



LEASING (LOCAZIONE FINANZIARIA) - DI RITORNO (LEASEBACK).

CASS. CIV., SEZ. VI, 09/09/2014, 18920.

Il contratto di 'sale and lease back' è fraudolento se viene verificata una preesistente situazione di credito-debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice, le difficoltà economiche di quest'ultima e la sproporzione tra valore del bene e corrispettivo versato. Da ciò deriva la nullità del contratto, se risulta che lo scopo del contratto è di garanzia e non di finanziamento. Solo a queste condizioni può essere rifiutata l'ammissione allo stato passivo dell'impresa venditrice.

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 1**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI PALMA Salvatore	- Presidente -
Dott. BERNABAI Renato	- rel. Consigliere -
Dott. RAGONESI Vittorio	- Consigliere -
Dott. SCALDAFERRI Andrea	- Consigliere -
Dott. BISOGNI Giacinto	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ordinanza

sul ricorso 27859-2012 proposto da:

COMMERCIO E FINANZA LEASING & FACTORING SPA (OMISSIS), in persona del procuratore speciale e responsabile dell'ufficio legale, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA DELLE TRE MADONNE 8, presso lo studio dell'avvocato PARISI SARA, rappresentata e difesa dagli avvocati NAPPI SEVERINO, GEBBIA ANTONINO giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO DITTA ADRIANO GOMBA DI MASSIMO CAPPELLI & C. SAS
nonchè



del socio accomandatario C.M., in persona del Curatore, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA UGO DE CAROLIS 31, presso lo studio dell'avvocato SOLA VITO, rappresentati e difesi dall'avvocato ERRICHIELLO GIUSEPPE giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrenti -

avverso il decreto n. R.G. 3674/2011 del TRIBUNALE di NAPOLI, depositato il 29/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 24/06/2014 dal Consigliere Relatore Dott. RENATO BERNABAI.

RITENUTO IN FATTO

- che è stata depositata in cancelleria la seguente relazione, in applicazione dell'art. 380-bis cod. proc. civ.:

"Con istante tempestiva, la Commercio e Finanza Leasing & Factoring s.p.a. chiedeva di essere ammessa allo stato passivo del Fallimento ditta Adriano Gomba di Massimo Cappelli & C. s.a.s., nonché del socio accomandatario C.M., per la somma di Euro 61.900,95, a titolo di canoni scaduti ed insoluti di un contratto di "sale and lease back" oltre interessi convenzionali di mora calcolati dal 28 aprile 2010 sino al soddisfo. Chiedeva inoltre il rilascio dell'immobile.

Il Giudice delegato rigettava le domande di insinuazione al passivo "per effetto delle eccezioni sollevate dal curatore di simulazione, di nullità e di revoca sollecitata dal curatore nelle note depositate il 24 novembre 2010".

ha Commercio e Finanza Leasing & Factoring s.p.a proponeva opposizione ai due provvedimenti di esclusione, ex art. 98 l. fall., negando la nullità del contratto di compravendita del bene immobile de quo, dichiarata dal Giudice delegato, per violazione del patto commissario. Deduceva la ricorrente che, nel caso di specie, non era stata dimostrata la sussistenza dei tre requisiti richiesti dalla giurisprudenza prevalente per poter affermare che il contratto di "sale and lease back" fosse volto ad aggirare il divieto di patto commissario, e che l'esistenza di una situazione di credito e debito fra la società finanziaria e l'impresa venditrice e utilizzatrice, le difficoltà economiche di questa e la sproporzione fra il valore del bene e il corrispettivo pattuito.

Si costituiva il fallimento, chiedendo, in via preliminare, la sospensione dei giudizi di opposizione ex art. 98 l. fall., in attesa della decisione del giudice di cognizione nel frattempo proposto dalla curatela dinanzi al medesimo tribunale, ed avente ad oggetto l'accertamento della nullità, simulazione o revocabilità del contratto di "sale and lease back".

Il Tribunale di Napoli, dopo aver riunito i due procedimenti ex art. 98 l. fall., rigettava l'opposizione e dichiarava non ripetibili le spese del giudizio, motivando che le eccezioni svolte dal curatore erano serie, in considerazione del giudizio civile promosso innanzi al



Tribunale, al fine di far dichiarare o accertare la nullità del contratto, la sua simulazione, ovvero la sua revocabilità.

