REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte di Appello di Napoli,
Settima Sezione Civile,
composta dai magistrati: dr. ### dr. ### dr.ssa ### rel. riunita in camera di consiglio, ha pronunziato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta n. 2167/2021 avente ad oggetto: appello avverso la sentenza n. 513/2021 del Tribunale di Napoli, XI Sezione Civile, pubblicata in data 19 gennaio 2021 vertente TRA la ### S.p.A. (partita iva 9722490969) - già ### S.p.A. - in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dagli avv.ti ### (codice fiscale ###), ### (codice fiscale ###), e ### (codice fiscale ###), in virtù della procura in atti - appellante

E la ### S.r.l. (partita iva ###), in persona del legale rappresentante pro tempore, ### e ### (codice fiscale ###), rappresentati e difesi dall' avv. ### (codice fiscale ###), in virtù della procura in atti -appellati

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

I.1. Con atto di citazione per l'udienza del 16 febbraio 2012, notificato il 27 ottobre 2011, la ### S.r.l. (società operante nel settore della cantieristica nautica), in persona dell'amministratore unico e legale rappresentante pro tempore, ### e ### in proprio, convenivano in giudizio innanzi al Tribunale di Napoli la ### S.p.A., esponendo: - che la congiuntura economica iniziata nel 2004 aveva inciso anche sul settore cantieristico navale e ciò aveva comportato il ridimensionamento di importanti commesse, e ritardi nei pagamenti effettuati dall'impresa commerciale operante in tale settore; - che nel 2006, la ### S.p.A., conoscendo lo stato di necessità e bisogno del ### di reperire rapidamente liquidità per propria impresa, aveva prospettato al ### "attraverso propri funzionari, chiusi i canali di finanziamento

istituzionali, quale strumento alternativo di finanziamento, l'espediente della stipula di un contratto di leasing con la ### S.p.A., provvedendo alla vendita di un proprio bene immobile personale (n.1 locale terraneo sito in Napoli alla ### 6- quartiere ### alla suddetta per il valore sensibilmente sottostimato di euro 220.000,00 (cfr. contratto di compravendita immobiliare prodotto in atti del 27.07.2006 per notar ### per poi stipulare, in pari data, nella qualità di amministratore e legale rappresentante della ### S.r.l. un contratto di leasing immobiliare avente ad oggetto il medesimo immobile ceduto dal Dott. ### (cfr. contratto di leasing del 27.07.2006 n. IF/287537 in atti"; - "la ### S.p.A., al momento della duplice negoziazione di acquisto dal ### e concessione in leasing alla società da lui amministrata e partecipata dell'immobile suddetto, ben conosceva lo stato di bisogno e di necessità della ### s.r.l., ponendo il Dott. ### nelle condizioni di dovere ricorrere a tale strumento alternativo di finanziamento, sottoscrivendo un contratto di compravendita dell'immobile suddetto, a condizioni economiche assolutamente svantaggiose per l'attore (per essere stato venduto alla convenuta per un prezzo notevolmente inferiore a quello di mercato) e, nella veste di legale rappresentante della ### S.r.l., un conseguente contratto di leasing che, tra l'altro, non avrebbe giammai, sottoscritto se fosse stato messo nelle condizioni di ben conoscere le clausole vessatorie ivi contenute e se non si fosse trovato nello stato di bisogno (ben conosciuto alla convenuta)"; - la suddetta operazione, perfezionatasi, integrava gli estremi della pattuizione commissoria, vietata dalla legge e per questo radicalmente nulla; -che le clausole del contratto di leasing stipulato con ### erano "particolarmente vessatorie", andavano considerate nulle per non essere state approvate specificamente ex art. 1341 c.c., inoltre queste ultime non erano state esaminate attentamente dalla parte conduttrice, preoccupata per lo stato di dissesto economico in cui versava la società commerciale; - che ### S.r.l. aveva indebitamente versato a ### la somma di € 73.000,00 di cui € 24.200,00 alla firma del contratto; - che la ### S.p.A. aveva imputato a ### S.r.l. il costo dell'immobile pari ad € 220.000,00 oltre ad € 22.000,00 per imposta di registro ed aveva richiesto il

