

ATTUALITÀ

Patto commissorio: l'interpretazione funzionale della Cassazione

2 Marzo 2026

Paola Desideri Zanardelli, AndPartners Tax and Law Firm
Francesco Saverio Maione, AndPartners Tax and Law Firm



Paola Desideri Zanardelli, AndPartners
Tax and Law Firm

Francesco Saverio Maione, AndPartners
Tax and Law Firm



L'art. 2744 c.c. prevede la nullità di quel patto con il quale si conviene che, in mancanza del pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà della cosa ipotecata o data in pegno passi al creditore. Il patto è nullo anche se posteriore alla costituzione dell'ipoteca o del pegno. La Suprema Corte afferma che la norma letterale deve tutelare il debitore ogni qualvolta vi sia una causa commissoria.

1. La vicenda processuale

La vicenda trae origine dall'impugnazione di una sentenza di primo grado che aveva negato la natura di patto commissorio ad un'operazione costituita da una procura speciale irrevocabile a vendere – conferita dal cliente con atto notarile al proprio legale – e dal conseguente atto di compravendita immobiliare. Il debitore/ricorrente mirava a ottenere la nullità radicale di entrambi i negozi, denunciando come la loro combinazione mirasse esclusivamente a spogliarlo dei propri beni al di fuori delle garanzie legali.

Se in primo grado il Tribunale aveva accolto le domande del debitore, ravvisando un'interposizione fittizia di persona tra creditore e acquirente, la Corte d'Appello aveva ribaltato tale decisione. I giudici di secondo grado avevano infatti qualificato l'operazione come una lecita "*datio in solutum*", ritenendo che la preesistenza di un debito insoluto giustificasse il trasferimento e ne escludesse la funzione di garanzia illecita.

Ed è in questo scenario di incertezza interpretativa che interviene l'ordinanza n. 2023/2026 della Corte di Cassazione, pubblicata in data 30 gennaio 2026. La Suprema Corte, censurando l'approccio dei giudici di merito, ha colto l'occasione per riaffermare un principio cardine: la necessità di superare la visione "atomistica" dei singoli atti al fine di valutare l'operazione nella sua unità funzionale.

2. La nullità del contratto

Proprio in forza di tale lettura unitaria dell'operazione negoziale, la sanzione della nullità travalica i confini del singolo schema legale per colpire diverse fattispecie – dalla vendita in garanzia all'anticresi – ed estendersi ad ogni accordo, anche autonomo, che miri al medesimo risultato vietato.

L'ordinanza n. 2023/2026 precisa che il divieto opera non solo per le vendite sospensivamente condizionate, ma anche per quelle risolutivamente condizionate all'adempimento, al fine di prevenire con-

dotte elusive.

L'art. 2744 c.c. viene così interpretato con **finalità pragmatiche**, tali da anticipare ed evitare i comportamenti che mirano alla sua violazione nei confronti di debitori in grave dissesto.

Il provvedimento in oggetto statuisce che la nullità colpisce qualsiasi meccanismo negoziale la cui causa concreta sia quella di garanzia e non di scambio, a prescindere dagli strumenti giuridici utilizzati. Il divieto, infatti, 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 della *par condicio creditorum*.

Questa interpretazione funzionale consente di sanzionare con la nullità per frode alla legge (art. 1344 c.c.) una vasta gamma di operazioni negoziali.

I passaggi logico-giuridici emergono analizzando le norme imperative cosiddette "materiali", ovvero quelle che interdicono il raggiungimento di un risultato con qualunque mezzo e non soltanto attraverso il comportamento negoziale descritto nel testo della legge.

In queste ipotesi, i contraenti potrebbero arrivare al risultato proibito attraverso percorsi differenti da quello espressamente stigmatizzato: **l'atto sarebbe rispettoso del significato letterale della disposizione, ma contrario al suo spirito**.

Alla nullità del patto commissorio per violazioni di norme imperative può dunque conseguire la nullità estesa a più negozi tra loro collegati, se dall'analisi scaturisca un assetto di interessi complessivo tale da far ritenere che il meccanismo negoziale sotteso al trasferimento di un bene del debitore abbia uno scopo di garanzia piuttosto che di scambio.

Pertanto, solo una **valutazione dinamica** di tali atti può far emergere la reale funzione dell'atto di vendita quale epilogo di una vicenda snodatasi attraverso plurimi negozi.

3. Profili pratici

Sotto il profilo pratico, l'accertamento della violazione prescinde da elementi che in passato apparivano ostativi, come l'assenza di prova dell'erogazione di un mutuo o la mancanza di un nesso strumentale esplicito tra il finanziamento e la vendita.

La Corte chiarisce, infatti, che il divieto può configurarsi anche qualora il trasferimento avvenga per soddisfare un credito pregresso, ribaltando l'idea che la preesistenza del debito escluda la funzione di garanzia.

