

Patto commissorio

# Il divieto di patto commissorio e la causa delle alienazioni

Cassazione Civile, Sez. II, 21 gennaio 2016, n. 1075 - Pres. Piccialli - Est. Matera - F. M. c. P.O.F S.r.l. e P. L.

**La vendita con patto di riscatto o retrovendita, anche se prevede il trasferimento del bene, è nulla se stipulata per una causa di garanzia nell'ambito della quale il pagamento del corrispettivo, da parte dell'acquirente, non costituisce versamento del prezzo ma esecuzione di un mutuo ed il trasferimento del bene serve solo a integrare una causa di garanzia provvisoria, capace di evolversi a seconda che il debitore adempia, o meno, l'obbligo di restituire le somme ricevute.**

## ORIENTAMENTI GIURISPRUDENZIALI

<b>Conforme</b>	Cass. 19 novembre 2015, n. 23670, in <i>D&amp;G</i> , 2015, 20 novembre; Cass. 17 aprile 2014, n. 8957, <i>ibidem</i> , 2014, 18 aprile; Cass. 9 maggio 2013, n. 10986, in <i>Vita not.</i> , 2013, 719; Cass. 3 febbraio 2012, n. 1675, in questa <i>Rivista</i> , 2012, 4, 279; Cass., 12 ottobre 2011, n. 20956, ord., in <i>Giust. civ.</i> , 2012, I, 1757; Cass. 7 settembre 2009, n. 19228, in <i>www.percorsigiuffre.it</i> ; Cass. 12 gennaio 2009, n. 437 in questa <i>Rivista</i> , 2009, 8-9, 803, con commento di Galati; Cass. 8 febbraio 2007, n. 2725, in <i>Rep. Foro it.</i> , 2007, 517; Cass. 11 gennaio 2007, n. 13621, in <i>Giust. civ.</i> , 2007, I, 2716; Cass. 2 febbraio 2006, n. 2285, in <i>Mass. Giust. civ.</i> , 2006, 2 ed in <i>Giust. civ.</i> , 2007, I, 770; Cass. 14 marzo 2006, n. 5438, in <i>Rep. Foro it.</i> , 2006, 37; Cass. 15 marzo 2005, n. 5635, in <i>Mass. Giur. it.</i> , 2005; Cass. 19 maggio 2004, n. 9466, in questa <i>Rivista</i> , 2004, 11, 979, in <i>Riv. dir. civ.</i> , 2006, 2, 509 ss., con nota di Verdi ed in <i>Guida dir.</i> , 2004, 39, 70 ss.; Cass. 20 luglio 2001, n. 9900, in questa <i>Rivista</i> , 2001, 11, 283; Cass. 4 marzo 1996, n. 1657, in <i>Giur. comm.</i> , 1997, II, 656.
<b>Difforme</b>	Cass. 29 ottobre 1963, n. 2880, in <i>Mass. Giur. it.</i> , 1963, 986; Cass. 1° aprile 1965, n. 563, in <i>Mass. Giur. it.</i> , 1965, 191.

La Corte (*omissis*)

Motivi della decisione

1) Con il primo motivo i ricorrenti, lamentando l'erronea interpretazione e la mancata applicazione dell'art. 2744 c.c., deducono che, alla luce dei principi affermati in materia dalla giurisprudenza, nella specie deve ritenersi la sussistenza del dedotto patto commissorio. Dalla documentazione acquisita, infatti, si evince chiaramente che le somme considerate come prezzo della vendita costituivano, in realtà, una serie di prestiti, effettuati da F. P. (anche per mezzo di società a lui riconducibili) all'F, e successivamente restituiti a mezzo assegni e titoli cambiari da quest'ultimo e dalla sua società (*omissis*) al P. La vendita, pertanto, costituiva la garanzia per la restituzione dei crediti; tanto che l'F. veniva lasciato nella piena disponibilità dell'immobile, a dimostrazione del fatto che al P. (ergo, alla P.O.F.) nulla interessava dell'immobile, essendo la causa negoziale la restituzione dei debiti e non la compravendita. Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano l'erronea interpretazione e la mancata applicazione dell'art. 1418 c.c. Deducono che, mentre nell'art. 2 del contratto di compravendita il prezzo, indicato in lire 190.0000.000, viene dichiarato "completamente quietanzato" alla data del rogito, viceversa la scrittura di chiarimento evidenzia che ciò non è, in quanto, oltre a condizionare il pagamento di una quota parte del prezzo ad