Avverso il suddetto decreto, la Commercio e Finanza Leasing & Factoring s.p.a proponeva ricorso per cassazione, articolato in un solo motivo.

Resisteva il fallimento ditta Adriano Gomba di Massimo Cappelli & C. s.a.s. con controricorso.

Così riassunti i fatti in causa, il ricorso sembra, "prima facie", fondato.

Con l'unico motivo di ricorso, la ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 1344 e 2744 cod. civ. (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3), nonché omesso esame arca un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione fra le parti (art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5), poiché il Tribunale di Napoli aveva erroneamente ritenuta illecita l'operazione di sale and lease - back, ai fini dell'ammissione allo stato passivo del fallimento.

Il contratto di "sale and lease back", la cd. locazione finanziaria di ritorno, è un contratto di impresa socialmente tipico, attraverso il quale un imprenditore vende alla società finanziaria un bene di sua proprietà, che poi quest'ultima gli concederà in leasing, secondo lo schema del costituito possessorio. In tal guisa l'imprenditore, alienando un bene, si procura la liquidità di cui necessita, mantenendo il godimento di un bene evidentemente necessario all'attività svolta e potendone riacquistare la proprietà in seguito all'esercizio del diritto di opzione, la causa concreta del contratto è lo scopo di finanziamento, e risulta lecita, in virtù del divieto del patto commissario, ex art. 2744 cod. civ., purchè sussista un giusto equilibrio fra il valore del bene venduto, il prezzo versato, il canone e il prezzo dell'opzione.

La giurisprudenza ha provveduto a chiarire ulteriormente quando tale tipo contrattuale possa ritenersi fraudolento, ovvero se vi è l'esistenza di una preesistente situazione di credito - debito fra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice, le difficoltà economiche di quest'ultima, la sproporzione fra il valore del bene trasferito e il corrispettivo versato dall'acquirente (Cass. 14 marzo 2006, n. 5438).

In sintesi sussiste la nullità del contratto qualora risulti che lo scopo del contratto sia in realtà uno scopo di garanzia e non di finanziamento.

Di tutta questa necessaria analisi sul regolamento contrattuale fra le parti, non vi è alcuna traccia nel decreto del Tribunale di Napoli, che si limita a stabilire, laconicamente, "che non emergono elementi probatori nuovi che possono far ritenere illegittimi i provvedimenti adottati dal giudice delegato", aggiungendo "che le eccezioni svolte dal curatore e le contestazioni relative alla nullità, alla revocabilità del contratto di locazione finanziaria sono serie e motivate. La serietà delle stesse è dimostrata dal fatto che la Curatela ha promosso un giudizio civile dinanzi al Tribunale di Napoli, al fine di accertare e dichiarare la nullità del contratto in esame, ovvero la sua simulazione, ovvero la sua revocabilità. "Qui si arresta la motivazione, senza alcun esame dei dati sintomatici e indicativi, testè esposti, al fine di ricostruire la causa del contratto, e delinearla conseguentemente come lecita o fraudolenta. Il giudizio civile innanzi al Tribunale di Napoli, unico indizio richiamato dallo stesso Tribunale nell'avvalorare il rigetto delle opposizioni allo stato passivo, risulta essere iniziato in data successiva alle opposizioni allo stato passivo, ex art. 98 l. fall., proposte dall'odierna



ricorrente in data 30 maggio 2011. Il decreto del Tribunale di Napoli ha quindi completamente omesso di esaminare in modo critico fatti specificamente contestati, in violazione dell'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, nuova formulazione". - che la relazione è stata notificata ai difensori delle parti, che non hanno depositato memorie.

CONSIDERATO IN DIRITTO

- che il collegio, discussi gli atti delle parti, ha condiviso la soluzione prospettata nella relazione e gli argomenti che l'accompagnano;
- che il ricorso dev'essere dunque accolto, il decreto impugnato conseguentemente cassato, con rinvio al Tribunale di Napoli, in diversa composizione, dinanzi al quale si rimettono le parti anche per la liquidazione delle spese della fase di legittimità.

P.Q.M.

- Accoglie il ricorso, cassa il decreto impugnato e rinvia al Tribunale di Napoli, in diversa composizione, dinanzi al quale rimette le parti anche per la liquidazione delle spese della fase di legittimità.

Così deciso in Roma, il 24 giugno 2014.

Depositato in Cancelleria il 9 settembre 2014