostrato il prestito concesso da [REDACTED] a [REDACTED] la sua preesistenza rispetto al rilascio della procura irrevocabile a vendere e alla vendita avrebbe escluso la violazione del divieto di patto commissorio, che non sarebbe configurabile qualora il trasferimento sia avvenuto allo scopo di soddisfare un precedente credito rimasto insoluto; D) il difetto di alcuna simulazione assoluta della vendita (anche alla stregua della prefigurata simulazione relativa soggettiva, con l'interposizione fittizia di [REDACTED] e l'esclusione di alcuna carenza dei suoi elementi essenziali, in ragione del mancato adempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo (aspetto inerente alla mera fase esecutiva del rapporto negoziale); E) la maturata prescrizione annuale dell'azione di rescissione, in ragione della data di perfezionamento della notifica della citazione indirizzata all'acquirente [REDACTED]

All'esito, è dato desumere che la Corte d'appello ha mancato di esaminare i fatti decisivi risultanti dal preliminare di vendita del 14 marzo 2007 (da cui emergeva che la promissaria acquirente si fosse accollata i debiti del promittente alienante, in ordine ai quali era stata promossa l'azione esecutiva oggetto di estinzione, all'esito della conversione del pignoramento), anche ai fini di acclarare il ruolo rivestito dall'Avv. [REDACTED] nella vicenda (ivi compresi i suoi rapporti con la [REDACTED] S.r.l.).

In specie, nessun riferimento vi è alla previsione di cui a una delle proroghe del termine di stipulazione del definitivo (quella



del 27 dicembre 2009) dell'obbligo di conferire procura speciale irrevocabile a vendere in favore dell'Avv. [REDACTED] a pena di risoluzione della promessa.

Elementi, questi, che dovranno essere indagati dal giudice del rinvio al fine di accertare la sussistenza di un collegamento funzionale tra la concessione di un prestito (ovvero l'accollo dei debiti dell'esecutato) e la programmazione della vendita.

4.3.– Con riferimento al quarto motivo, la Corte d'appello ha perentoriamente affermato che la preesistenza del prestito rispetto al rilascio della procura irrevocabile a vendere e alla vendita avrebbe escluso la violazione del divieto di patto commissorio, che non sarebbe configurabile qualora il trasferimento sia avvenuto allo scopo di soddisfare un precedente credito rimasto insoluto.

Ebbene, 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 giuridico, 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 (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 13210 del 14/05/2024; Sez. 3, Ordinanza n. 2469 del 25/01/2024; Sez. 2, Sentenza n. 4262 del 20/02/2013; Sez. 3, Sentenza n. 5635 del 15/03/2005).

Ne discende che la ricorrenza del patto commissorio vietato non avrebbe dovuto essere indagata sulla scorta di una



valutazione atomistica e parcellizzata del solo atto di vendita, qualificato come *datio in solutum* ex art. 1197 c.c., senza tenere conto, secondo una ponderazione unitaria e complessiva, dell'intera concatenazione di atti che ha condotto al perfezionamento dell'atto traslativo, quale ultima "tappa" di un *iter* articolato.

E ciò con precipuo riferimento alla ponderazione del collegamento teleologico tra la prestazione del mutuo e la stipulazione del preliminare di vendita, oltre che con riguardo al rilascio della procura irrevocabile a vendere (e all'obbligo assunto di rilasciare tale procura).

Solo la dinamica e correlata valutazione di tali atti avrebbe potuto guidare il giudizio sulla funzione solutoria o di garanzia dell'atto di vendita, quale mero epilogo di una vicenda che si è snodata attraverso plurimi atti negoziali.

Atto traslativo mediante il quale l'eventuale finalità di garanzia si sarebbe potuta realizzare quale mero risultato finale.

Non si poteva, infatti, prescindere dal nesso di interdipendenza negoziale, tale da far emergere la funzionale preordinazione dei negozi collegati allo scopo finale di garanzia piuttosto che a quello di scambio, accertando la funzione economica sottesa alla fattispecie negoziale posta in essere e restando, a tal fine, irrilevanti sia la natura obbligatoria o reale del contratto, o dei contratti, sia il momento temporale in cui l'effetto traslativo fosse destinato a verificarsi, sia, infine, quali fossero gli strumenti negoziali destinati alla sua attuazione e perfino l'identità dei soggetti che avevano stipulato i negozi collegati, complessi o misti (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 27362 del



08/10/2021; Sez. 2, Sentenza n. 23553 del 27/10/2020; Sez. 3, Sentenza n. 13580 del 21/07/2004; Sez. 2, Sentenza n. 9466 del 19/05/2004).

