

---

## Concesse più chanche al patto commissorio

IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 18 GIUGNO 2022 | Angelo Busani

---

Non è violato il divieto del patto commissorio quando manca l'illecita coercizione del debitore a sottostare alla volontà del creditore: il divieto non è violato se il debitore accetta preventivamente il trasferimento di un suo bene come conseguenza della mancata estinzione del debito che egli contrae; inoltre, il divieto non è applicabile qualora la titolarità del bene passi all'acquirente (creditore) con l'obbligo di ritrasferimento al venditore (debitore) se costui provvederà all'esatto adempimento. È questa la decisione della Cassazione nella sentenza 19694 del 17 giugno 2022, con la quale viene compiuto un passo abbastanza decisivo verso una restrittiva interpretazione della norma di cui all'articolo 2744 del Codice civile, recante il divieto di patto commissorio, che invece in passato è stato letto in modo da considerarlo applicabile con notevole larghezza. Il patto commissorio è il contratto in base al quale il debitore e il creditore convengono che un bene del debitore passi in proprietà del venditore se il debitore non adempia un dato suo debito: il divieto presidia da un lato il principio di tipicità delle garanzie reali e, d'altro lato, è uno strumento di tutela del debitore in quanto il venditore può lucrare l'eventuale differenza tra valore del credito inadempito e valore del bene che diventa di sua proprietà a causa dell'inadempimento del debitore. La giurisprudenza ha in passato sanzionato di nullità lo strumento pattizio ritenuto in grado di raggiungere il risultato vietato dall'ordinamento, sia in modo diretto che in forme elusive: ad esempio, utilizzando lo schema della vendita con patto di riscatto il cui prezzo fosse di valore pari o superiore al valore del debito gravante sul venditore (debitore) verso il creditore (acquirente). Più di recente la giurisprudenza ha escluso la configurazione del patto commissorio ove si constati la sussistenza, anche non contemporanea, di taluni fattori, quali l'assenza dell'illecita coercizione del debitore al trasferimento del bene, la proporzione tra il valore del bene e il prezzo, la circostanza che il venditore non rimanga nel godimento dell'immobile e l'obbligo di ritrasferimento al medesimo prezzo pagato in origine. In particolare, non è ravvisabile il patto commissorio nelle ipotesi in cui il trasferimento sia finalizzato non già a garantire l'adempimento di un'obbligazione nell'eventualità, non ancora verificatasi, che essa rimanga inadempita, ma di soddisfare un precedente credito rimasto insoluto. © RIPRODUZIONE RISERVATA