pagamento di canoni maggiorati dell'### violando il principio dell'alternatività imposta di registro/### ai danni di ### e del venditore ### - che il ### si era "visto versare, quale prezzo di acquisto del suddetto immobile, soltanto € 194.400,00".
Gli attori chiedevano, quindi, al Tribunale: 1) che fosse accertata e dichiarata la nullità della fattispecie negoziale complessa de qua, con conseguente restituzione dell'immobile al ### 2)che, in ipotesi di mancato accoglimento della precedente domanda, fosse accertata la differenza di prezzo tra il valore dell'immobile alla vendita e quello effettivo di mercato dichiarare l'arricchimento senza causa di ### con condanna della stessa al pagamento di euro 100.000,00 (o maggiore o minor somma) al ### oltre interessi e rivalutazione; 3) che fosse accertata e dichiarata la nullità delle clausole vessatorie; 4) che fosse accertata e dichiarata non dovuta l'IVA versata da ### condannando ### S.p.A. alla relativa restituzione.
Con vittoria di spese del giudizio da distrarre ai legali.
I.2. Con successivo ricorso ex art. 669 bis, 669 quater e 670, n. 1, nonché ex art. 700 c.p.c., depositato in data 7 novembre 2011 gli attori domandavano il sequestro giudiziario del suddetto immobile, con nomina di custode nella persona del ricorrente ### originario proprietario e sedicente possessore dell'immobile, ovvero l'assunzione, ex art. 700 c.p.c., dei provvedimenti idonei a garantire i diritti dei ricorrenti.
I.3. ### S.p.A. si opponeva all'accoglimento del ricorso.
I.4. Con ordinanza in data 12 dicembre 2012, il Tribunale rigettava il ricorso rinviando la liquidazione delle spese al momento della decisione sul merito.
I.5. Costituendosi anche nel giudizio di merito, la ### S.p.A. eccepiva: - l'inammissibilità del giudizio per non essere stato previamente promosso il procedimento di mediazione; - l'incompetenza per territorio del Tribunale; - la totale infondatezza e temerarietà delle domande degli attori.
I.6. Esperita la procedura di mediazione, risoltasi con esito negativo, raccolte le prove (limitatamente alla prova testimoniale, non essendo stato ammesso l'interrogatorio formale del legale rappresentate della ### S.p.A.) ed ammessa una CTU tecnica

(volta a determinare il valore dell'immobile al momento del rogito nel luglio 2006) dopo svariati rinvii, all'udienza del 17 settembre 2020, venivano definitivamente precisate le conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con successivo deposito degli scritti difensivi.
I.7. Con sentenza n. 513/21 in data 19 gennaio 2021, il Tribunale di Napoli così decideva: "accoglie la domanda principale proposta da ### e dalla srl ### e, per l'effetto, dichiara: la nullità, ex art.1344 cc in relazione all'art.1418 II comma cc, del contratto di compravendita per ### del 27.7.2006 - n. rep.26855/5886 - stipulato da ### e società ### spa con l'intervento della srl ### avente ad oggetto il locale terraneo sito in Napoli alla via ### n.6 di mq. 102 in Catasto Fabbricati del Comune di Napoli alla sez. Avv. (...) sub 10, piano T, z.c. 6, cat. C/6, classe 5, mq.102, r.c. €744,38, trascritto presso l'### del ### di Napoli - circoscrizione di Napoli 1 - il ### (pres. 86) reg. gen. ### reg. part.18221 a favore di ### spa contro ### ordinando al ### dei R.R.I.I. di annotare la presente sentenza una volta passata in cosa giudicata, con esonero da responsabilità dello stesso; la nullità, ex artt.1344 e 1418 cc, del contratto di locazione finanziaria immobiliare n. IF/287537 tra spa ### e ### srl del 27.7.2006; condanna ### in solido con la srl ### alla restituzione in favore della spa ### (già spa ### della somma di €220.000,00 oltre interessi legali dal 27.7.2006 al saldo; condanna la spa ### (già spa ### alla restituzione dell'immobile sito in Napoli via ### n.6 (ora via ### n.6) a ### condanna la spa ### alla restituzione alla società ### srl dell'importo di €66.618,00 oltre interessi legali dal 27.7.2006 al saldo; rigetta ogni altra domanda proposta dalle parti sia in via subordinata, sia in via riconvenzionale; condanna la spa ### al pagamento della metà delle spese del giudizio, liquidate - in tale ridotta misura - in €250 per esborsi ed €6.715 per compenso, oltre rimborso forfettario al 15%, iva e cpa con distrazione in favore dei costituiti procuratori antistatari, dichiarando compensato tra le parti il restante 50% ; pone definitivamente a carico della società banco ### spa il compenso liquidato in corso di causa al CTU".

II.1. Avverso la predetta sentenza - con citazione per l'udienza del 30 novembre 2021, notificata il 6 maggio 2021 - la ### S.p.A proponeva appello con il quale lamentava, in sostanza, che il primo Giudice avesse ritenuto sussistente un collegamento funzionale e temporale fra i due contratti (di compravendita e di leasing) intercorsi tra ### e la ### leasing S.p.A. (il primo) e tra la ### S.p.A e la ### S.r.l (il secondo) e che avesse qualificato tale operazione come "sale and lease back", intesa a violare il divieto del patto commissorio.
Chiedeva, quindi alla Corte di accogliere le seguenti "1) ### le domanda formulate dagli attori perché inammissibili e, comunque, infondate"; "2)In via riconvenzionale, condannare ### s.r.l. (…) e ### (…) in favore di ### s.p.a. la somma di euro 281.381,68 a titolo di risarcimento danni da inadempimento contrattuale, fermo restando che da detto importo verrà detratto quanto sarà possibile ricavare dalla vendita dell'immobile oggetto di causa.Con compensazione, totale o parziale, con eventuali crediti degli attori"; "3)In ipotesi subordinata ed in caso di accoglimento della domanda di nullità dei contratti, condannare ### ad immediatamente restituire a ### la somma di euro 242.000,00 oltre interessi e rivalutazione monetaria e subordinare la retrocessione della proprietà dell'immobile e favore di ### al previo pagamento di detta somma"; "4) Sempre in via subordinata e per la denegata ipotesi di condanna di ### al pagamento di una somma a titolo di integrazione del prezzo di euro 242.000,00 originariamente corrisposto al ### accertare e dichiarare che anche l'imponibile del contratto di leasing deve essere adeguato e che, per l'effetto, ### ed il garante ### sono tenuti al pagamento delle maggiori somme dovute a titolo di primo canone e canoni mensili, quantificate in misura pari alla integrazione suddetta (se ritenuto necessario da determinare mediante ### con compensazione dei rispettivi crediti - debiti"; "5) Sempre in via subordinata, disporre la eventuale condanna della comparente alle spese dei due gradi del giudizio e favore delle parti e non dei procuratori dichiaratisi antistatari". "Con vittorie di spese ed onorari di entrambi i gradi del giudizio e, comunque, ed in ogni caso, in caso di proprie condanna al pagamento delle spese di