E ciò al fine di determinare se l'effetto traslativo finale fosse stato il frutto di una libera scelta in ordine all'esecuzione del trasferimento immobiliare, in luogo dell'adempimento, ovvero se su tale stipulazione avesse inciso la precedente stipulazione del preliminare (benché con un promissario acquirente formalmente diverso) e il successivo rilascio di una procura irrevocabile a vendere.

Orbene, il patto commissorio, vietato dall'art. 2744 c.c., è configurabile quando il debitore sia costretto al trasferimento di un bene, a tacitazione dell'obbligazione, mentre l'integrazione del patto è esclusa solo ove tale trasferimento sia frutto di una scelta, come nel caso in cui venga liberamente concordato quale *datio in solutum* ex art. 1197 c.c., ovvero esprima esercizio di una facoltà che si sia riservata all'atto della costituzione dell'obbligazione medesima ex art. 1286 c.c. (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19694 del 17/06/2022; Sez. 2, Sentenza n. 19508 del 18/09/2020; Sez. 2, Sentenza n. 10702 del 07/07/2003; Sez. 3, Sentenza n. 8742 del 26/06/2001; Sez. 1, Sentenza n. 893 del 03/02/1999; Sez. 2, Sentenza n. 9675 del 06/11/1996; Sez. 3, Sentenza n. 4283 del 17/05/1990).

Né peraltro il fatto che il versamento del prezzo da parte del compratore non si configurasse come contestuale erogazione di un mutuo, posto che la *datio* sarebbe stata concordata a deconto di un debito pregresso dell'alienante, escludeva *a priori* l'integrazione di un patto commissorio: avrebbe dovuto





comunque ponderarsi se il trasferimento del bene avesse risposto a una finalità solutoria e non già alla finalità di costituire una posizione di garanzia provvisoria, capace di evolversi in maniera diversa a seconda che il debitore fosse o meno adempiente all'obbligo di restituire le somme ricevute (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 4514 del 26/02/2018; Sez. 1, Sentenza n. 8957 del 17/04/2014; Sez. 2, Sentenza n. 16953 del 20/06/2008; Sez. 2, Sentenza n. 2725 del 08/02/2007; Sez. 2, Sentenza n. 9900 del 20/07/2001; Sez. 2, Sentenza n. 1657 del 04/03/1996), sulla scorta di indici riferiti alla complessa vicenda negoziale intrattenuta tra le parti.

E non appare, per contro, giustificato il riferimento all'ipotesi in cui la promessa di trasferimento e la successiva vendita fossero stati, invece, pattuiti allo scopo di soddisfare un precedente credito rimasto insoluto e di liberare, quindi, il debitore dalle conseguenze connesse alla sua pregressa inadempienza (Cass. Sez. 2, Sentenza n. 19694 del 17/06/2022; Sez. 2, Ordinanza n. 15112 del 03/06/2019; Sez. 2, Sentenza n. 1075 del 21/01/2016; Sez. 2, Sentenza n. 7206 del 21/03/2013; Sez. 3, Sentenza n. 7277 del 18/03/2008; Sez. 2, Sentenza n. 14903 del 28/06/2006; Sez. 3, Sentenza n. 19950 del 06/10/2004; Sez. 3, Sentenza n. 7585 del 05/06/2001; Sez. 2, Sentenza n. 4064 del 07/04/1995).

In proposito, il divieto di patto commissorio, sancito dall'art. 2744 c.c., si estende a qualsiasi negozio, 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; sicché, anche un



contratto preliminare di compravendita può dissimulare un mutuo con patto commissorio, ancorché non sia previsto il passaggio immediato del possesso del bene, qualora la promessa di vendita abbia la funzione di garantire la restituzione, entro un certo termine, della somma "precedentemente" o coevamente mutuata dal promittente compratore, purché sia dimostrato il nesso di strumentalità tra i due negozi (Cass. Sez. 6-2, Ordinanza n. 23617 del 09/10/2017; Sez. 2, Sentenza n. 12462 del 21/05/2013; Sez. 2, Sentenza n. 11924 del 23/10/1999; Sez. 2, Sentenza n. 7740 del 20/07/1999; specificamente sulla possibilità che il patto commissorio sia realizzato anche laddove il trasferimento sia previsto a titolo di coazione per l'adempimento di un debito anteriore: Cass. Sez. 2, Ordinanza n. 20420 del 28/09/2020).

