

🔒 Quesito 1

La Alfa s.r.l. vende alla Beta s.p.a. l'immobile di sua proprietà al prezzo di euro 1.200.000 che viene integralmente corrisposto dall'acquirente, parte mediante versamento contestuale alla stipula dell'atto di compravendita, parte mediante accollo da parte della stessa Beta dei mutui ipotecari contratti dalla Alfa s.r.l. con le banche Gamma e Delta.

Contestualmente al predetto atto, viene sottoscritto dalle stesse parti un contratto con cui l'acquirente Beta concede in locazione alla venditrice Alfa il medesimo immobile per un tempo determinato e ad un canone pattuito; viene anche sottoscritto un patto di opzione in base al quale viene riconosciuta alla Alfa s.r.l. la facoltà di riacquistare la proprietà dell'immobile oggetto della compravendita contro il versamento della somma di euro 1.300.000, somma da rivalutarsi in base ad un tasso annuo predeterminato.

Viene data regolare esecuzione agli accordi, ma tempo dopo la Beta s.p.a. si vede recapitare una lettera nella quale la Alfa (della quale nel frattempo è variato l'assetto societario) contesta l'intera operazione, sostenendo che trattasi di contratti collegati tra loro il cui unico e vero scopo era quello di mutuare una somma alla Alfa, costituendo al tempo stesso una garanzia reale in favore della mutuante Beta, garanzia rappresentata dalla proprietà dell'immobile trasferitole.

La Alfa lamenta quindi la nullità dei suddetti contratti perché stipulati in frode alla legge.

A fronte delle contestazioni mosse dalla società Alfa, la Beta s.p.a. decide quindi di rivolgersi ad un avvocato per avere un parere in merito.

🔗 Schema

RICERCA

🕒 minuti da 0 a 30

Il quesito presenta una fattispecie piuttosto frequente nella realtà e che è stata oggetto di svariate pronunce giurisprudenziali.

Ci si riferisce al c.d. *sale and lease back* in forza del quale un'impresa vende un bene strumentale ad una società (nella prassi, trattasi normalmente di società finanziaria), la quale ne paga il prezzo e contestualmente lo concede in locazione (di norma trattasi di locazione finanziaria) alla stessa impresa venditrice, verso il pagamento di un canone e con possibilità di riacquisto del bene.

Tale fattispecie negoziale configura un contratto d'impresa socialmente tipico che, come tale, è, in linea di massima, astrattamente valido, ferma la necessità di verificare, caso per caso, la presenza di elementi sintomatici atti

ad evidenziare che la vendita è stata posta in essere in funzione di garanzia ed è volta, pertanto, ad aggirare il divieto del patto commissorio.

È noto, infatti, che a norma dell'articolo 2744 c.c. è nullo il patto con il quale si conviene che, in mancanza di pagamento del credito nel termine fissato, la proprietà di un bene del debitore passi al creditore.

Detta norma è istituita a presidio di un interesse generale che coincide con l'interesse del contraente debole a non subire la coartazione dell'altro nel momento in cui il mutuo viene erogato o prorogato, o in cui viene concessa dal creditore una qualsiasi diversa agevolazione.

RAGIONAMENTO

minuti da 30 a 60

L'interpretazione è nel senso di ritenere che il divieto si estenda 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.

La violazione del predetto divieto comporta, poi, la nullità del contratto per causa illecita ai sensi dell'articolo 1344 c.c.

Tuttavia, perché sussistano i presupposti della violazione del divieto di cui al predetto articolo 2744, devono sussistere le seguenti condizioni: la presenza di una situazione di credito e debito tra la società acquirente-locatrice e l'impresa venditrice-locataria; le difficoltà economiche dell'impresa venditrice, legittimanti il sospetto di un approfittamento della sua condizione di debolezza; la sproporzione tra il valore del bene trasferito e il corrispettivo versato dall'acquirente.

In sostanza, se il versamento del denaro non costituisce pagamento del prezzo, ma esecuzione di un mutuo e il trasferimento del bene non integra l'attribuzione al compratore, ma l'atto costitutivo di una posizione di garanzia provvisoria, manca la funzione di scambio tipica del contratto di compravendita e si realizza il negozio vietato dalla legge.

Pertanto, perché la vendita realizzi una forma di garanzia impropria occorre comunque l'esistenza di una situazione di debito del venditore nei confronti dell'acquirente, preesistente o coeva alla vendita stessa.

In difetto di tale presupposto e in assenza di prova della sproporzione tra le prestazioni, infatti, viene meno la causa illecita consistente nella sovrapposizione del trasferimento immobiliare all'inadempimento di un rapporto obbligatorio, con approfittamento della situazione dell'alienante.

In questo senso si è espressa più volte la giurisprudenza, negando che un'operazione immobiliare del tipo di quella prospettata costituisca violazione del divieto del patto commissorio.

In specie, quindi, non pare che le contestazioni mosse dalla Alfa siano fondate, quanto meno perché non sussisteva alcun rapporto debitorio con la Beta a tutela del quale quest'ultima società abbia inteso munirsi di una garanzia impropria attraverso l'acquisto dell'immobile, né è dimostrata la sproporzione tra i valori indicati: il prezzo di vendita è stato integralmente pagato dalla Beta e il prezzo indicato per l'eventuale riacquisto pare congruo rispetto a quello di vendita.