giudizio, senza distrazione delle spese e favore dei legali di controparte, per le ragioni esposte in narrativa” (cfr. pag. 29-30 dell'atto di appello).
II.2. Con comparsa di risposta all'appello depositata il 29 ottobre 2021 si costituiva in giudizio la società ### S.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempre, ### e ### in proprio, deducendo la inammissibilità e la infondatezza dell'interposto appello e chiedendo alla Corte di “dichiarare inammissibile, per palese infondatezza, il proposto gravame e rigettare l'appello, con conferma integrale della sentenza di primo grado”.
II.3. Dopo vari rinvii di ufficio, all'udienza del 9 aprile 2026, le parti concludevano e la Corte riservava la causa in decisione assegnando i termini ridotti (20+20) ex art. 190, primo comma c.p.c. per il deposito degli scritti defensionali conclusivi.
Alla scadenza, depositati gli scritti defensionali conclusivi ad opera delle parti, il fascicolo veniva rimesso al Collegio per la decisione.
MOTIVI DELLA DECISIONE 1. Preliminarmente deve dichiararsi l'ammissibilità dell'appello. ### di appello, infatti, contiene espressamente l'indicazione delle parti del provvedimento specificamente gravate, delle modifiche richieste alla ricostruzione del fatto che è stata compiuta dal giudice di primo grado, nonché delle circostanze da cui deriverebbero le lamentate violazioni della legge, oltre che la precisazione della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata. Come è noto, nella sentenza n. 27199 depositata il 16 novembre 2017, le ### civili della Corte di Cassazione hanno chiarito che la riforma del 2012 non ha modificato la natura dell'appello, precisando che le declaratorie di inammissibilità devono rimanere ipotesi residuali e che l'ampiezza delle doglianze, così come la specificità, risultano legate da un rapporto di proporzionalità con l'ampiezza della motivazione assunta nella decisione del giudice di primo grado. Inoltre, nel caso in cui la pronuncia impugnata non abbia valutato tutte le tesi prospettate dalla parte appellante, le stesse potranno essere riproposte.
Se dunque il giudice d'appello deve essere posto nella condizione di comprendere con chiarezza il contenuto delle censure mosse al provvedimento impugnato, attraverso la precipua indicazione delle

ragioni per le quali la prima pronuncia non si consideri condivisibile, tale ultimo onere si considera validamente adempiuto, da parte dell'appellante, con la chiara individuazione, nell'atto di impugnazione, delle questioni e dei punti contestati della pronuncia di primo grado e delle relative doglianze, "senza inutili formalismi", come specifica la Suprema Corte.
Deve, pertanto, ritenersi che l'atto di appello superi il vaglio di ammissibilità ex art. 342 c.p.c.
2. Il Tribunale di Napoli, con la sentenza impugnata, ravvisato lo stretto "collegamento funzionale e temporale" tra il contratto di vendita del 27 luglio 2006 (in cui la ### S.r.l. interveniva in qualità di parte conduttrice), con cui ### vendeva alla ### S.p.A. il bene immobile di sua proprietà, sito in Napoli, alla ### n. 6, al prezzo di € 220.000,00, e il contratto concluso in pari data con cui la ### S.p.A. concedeva alla ### S.r.l. in locazione finanziaria il medesimo immobile, qualificata l'intera operazione negoziale come "sale and lease back" ne ha dichiarato la nullità ex art. 1344 c.c. in relazione all'art. 1418 II comma Quanto alle domande di ripetizione delle somme versate in esecuzione di detti contratti entrambi dichiarati nulli, ha riconosciuto il diritto di ciascuna parte a ripetere la prestazione effettuata. Infine, a seguito della declaratoria di nullità dei contratti, ha dichiarato assorbite le ulteriori domande di parte attrice non esaminate, e parimenti, " a fronte della dichiarata nullità del contratto e degli effetti restitutori di cui si è detto" ha respinto la domanda riconvenzionale di parte convenuta diretta alla condanna della società ### S.r.l. al pagamento in favore della ### S.p.A. della somma di € 281.381,68 a titolo di risarcimento danni da inadempimento del contratto di leasing.
3. Nella sua impugnazione, articolata in diverse censure da trattare (le prime cinque) unitamente perché, in parte, strettamente connesse e, in parte, sovrapponibili, la ### S.p.A. lamenta, anzitutto, che il Giudice di prime cure abbia errato nella qualificazione giuridica della complessa fattispecie negoziale dedotta in giudizio, qualificandola, ingiustamente, come un'operazione di "### and ### Back" volta ad eludere il divieto di pattuizione commissoria sancito dall'### 2744 cc., e ciò sul