A queste coordinate il giudice del rinvio dovrà attenersi nel rivalutare la corrispondenza o meno della fattispecie concreta alla fattispecie astratta di integrazione, seppure indiretta, della violazione del divieto di patto commissorio.

4.4.- Per effetto dell'accoglimento del terzo e quarto motivo, il secondo motivo è assorbito, divenendo superflua l'indagine sulla congruità della motivazione.

5.- Con il quinto motivo il ricorrente contesta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, c.p.c., la violazione degli artt. 112, 324, 342 e 346 c.p.c. nonché dell'art. 2909 c.c., per avere la Corte partenopea accolto l'eccezione di prescrizione dell'azione di rescissione sul presupposto che l'atto di citazione introduttivo del giudizio di primo grado fosse stato notificato a [REDACTED] solo in data 6 marzo 2012, senza avvedersi che, in merito al



perfezionamento della notificazione avvenuto il 21/30 giugno 2011, si era formato il giudicato interno.

Rileva l'istante che, a tutto concedere, ogni valutazione sul punto sarebbe stata preclusa dalla mancanza di una specifica impugnazione.

5.1.- Il motivo è infondato.

Infatti, l'accertamento della maturazione della prescrizione annuale dell'azione di rescissione non era vincolato da alcun giudicato, spettando alla Corte d'appello indagare sull'effettiva data di notificazione della domanda nei confronti dell'acquirente [REDACTED] avendo riguardo alle risultanze processuali emergenti dal fascicolo di causa; ciò, senza alcun vincolo rappresentato da eventuali errori nell'individuazione della data di notifica attribuibili al giudice di primo grado (nell'indicazione della data di notifica della citazione), all'esito dell'eccezione di prescrizione reiterata dall'appellante [REDACTED] [REDACTED] e non oggetto di decisione nella pronuncia del Tribunale.

La sentenza di primo grado ha accolto la domanda principale, volta ad ottenere la declaratoria di nullità della vendita immobiliare per violazione del divieto di patto commissorio ex art. 2744 c.c., sicché sono state assorbite le domande subordinate spiegate, tra cui l'azione di rescissione.

All'esito, hanno interposto gravame [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] i quali hanno concluso per il rigetto della domanda di nullità e delle ulteriori domande proposte, reiterando l'eccezione di prescrizione dell'azione di rescissione già sollevata davanti al Tribunale.



Vi ha resistito [REDACTED] il quale ha chiesto che l'appello fosse dichiarato inammissibile o comunque rigettato e, in subordine, ha riproposto tutte le domande ed eccezioni già proposte nel giudizio di primo grado.

La Corte distrettuale, una volta disattesa la domanda principale in accoglimento dell'appello, ha esaminato le ulteriori domande subordinate riproposte dall'appellato, disattendendo l'azione di rescissione alla luce della maturata prescrizione annuale (la cui eccezione era stata ribadita dagli appellanti).

Pertanto, nessun vincolo si interponeva all'accertamento della tempestività dell'azione rispetto alla data di notifica effettiva della citazione introduttiva del giudizio di primo grado davanti al Tribunale. Si trattava di fatto processuale, rispetto al quale non vi era alcuna preclusione ad accertare l'effettiva data di perfezionamento di detta notifica della domanda giudiziale.

6.- In conseguenza delle argomentazioni esposte, il terzo e il quarto motivo del ricorso devono essere accolti, nei sensi di cui in motivazione, mentre il primo e il quinto motivo vanno respinti e il restante motivo è assorbito.

La sentenza impugnata va dunque cassata, limitatamente ai motivi accolti e nei sensi precisati, con rinvio della causa alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, che deciderà uniformandosi al seguente principio di diritto e a quanto sopra esposto, provvedendo anche alla pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

«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 giuridico, 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».

**P. Q. M.**

La Corte accoglie, nei sensi di cui in motivazione, il terzo e il quarto motivo di ricorso, rigetta il primo e il quinto motivo, dichiara assorbito il secondo motivo;

cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e rinvia la causa alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, anche per la pronuncia sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte di Cassazione, in data 21 gennaio 2026.

La Presidente  
Linalisa Cavallino