Invero, ciò che rileva è la sussistenza di **un'illecita coercizione del debitore**, il quale viene indotto ad accettare preventivamente la perdita di un bene in caso di insolvenza. Il giudice è dunque chiamato a un apprezzamento globale delle circostanze di fatto, analizzando il risultato economico prodotto dall'operazione piuttosto che la sua veste esteriore.

Di seguito si riportano, in ordine cronologico, recenti pronunce della giurisprudenza di legittimità che declinano tale visione funzionale e pragmatica:

3.1. Cass. Civ., sez. II, sent. n. 30045 del 21/11/2024

Oggetto: validità del patto marciano e criteri di stima del bene.

Fattispecie: alienazione in garanzia priva di criteri oggettivi di valutazione del cespite, preordinata al trasferimento automatico della proprietà al creditore senza meccanismi di restituzione dell'eccedenza.

In questa sentenza, la Suprema Corte ribadisce che il discrimine tra il patto commissorio (vietato) e il patto marciano (lecito) risiede esclusivamente nell'adozione di correttivi volti ad assicurare che il creditore non si appropri di un valore superiore all'ammontare del debito. La nullità colpisce l'operazione ogni qualvolta manchi una procedura di stima imparziale del bene al momento dell'inadempimento. La Corte sottolinea che l'ordine pubblico protegge non solo il debitore, ma anche la *par condicio creditorum*, impedendo sottrazioni ingiustificate dal patrimonio del soggetto obbligato tramite l'attribuzione al creditore di un vantaggio sproporzionato rispetto al credito vantato.

3.2. Cass. Civ., sez. II, sent. n. 3532 del 11/02/2025

Oggetto: vendita con patto di riscatto e indici di anomalia del prezzo.

Fattispecie: compravendita con patto di riscatto (ex art. 1500 c.c.) in cui il prezzo pattuito risulta sensibilmente inferiore al valore di mercato (prezzo vile), fungendo da restituzione di un finanziamento.

In tale sentenza, gli Ermellini analizzano lo schema della vendita con patto di riscatto, identificando nella sproporzione tra il prezzo versato e il valore reale del bene l'indice sintomatico fondamentale della causa commissoria. Se il debitore aliena un bene di valore elevato a fronte di un debito ridotto, senza che sia previsto un meccanismo di conguaglio, l'operazione è considerata nulla per frode alla legge. La sentenza conferma che il giudice di merito ha il dovere di indagare il concreto contesto di indebitamento del venditore per smascherare l'intento elusivo celato dietro la forma lecita di un negozio di scambio.

3.3. Cass. Civ., sez. III, sent. n. 11926 del 06/05/2025

Oggetto: *sale and leaseback* e frode alla legge.

Fattispecie: locazione finanziaria di ritorno utilizzata per ripianare passività pregresse verso il finanziatore, svelando una finalità di garanzia incompatibile con la causa di scambio.

Con questo provvedimento, la Cassazione sposta l'attenzione sulla natura finanziaria dell'operazione complessiva, stabilendo che il divieto è volto a impedire che il creditore eluda il rischio dell'insolvenza tramite l'acquisizione diretta del bene, alterando il sistema legale delle garanzie reali. Viene data rilevanza assoluta alla "causa concreta": se il trasferimento è funzionalmente collegato a un debito e mira a bypassare le tutele della riscossione coattiva, l'operazione è radicalmente nulla a prescindere dalla liceità dei singoli negozi utilizzati. La funzione di garanzia non può mai sostituire surrettiziamente quella di scambio.

3.4. Cass. Civ., sez. II, sent. n. 15654 del 12/06/2025

Oggetto: contratto preliminare di compravendita e funzione di garanzia.

Fattispecie: promessa di vendita condizionata all'inadempimento di un debito, volta ad assicurare al creditore l'acquisizione della proprietà al di fuori delle procedure esecutive ordinarie.

Con questa ultima pronuncia, la Cassazione ha chiarito che la nullità ex art. 2744 c.c. si configura sin dalla fase programmatica se il consenso alla futura vendita è condizionato all'inadempimento di un debito. In tale contesto, il contratto preliminare smette di essere finalizzato allo scambio per diventare uno strumento coercitivo che aggira le procedure esecutive ordinarie. La Corte sottolinea, inoltre, che non è necessario attendere l'effetto traslativo del contratto definitivo per ravvisare la violazione della norma imperativa: la tutela del debitore deve operare sin dal momento in cui sorge il vincolo negoziale, qualora la "promessa" di vendita sia utilizzata come garanzia impropria per ottenere liquidità o dilazioni.

4. Spunti di riflessione

La scelta della Cassazione di intraprendere questa moderna visione di insieme rende **irrilevanti** la natura obbligatoria o reale del contratto, il momento temporale dell'effetto traslativo, gli strumenti negoziali destinati alla sua attuazione e perfino l'identità dei soggetti che hanno stipulato i negozi collegati.

Nasce così la possibilità di disattendere gli elementi formalistici.

Per chi scrive un'epifania!



DB non solo
diritto
bancario

A NEW DIGITAL EXPERIENCE

 **dirittobancario.it**