presupposto che tale operazione avesse quale fine quello di finanziare indirettamente la società ### S.r.l., assicurandole, in tempi brevi, liquidità patrimoniali senza ricorrere ai "canonici" prestiti bancari.
Di contro, sostiene l'appellante che l'operazione negoziale in esame non possa essere qualificata come "### and lease back", poiché non ne ricorrerebbero, in concreto, gli elementi tipici in quanto: la società utilizzatrice (### S.r.l.) non aveva venduto alla società di leasing (### S.p.A.) un bene di sua proprietà; il bene acquistato dalla società di leasing non era stato concesso in locazione al venditore, ### bensì alla ### S.r.l; al termine del contratto di leasing, il ### non avrebbe mai potuto riacquistare il bene, essendo tale facoltà riservata esclusivamente alla ### S.r.l., unico soggetto legittimato a esercitare il diritto di riscatto; i due soggetti coinvolti nel rapporto contrattuale erano diversi in quanto la società ### S.r.l. era ed è soggetto giuridico distinto e autonomo patrimonialmente dal suo legale rappresentante. Afferma, quindi, nel prosieguo dell'appello, l'inoperatività del divieto di patto commissorio (finalizzato a evitare che il creditore possa esercitare una pressione indebita sul debitore) e dunque l'inapplicabilità della nullità prevista dall'art. 2744 c.c., sia perché non sarebbe ravvisabile la coincidenza, nella medesima posizione negoziale, tra debitore e proprietario del bene alienato, sia perché, al momento della stipula del contratto di leasing, la ### S.r.l. non versava in condizioni di difficoltà finanziaria e adempiva regolarmente agli altri contratti di leasing in essere tra le parti (le prime evidenze della crisi economica della società sarebbero emerse soltanto nel 2008, a seguito dei ripetuti inadempimenti registrati).
Le deduzioni dell'appellante non meritano apprezzamento.
2.1. Preliminarmente, va rammentato che, per contratto di "### and ### Back" (o leasing di ritorno) si intende quell'operazione economica attraverso cui un contraente, più precisamente un'impresa o un lavoratore autonomo, vende un proprio bene strumentale ad una società di finanziamento, la quale, a sua volta, contestualmente lo concede in leasing all'alienante verso la corresponsione di un canone periodico e con facoltà per

quest'ultimo di riacquistare alla scadenza del contratto la proprietà dello stesso bene esercitando un diritto di opzione mediante il pagamento di un prezzo predeterminato. In tale contratto l'alienazione del bene in questione non viene svolta con scopo di garanzia ma ha l'obbiettivo di procurare al venditore (solitamente un imprenditore), nel contesto di un'operazione economica di finanziamento indiretta, liquidità immediata, mediante l'alienazione di un suo bene strumentale all'esercizio dell'impresa, senza privarsi della disponibilità del bene in questione.
A tale premessa generale si collega che le peculiarità di tale figura di leasing finanziario hanno da subito preoccupato la giurisprudenza che negli anni ha convogliato la sua attenzione sulla funzione del contratto di compravendita nel complesso schema negoziale. Stabilire quando tale alienazione celi una garanzia obbligatoria non è sempre agevole ma è possibile fare affidamento alla granitica giurisprudenza della Corte di Cassazione che da più di un lustro fa riferimento agli indici integranti tale violazione. Questi indici sono: 1) l'esistenza (precedente o contestuale) di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice; 2) una situazione di difficoltà economica del venditore legittimante il sospetto di relativo approfittamento; 3) la sproporzione tra valore del bene alienato ed entità del prezzo versato.
In tale senso cfr. Cass. n. 4664/2021: "il sale and lease back" 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 sia stata posta in essere in funzione di garanzia e sia volta, pertanto, ad aggirare il divieto del patto commissorio. A tal fine, l'operazione contrattuale può definirsi fraudolenta nel caso in cui si accerti, con una indagine che è tipicamente di fatto, sindacabile in sede di legittimità soltanto sotto il profilo della correttezza della motivazione, la compresenza delle seguenti circostanze: l'esistenza di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice, le difficoltà economiche di quest'ultima, la

sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente".
Di recente la Cassazione ha però riconosciuto che : " in tema di "sale and lease back", contratto socialmente tipico, ai fini della violazione del divieto di patto commissorio non è necessaria la congiunta ricorrenza dei tre indici sintomatici, quali l'esistenza di una situazione di credito e debito tra la società finanziaria e l'impresa venditrice utilizzatrice, le difficoltà economiche di quest'ultima e la sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente, in quanto assume rilevo fondamentale che la complessiva operazione negoziale sia finalizzata a realizzare una causa concreta di garanzia, in luogo dell'effettivo trasferimento dei beni, il cui accertamento è rimesso al giudice di merito, anche sulla base di altri idonei indici rivelatori" (Cass. n. 16367/ 2023). 2.2. Venendo al caso in esame, condividendo l'opinione del primo Giudice, questa Corte ritiene che i due contratti stipulati contestualmente, in data 27 luglio 2006, tra ### e la ###A. (ora ### S.p.A.) e tra quest'ultima e la ### S.r.l. debbano qualificarsi come "### and ### back" ed integrino la violazione commissoria stabilita dall' art.2744 cc, perché è ravvisabile, nell'intento negoziale complessivo delle parti, un nesso funzionale che risulta essere quello di finanziamento indiretto della società con retrovendita dell'immobile alienato. Che la fattispecie negoziale di cui si discute sia stata realizzata al fine precipuo di assicurare liquidità alla impresa ### S.r.l., celando in tale modo, un contratto di finanziamento assistito da una vendita in funzione di garanzia, costituente la vera causa del contratto di vendita, è evincibile, a prescindere dalla qualificazione giuridica attribuita, essenzialmente dagli indici di anomalia rilevati: in primo luogo, dallo stretto collegamento esistente tra i soggetti coinvolti nella vicenda negoziale giacchè il ### all'epoca dei fatti, era socio di maggioranza (nella misura del 98%) amministratore e legale rappresentante della società, nonché fideiussore della ### S.r.l. (a garanzia dell'adempimento degli obblighi nascenti dal contratto di leasing): in ogni caso, seppure si volesse prescindere da tale collegamento e si volesse considerare il ### come soggetto giuridico completamente autonomo dalla società, comunque va

ricordato che il divieto di pattuizione commissoria va applicato anche al negozio con il quale un terzo trasferisca o prometta di trasferire al creditore un proprio bene (in questo caso l'immobile in questione adibito ad autorimessa) a garanzia dell'adempimento dell'obbligazione (Cass. n. 437/2009, conforme Cass. n. 5426/2010): evenienza che, nel caso concreto, può dirsi verificata. In secondo luogo, quanto allo stato di conoscenza dello stato di decozione della società ### S.r.l. e dei gravi problemi di carenza di liquidità da cui era afflitta (cfr. citata Cass.) da parte della società di leasing, non vi è dubbio che la ### S.p.A. ne fosse pienamente al corrente, perché è documentato che tra la ### S.r.l. e la società di leasing coesistessero all'epoca dell'operazione finanziaria in esame rapporti finanziari pregressi (trattasi, nella specie, di contratti di leasing aventi ad oggetto imbarcazioni, beni strumentali ed immobili collegati all'esercizio dell'attività svolta dall'una e l'altra società9, tra cui il contratto del 3 marzo 2003 n. BA 243068, il contratto del 18 gennaio 2006 n. ###, l'ultimo del 29 dicembre 2006 n. IF ###): ergo, ciascun soggetto coinvolto nell'operazione non poteva ignorare la situazione patrimoniale dell'altro né l' attività da esso in concreto svolta, per tale ragione, la società di leasing non poteva non sapere che il bene immobile oggetto del leasing fosse totalmente estraneo e non strumentale all'esercizio dell'attività di impresa della utilizzatrice, trattandosi di bene personale del ### (si ripete socio di maggioranza ed amministratore della società utilizzatrice) costituito da un locale box/autorimessa posto al piano terra del fabbricato condominiale. Il che, peraltro, ha avuto pieno riscontro nel corso dell'istruttoria di primo grado, ove i testi ### e ### esplicitamente dichiaravano che tutti i funzionari della società di leasing fossero a conoscenza delle difficoltà economiche in cui versava la conduttrice del bene, ### S.r.l.

Da ultimo, quanto all' ulteriore “indice sintomatico” del possibile scopo di garanzia -posto che in ogni caso, sarebbe stato sufficiente ad integrare la fattispecie vietata la sola sussistenza de “la sproporzione tra il valore del bene trasferito ed il corrispettivo versato dall'acquirente” (cfr citata Cass.) - come è indicato nei contratti de quibus, e confermato in sede di consulenza tecnica, l'