eventi futuri e incerti, rateizza il residuo importo di lire 52.940.536 in una prima rata di lire 10.000.000 e in successive rate mensili di lire 5.000.000 ciascuna. Sostengono che tale discrasia rende nullo il contratto, destituendo di verità la dichiarazione di quietanza e dimostrando, quindi, che il contratto non si è mai perfezionato. Con il terzo motivo, articolato in due censure, i ricorrenti lamentano l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione. In primo luogo (3.1.), sostengono che la Corte di Appello ha erroneamente interpretato le somme contenute nella scrittura di chiarimento come imputabili ad un prezzo per intero definito e quietanzato, e di conseguenza estranee ad un patto commissorio. Affermano, infatti, che alcune voci imputate costituiscono un accadimento futuro e incerto. Le stesse, pertanto, non potevano costituire semplici rate di pagamento, e il giudice di merito non poteva attribuire ad esse il semplice valore di delegazione di pagamento. In secondo luogo (3.2.), i ricorrenti deducono che, contrariamente a quanto ritenuto dalla Corte di Appello, il comodato concesso ai simulati alienanti costituisce indice evidente dello scopo di garanzia perseguito dalle parti.

2) Il primo e il terzo motivo, che per ragioni di connessione possono essere trattati congiuntamente, sono infondati.

Secondo il consolidato orientamento di questa Corte, il divieto del patto commissorio, sancito dall'art. 2744

## Giurisprudenza

### I singoli contratti

c.c., si estende a qualsiasi negozio, ancorché di per sé astrattamente lecito, che venga impiegato per conseguire il concreto risultato, vietato dall'ordinamento, di assoggettare il debitore all'illecita coercizione da parte del creditore, sottostando alla volontà del medesimo di conseguire il trasferimento della proprietà di un suo bene, quale conseguenza della mancata estinzione di un debito (v., tra le tante, Cass. 12 gennaio 2009 n. 437; Cass. 11 giugno 2007 n. 13621; Cass. 19 maggio 2004 n. 9466; Cass. Sez. II, 20 luglio 1999 n. 7740).

In particolare, è stato puntualizzato che la vendita con patto di riscatto o di retrovendita, anche quando sia previsto il trasferimento effettivo del bene, è nulla se stipulata per una causa di garanzia (piuttosto che per una causa di scambio), nell'ambito della quale il versamento del danaro, da parte del compratore, non costituisca pagamento del prezzo ma esecuzione di un mutuo, ed il trasferimento del bene serva solo per costituire una posizione di garanzia provvisoria capace di evolversi a seconda che il debitore adempia o meno l'obbligo di restituire le somme ricevute. La predetta vendita, infatti, in quanto caratterizzata dalla causa di garanzia propria del mutuo con patto commissorio, piuttosto che dalla causa di scambio propria della vendita, pur non integrando direttamente un patto commissorio vietato dall'art. 2744 c.c., costituisce un mezzo per eludere tale norma imperativa ed esprime, perciò, una causa illecita che rende applicabile, all'intero contratto, la sanzione dell'art. 1344 c.c. (Cass. 4 marzo 1996 n. 1657; Cass. 20 luglio 2001 n. 9900; Cass. 8 febbraio 2007 n. 2725).

È stato rilevato, al contrario, che va esclusa la violazione del divieto del patto commissorio in caso di mancanza di prova del mutuo (cfr. Cass. 5635/05), oppure qualora la vendita sia pattuita allo scopo, non già di garantire l'adempimento di un'obbligazione con riguardo all'eventualità non ancora verificatasi che rimanga inadempita, ma di soddisfare un precedente credito rimasto insoluto (cfr. Cass. 19950/04, Cass. 7885/01), o quando manchi l'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del ereditare, accettando preventivamente il trasferimento di un suo bene come conseguenza della mancata estinzione del debito che viene a contrarre (cfr. Cass. 8411/03); e che il divieto di tale patto non è applicabile allorché la titolarità del bene passi all'acquirente con l'obbligo di ritrasferimento al venditore se costui provvederà all'esatto adempimento (Cass. 17 marzo 1014 n. 6175).

