

Civile Sent. Sez. 1 Num. 11449 Anno 2017

Presidente: DI PALMA SALVATORE

Relatore: DE CHIARA CARLO

Data pubblicazione: 10/05/2017

SENTENZA

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

COMMERCIO E FINANZA LEASING & FACTORING S.P.A. (p.IVA 03738200637), in persona del procuratore speciale e responsabile dell'ufficio legale avv. Assunta Iaccarino, rappresentata e difesa, per procura speciale a margine del ricorso, dall'avv. prof. Severino Nappi (c.f. NPPSRN65D15F839K) e dall'avv. Antonino Gebbia (c.f. GBBNNN50P09F839R) e con loro elett.te dom.ta presso lo studio dell'avv. Sara Parisi in Roma, Via delle Tre Madonne n. 8

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO TEK VEM S.R.L. (c.f. 02226160733), in persona del curatore dott. Rocco Termite, rappresentato e difeso, per procura speciale a margine del controricorso, dall'avv. Marcello Maggio ed

1830
2016



elett.te dom.to presso lo studio dell'avv. Andrea Del Vecchio in
Roma, Viale delle Milizie n. 22

- *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 Finproget s.p.a., procuratrice speciale di
Commercio e Finanza s.p.a., avverso la sentenza con cui il
Tribunale, su domanda del curatore del fallimento della Tek Vem
s.r.l., aveva tra l'altro dichiarato la nullità del contratto in data 19
maggio 2005, con il quale la società fallita, all'epoca *in bonis*,
aveva venduto a Commercio e Finanza s.p.a. un immobile in
Taranto 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. Tek Vem 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 Commercio e Finanza Leasing & Factoring 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 Tek Vem s.r.l. da parte di Commercio e Finanza 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