immobile oggetto della locazione finanziaria risulta essere stato acquistato dalla ### S.p.A. ad un prezzo (€ 220.000,00) sensibilmente al di sotto del valore di mercato (€ 306.000,00): di fatto, infatti, il convenuto ### nella duplice qualità di venditore - fornitore e socio di maggioranza ed amministratore della ### S.r.l. , è stato "costretto" ad accettare un prezzo di vendita dell'immobile significativamente più basso rispetto al valore reale dello stesso illegittimamente ceduto a garanzia di un credito corredato da spese ed interessi di mora esorbitanti nonché a sottoscrivere un contratto di fideiussione a favore della società di leasing.
Tale sproporzione (circa il 40%) tra il valore di mercato del bene ed il prezzo stabilito in contratto (si ripete) è stata chiaramente rilevata dal CTU nominato in primo grado, ing. ### D'### la quale, dopo avere visionato il bene e considerato le sue caratteristiche, l'epoca di costruzione, il suo stato manutentivo, la sua ubicazione in zona centrale e a vocazione altamente commerciale del quartiere ### di Napoli, ha concluso che l'effettivo suo valore al 2006 non potesse essere inferiore complessivamente al prezzo di € 306.000,00 pur applicando i correttivi richiesti dalla natura e dalla destinazione degli immobili.
Sotto il profilo esaminato, va senz'altro confermata la decisione.
3. Nel prosieguo della impugnazione, la ### S.p.A. lamenta che la prova testimoniale richiesta dalla ### S.r.l. sia stata ingiustamente ammessa dal Giudice ancorchè eccessivamente generica e valutativa nella formulazione dei capitoli, oltre che, a suo dire, ultronea in quanto l'esistenza di precedenti contratti tra le parti poteva ritenersi pacifica. Da ultimo, deduce l'inaffidabilità dei soggetti ascoltati poiché smentitisi tra di loro in sede di esame.
Anche tale rilievi vanno respinti.
Dalla lettura dei capitoli della prova articolata nella memoria ex art. 183 comma 6 n.2 c.p.c. di parte attrice non risulta affatto la asserita genericità; ciò che, in detti capitoli di prova, viene chiesto di riferire precisamente ai testi è se abbiano o meno conoscenza: dello stato di difficoltà economica in cui versava ### conseguentemente della esigenza di liquidità alla quale mirava l'intera operazione, dell'effettivo valore dell'immobile alienato,

della consapevolezza da parte di tutti i funzionari della società di leasing dello scopo dell'operazione finanziaria e della modalità di formazione del consenso necessario alla sottoscrizione del contratto di leasing da parte di ### Né persuade l'ulteriore doglianza circa la pretesa "inaffidabilità e inattendibilità" dei testimoni escussi perché smentitisi l'un l'altro su di una circostanza del tutto marginale della vicenda, ovvero su chi fosse stato presente al primo incontro tra il ### ed alcun funzionari della società di leasing: in realtà il dato fondamente che emerge dalle varie deposizioni (valorizzato dal Giudice ai fini della decisione) è che entrambi i testimoni sentiti, avendo partecipato alle trattative commerciali tra le due società, abbiano riferito, in maniera puntuale, sia dei rapporti intercorrenti tra di esse sia delle finalità delle operazioni commerciali poste in essere.
La decisione, anche sui punti scrutinati, non merita riforma. 4. Con gli ulteriori due motivi di appello, la ### S.p.A. si duole che il Giudice abbia escluso che l'immobile oggetto della vendita e della contestuale locazione finanziaria, sito al ###, in ### adibito ad autorimessa, fosse strumentale all'attività svolta dalla società ### S.r.l. perché il suo utilizzo e la sua fruizione non erano espressamente collegabile al settore commerciale in cui detta società operava; deduce, altresì, nuovamente, l'inesattezza della stima del bene compiuta dal ### allegando all'uopo ina perizia estimativa del 2006 redatta da un tecnico di fiducia della ### S.p.A. in occasione della delibera di stipula del contratto di leasing. Le doglianze sono prive di pregio. Come si evince dalle stesse allegazioni delle parti - ed è stato confermato dal consulente nominato dal Tribunale , ing. ### D'### (pag. 11 della sua relazione di consulenza del 14 ottobre 2015)- l'immobile alienato dal ### alla ### S.p.A. e poi da quest'ultima concesso in locazione finanziaria alla ### S.r.l. di cui il ### era sia rappresentante legale che garante, era (è) un locale adibito ad autorimessa sito in un'area interna della città: il che lascia supporre - in mancanza di elementi di segno contrario (nemmeno offerti dall'interessata) che comprovino l'utilizzo da parte della ### S.r.l. del locale suddetto per lo svolgimento dell'attività di impresa - che esso non fosse affatto destinato, né di per sé idoneo,

ad essere impiegato dalla società, operante nel settore cantieristico navale, per lo svolgimento della sua attività commerciale.
Quanto alla stima del bene effettuata dall'ausiliario del Giudice, va rilevato che il tecnico di ufficio ha anzitutto proceduto, nell'espletamento del suo mandato, ad esaminare le caratteristiche dell'immobile, ne ha valutato l'epoca di costruzione, lo stato manutentivo, l'ubicazione, la destinazione, la consistenza ed i valori di mercato: sicchè, attraverso l'analisi comparativa dei dati a sua disposizione, è giunto ad una valutazione di stima di € 306.000,00 al luglio 2006, evidenziando, infine, la evidente sproporzione tra il prezzo di vendita ed il valore effettivo dell'immobile compravenduto (circa il 40%).
In effetti, dette risultanze della consulenza di ufficio sono state contestate già in primo grado, nel corso ed all'esito del mandato peritale, dai periti di parte e/o dai loro difensori: avendo però l'ausiliario risposto puntualmente alle formulate osservazioni, a parere della Corte, vista la correttezza dei criteri impiegati nell'indagine peritale e la precisione con cui il tecnico ha proceduto all'esame dei documenti prodotti nonché delle complessive ulteriori emergenze processuali, non possono che condividersi le sue conclusioni.
In dette conclusioni, il tecnico esponeva che: "1) il cespite oggetto di causa è sito in Napoli, nel quartiere ### alla via ### (già ### n. 6, locale piano terra. ### è a destinazione autorimessa, posto al piano terra del fabbricato multipiano a destinazione residenziale. Tale fabbricato è stato realizzato in virtù della licenza edilizia 397/55/1186 rilasciata dal Comune di Napoli in data ###. (…) 2) Inoltre è possibile affermare che vi è corrispondenza tra la destinazione del cespite e i dati desumibili dalle planimetrie catastali. In più in seguito ai due sopralluoghi esperiti e da un attento esame visivo dei luoghi risulta che: - i dati identificativi del cespite rispetto alla situazione di fatto, accatastano regolarmente l'immobile; -l'indirizzo è completo di tutte le indicazioni necessarie per una corretta identificazione del bene; -la planimetria catastale rappresenta l'attuale stato dei luoghi. (…) 3) Il valore di mercato del singolo bene desunto con la stima sintetico comparativa