Nel caso in esame, la Corte territoriale, nel ritenere che, in relazione alla fattispecie dedotta in giudizio, non erano configurabili gli estremi di un patto commissorio, non si è discostata dagli enunciati principi di diritto, avendo escluso che l'operazione fosse finalizzata ad uno scopo di garanzia. La sentenza impugnata, infatti, nel premettere che il contratto di compravendita è stato stipulato dagli appellanti con la società acquirente P.O.F., allorché già sussisteva il debito dei venditori verso P. F. (che, all'epoca, era amministratore unico della società acquirente), ha accertato che il prezzo di compravendita di lire

190.000.000 è stato pagato in parte (lire 137.059.464) mediante il ripianamento di debiti precedenti verso terzi e verso il P. in proprio, di modo che, per il relativo ammontare, il contratto di compravendita non poteva avere avuto lo scopo di garanzia della restituzione del mutuo, ma quello di fornire ai venditori la provvista per estinguere i debiti scaduti. Quanto ai debiti non ancora esigibili alla data del contratto di vendita (21 giugno 1986), il giudice del gravame ha rilevato che si trattava di debiti verso terze società, e che la rateizzazione mensile del prezzo residuo, eventualmente da versare alle società creditrici, prevista nel contratto di vendita, dimostrava una delegazione di pagamento di tali preesistenti obbligazioni da parte del *debitor debitoris*, piuttosto che un finanziamento diretto della società acquirente P.O.F. in favore dei venditori. Secondo la Corte territoriale, infatti, non risulta provato alcun collegamento o preordinazione negoziale tra la società acquirente e le società creditrici dell'F., né vi è prova dell'asserita sproporzione tra il prezzo pattuito e il valore di mercato del bene alienato. In definitiva, secondo il giudice di appello, non vi è alcuna prova che i vari rapporti negoziali siano stati concepiti e voluti come funzionalmente connessi e tra loro interdipendenti, in modo da risultare idonei al raggiungimento di un comune scopo di garanzia. Con l'ulteriore rilievo che, nel complessivo equilibrio dei contrapposti interessi, la concessione in comodato gratuito dell'appartamento ai venditori, per un periodo di tre anni sino alla data dell'eventuale esercizio del diritto di riscatto, costituisce il naturale completamento della definizione economica del corrispettivo di vendita e il contrappeso della rateizzazione del residuo prezzo dovuto dalla controparte. La valutazione espressa al riguardo dal giudice di appello costituisce espressione di un apprezzamento in fatto che, in quanto sorretto da una motivazione immune da vizi logici, si sottrae al sindacato di questa Corte. E, in realtà, con i motivi in esame, i ricorrenti propongono sostanziali censure di merito, basate su una ricostruzione della vicenda diversa rispetto a quella posta a base della decisione impugnata. In tal modo, peraltro, si sollecita a questa Corte una diversa valutazione in fatto delle emergenze processuali, estranea alla natura ed alle finalità del giudizio di legittimità. L'accertamento della effettiva volontà delle parti e della concreta portata degli atti dalle stesse posti in essere, infatti, è compito esclusivo del giudice di merito, che nella specie ha fondato il proprio giudizio su argomentazioni immuni da vizi logici.

3) Il secondo motivo è inammissibile, ponendo una questione che non risulta dedotta in appello e che, implicando la necessità di indagini di fatto, non può essere prospettata per la prima volta in questa sede. Il motivo, inoltre, difetta di autosufficienza, non trascrivendo, per la parte che qui rileva, l'esatto contenuto della clausola contrattuale e della scrittura di chiarimento.

4) Per le ragioni esposte il ricorso deve essere rigettato, con conseguente condanna dei ricorrenti al pagamento delle spese sostenute dalla resistente nel presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.