diviene in cifra pari a: “locale box superficie commerciale ### 102, prezzo unitario €/mq, € 3.000, prezzo totale € 306.000,00”. La sentenza anche sul punto non merita riforma. 5. Nel prosieguo, l'appellante lamenta che il Giudice abbia erroneamente valutato quale “altro elemento rivelatore della natura non lecita del contratto” l'inserimento nel corpo del contratto di clausole risolutive espresse, chè, in uno alla previsione del risarcimento del danno in caso di inadempimento contrattuale, determinavano una sproporzione ai danni dell'utilizzatore.
Di contro sostiene di avere chiesto ed ottenuto dalla ### S.r.l. la approvazione ex art. 1341 e 1342 c.c. di tali singole clausole contrattuali, e, aggiunge, per effetto della risoluzione del contratto , di avere diritto “di essere integralmente risarcita del danno subito, nella misura stabilita dall'art. 18.1 delle condizioni generali (…) quantificabile in complessivi euro 281.381, 68 (…)” (pag. 24-25 dell'atto di appello). Tali motivi vanno rigettati. 5.1. ### il legislatore sono da considerarsi vessatorie le clausole risolutive espresse in un contratto quando ricorrono cumulativamente questi presupposti: sono contenute in condizioni generali di contratto o in un modulo/formulario predisposto unilateralmente, attribuiscono al predisponente un vantaggio particolarmente incisivo (ad esempio la possibilità di sciogliere il contratto automaticamente), rientrano tra le clausole indicate dall'art. 1341, comma 2, c.c., che comprende clausole che stabiliscono limitazioni di responsabilità, facoltà di recedere dal contratto o sospenderne l'esecuzione, decadenze e limitazioni dei diritti della controparte.
Con riferimento al caso di specie, la disciplina codicistica della vessatorietà va inquadrata anche alla luce della disciplina del leasing ed in generale dell'intera operazione commerciale. La Cassazione, infatti, stabilisce che “il significativo squilibrio di una clausola va valutato avuto riguardo all' ‘operazione complessiva' il che consente l'estensione della regola ermeneutica di cui all'art. 1363 cc a tutte le fattispecie di collegamento ritenute tali dall'interprete.” (n.18791/2019) 5.2. Nel contratto di locazione finanziaria immobiliare della ### S.p.A. in disamina, come rilevato dal Tribunale, sono inserite all' art. 18 “clausole risolutive espresse” che, in caso di mancato o ritardato pagamento

l'utilizzatore - così precisato al successivo art. 19 ad oggetto "effetti della risoluzione del contratto per motivi imputabili alla conduttrice prevedono che costui sia tenuto all'immediata restituzione del bene e alla corresponsione di tutti i canoni scaduti sino alla risoluzione, nonché dei canoni successivi sino alla naturale scadenza del contratto, senza alcuna facoltà di recuperare l'eventuale eccedenza rispetto all'ammontare del credito.
Ebbene, ritiene la Corte che, a prescindere da ogni altra considerazione, effettivamente dette clausole siano sproporzionate e/o sbilanciate "in pregiudizio" dell'utilizzatore - in quanto prevedono la predeterminazione del danno anche per fatti indipendenti dalla sua responsabilità- e, in uno agli ulteriori elementi evidenziati, concorrano a caratterizzare l'intera operazione negoziale realizzata chiaramente in violazione del divieto del patto commissorio, in quanto - come scritto in sentenza "la vendita dell'immobile, nel quadro del rapporto diretto ad assicurare liquidità all'impresa ### celi ### un contratto di finanziamento assistito da una vendita in funzione di garanzia che finisce col costituire non solo il motivo, ma diviene causa del contratto di vendita con patto di riscatto o di retrovendita, sì che l'alienazione risulta essere stata strumentalmente piegata al rafforzamento della posizione del creditore - finanziatore che, in tale modo, ha tentato di acquisire l'eccedenza del valore, abusando della debolezza dell'impresa debitrice" Il ragionamento del Giudice va dunque condiviso. 6. Infine, l'appellante si duole che il Tribunale abbia, ingiustamente, rigettato la sua domanda, subordinata, di risarcimento del danno per inadempimento contrattuale da parte di ### dei canoni di leasing, quantificata nell'importo di € 281.381,68, assumendo, invece, di aver diritto a tale voce di danno per effetto della risoluzione del contratto, in parte per canoni scaduti, in parte per indennità di occupazione maturata dalla risoluzione del contratto, a titolo di interessi di mora. Inoltre, lamenta che il Giudice non abbia "chiaramente statuito (..) che l'obbligo restitutorio dell'immobile è subordinato alla restituzione da parte di ### a ### della somma di euro 220.000 ottenuta quale prezzo della vendita"
Entrambi i rilievi vanno respinti.

6.1.Come noto, la nullità di un contratto rende il contratto privo di validità sin dal momento della sua stipula: in base alla legge, infatti, il contratto nullo è destinato a non produrre alcun effetto ed è come se non fosse mai esistito. Ovviamente, però, a tale regola vi sono eccezioni: può infatti accadere che la nullità del negozio non sia subito evidente, che quindi vengano eseguite attività materiali e/o giuridiche in base al contratto nullo ed accade spesso che siano compiute attività giuridiche e materiali in base al negozio affetto da nullità.
In questo caso, se sono state eseguite prestazioni, si potrà pretendere la restituzione con l'azione di ripetizione di indebito prevista dall'art. 2033 c.c., mentre non sarà possibile chiedere l'esecuzione del contratto nullo.
In altre parole, accertata la nullità di un contratto, il venir meno della causa giustificativa delle attribuzioni patrimoniali comporta l'applicazione della disciplina dell'indebito oggettivo, di cui agli artt. 2033 ss. c.c., con il conseguente sorgere dell'obbligo restitutorio reciproco, subordinato alla domanda di parte ed all'assolvimento degli oneri di allegazione e di prova.
6.2. Ciò detto, anzitutto, è corretta la statuizione del Giudice di primo grado che avendo qualificato l'operazione negoziale intercorsa tra le parti come integrante un "### and lease back" elusivo del divieto posto dall'art. 2744 cc, ne ha sancito la nullità e per l'effetto ha respinto la pretesa risarcitoria avanzata quale conseguenza dell' inadempimento del contratto di leasing, ciò perché trattandosi di un titolo negoziale nullo ex tunc, doveva intendersi come "tamquam non esset" e dunque all'origine di soli obblighi restitutori per le parti.
Ergo, la decisione ha fatto corretta applicazione dei principi in materia di effetti restitutori della nullità del contratto.
Parimenti corretta è la statuizione con cui il Tribunale, decidendo in merito alle domande di ripetizione delle somme versate in esecuzione dei contratti dichiarati nulli, ha osservato che "in linea di principio alla declaratoria di nullità del contratto segue il diritto di ciascuna delle parti di ripetere la prestazione effettuata" sicchè ha riconosciuto l'obbligo restitutorio dell'immobile da parte della società di leasing in favore del legittimo proprietario ### che a

sua volta è tenuto a restituire alla società ### la somma di € 220.000 ottenuta quale corrispettivo per la vendita del bene stesso, maggiorata degli interessi legali dalla data di conclusione del contratto (27.7.2006) al saldo. Così come corretta è la condanna della ### S.p.A. alla restituzione in favore della ### S.r.l. della somma di € 66.618,00 corrispondente ai canoni versati fino al settembre 2008.

7. Atteso l'esito del giudizio, vi è sicuramente una piena soccombenza dell'appellante ### S.p.A., che giustifica la sua condanna al pagamento delle spese del presente grado in favore delle parti appellate: dette spese si liquidano come in dispositivo, tenuto conto della natura delle questioni controverse, dell'impegno difensivo svolto e dell'esito della decisione, con esclusione della fase istruttorie non tenutasi in appello.

Sussistono, infine, i presupposti di cui all'art 13, co. 1 quater, del D.M. 115/2002, come modificato dalla L. 228/2012, a carico dell'appellante per il pagamento di un ulteriore importo, a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per la stessa impugnazione trattandosi di impugnazione notificata dopo il ### (Cass. SS.UU. 3774/2014).

P.Q.M.

La Corte di Appello di Napoli - Settima Sezione Civile - definitivamente pronunciando sull'appello proposto dalla ### S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore con citazione per l'udienza del 30 novembre 2021, notificata il 6 maggio 2021 nei confronti della ### S.r.l e di ### - avverso la sentenza n. 513/2021 del Tribunale di Napoli, XI Sezione Civile, pubblicata in data 18 gennaio 2021, così provvede: A) rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza impugnata; A) condanna la ### S.p.A. a pagare in favore della ### S.r.l. e di ### - con distrazione all'avv. ### le spese del presente grado di giudizio, che liquida in € 14.239,00 per i compensi professionali, oltre al 15% sul compenso a titolo di rimborso per le spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge; B) dà atto che ricorrono, infine, i presupposti di cui all'art 13, co. 1 quater, del D.M. 115/2002, come modificato dalla L. 228/2012, con obbligo per l'appellante di versare un ulteriore importo a titolo di contributo

> unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione a norma del co. 1-bis di detto articolo.