



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI NOLA

In composizione monocratica, in persona del giudice, dott. Eduardo Savarese, **ha pronunciato la seguente**

SENTENZA

nella causa civile di primo grado recante n.R.G. [REDACTED], vertente

TRA

Fallimento A [REDACTED] SRL (N. [REDACTED]) in persona del curatore, avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso lo studio dell'avv. [REDACTED], unitamente all'avv. [REDACTED] che, giusta autorizzazione del GD del [REDACTED] lo rappresenta e difende come da procura a margine dell'atto di citazione.

- ATTORE -

CONTRO

B [REDACTED] D [REDACTED] SRL, in persona del legale rappresentante p.t., *ex lege* presso la cancelleria contenzioso fallimentare del Tribunale di Nola, rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] come da mandato in calce all'atto di citazione.

CONVENUTA

MOTIVI in fatto e in diritto

La curatela attrice propone azione revocatoria fallimentare ai sensi dell'art. 67 comma 1 n. 1 e 67 comma 2 L.F. nella formulazione vigente anteriormente alla modifica apportata dal D.L. 35/05, la quale risulta applicabile nel caso di specie trattandosi di procedura fallimentare aperta nel dicembre del 2004. Non sussistono questioni pregiudiziali di rito o preliminari di merito. Nel merito l'azione è fondata e merita accoglimento nei limiti di seguito esposti.

In fatto, giova premettere che la curatela impugna i seguenti atti dispositivi: 1) atto pubblico del 29 dicembre 2003 per notaio Dott.

██████████ (Rep. ██████, Racc. ██████), registrato in ██████ al n. ██████, con il quale la società A ██████ SRL e la B ██████ D ██████ SRL prorogavano precedente contratto di locazione, stipulato per scrittura privata l'11 settembre 2002 con decorrenza 1° settembre 2002 e canone annuo di euro 8.000,00, convenendo, da un lato, la durata della locazione in anni dodici (sempre decorrente dal 1° settembre 2002) ed un canone annuo di euro 12.000,00, dall'altro il patto di futura vendita alla scadenza: oggetto del contratto era la porzione di fabbricato sita in ██████, alla ██████, costituita da un vasto locale al piano terra, con annessi servizi igienici e locali adibiti ad uso archivio e sottostante locale al piano interrato, con annessa area scoperta, in ██████, mentre l'area scoperta in ██████ 2) atto pubblico del 29 dicembre 2003 rogato dal medesimo notaio e registrato negli stessi luogo e giorno, con cui la società S. ██████ S.p.A. e la convenuta stipulavano un unico contratto di affitto, unificando due precedenti contratti di locazione conclusi con scritture private dell'11 settembre 2002 e del 21 maggio 2003 e prorogando sempre in anni dodici la durata, con fissazione di un canone annuo di euro 28.000,00 e patto di futura vendita: oggetto del contratto è il complesso industriale sito in ██████, località I ██████ ██████, costituito da piano terra e primo piano, con annessa area scoperta, in ██████, nell'affitto comprendendosi tutta l'attrezzatura industriale esistente nel complesso. La curatela precisava che la società S. ██████ SPA veniva incorporata nella società A ██████ SRL in liquidazione con atto del 23 settembre 2004. La curatela rilevava poi che le società A ██████ SRL, S. ██████ SPA e B ██████ D ██████ SRL facevano capo alla famiglia ██████, posto che: a) i soci della fallita e i soci della convenuta odierna sono stretti da rapporti di parentela; b) fino al 2007 la fallita era socia della convenuta per una quota del 9,6% del capitale sociale; c) G ██████ C ██████, amministratore unico della convenuta, è socio della fallita ed abita nei pressi della sede legale

della fallita, in [REDACTED]; d) l'amministratore unico della convenuta, poi, è anche socio e possessore di quota consistente nella S. [REDACTED] S.p.A., il cui liquidatore, R [REDACTED] C [REDACTED], abita sempre alla indicata via [REDACTED]; e) la convenuta ha la sua sede secondaria ancora a detto indirizzo.

Con riferimento all'ipotesi contemplata dall'art. 67 comma 1 n. 1 L.F., è necessario che il curatore provi che l'atto dispositivo compiuto dal fallito ricada nel lasso temporale del biennio anteriore alla dichiarazione di fallimento e che il valore della controprestazione del quale si avvantaggi il fallito sia notevolmente inferiore al valore della prestazione contrattuale alla quale il fallito si è obbligato.

Le parti divergono quanto al rispetto del requisito temporale. L'atto impugnato dalla curatela risulta essere stato stipulato a mezzo atto pubblico del 29 dicembre 2003. Trattasi di atto di locazione con patto di futura vendita. A carico della locatrice il contratto pone l'obbligo di intervenire all'atto di vendita, da stipularsi una volta decorso il termine della locazione. Il prezzo, infatti, deve intendersi versato con il pagamento dell'ultimo canone di locazione. L'ammontare complessivo di tutti i canoni di locazione, cioè, costituisce il prezzo della vendita futura, sicché, terminati i pagamenti di detti canoni, l'affittuario – futuro compratore avrà adempiuto all'obbligo di pagamento del prezzo, dovendosi intendere perfezionato in tale momento anche l'effetto traslativo del diritto di proprietà, effetto tuttavia da consacrare in atto notarile pubblico di compravendita autonomo. Il contratto prevede, ove la locatrice – futura venditrice non intervenga alla stipula notarile della compravendita, oltre al pagamento di una penale per ogni giorno di ritardo, anche la possibilità di ricorrere, da parte del locatore, allo strumento del trasferimento coattivo del diritto. Nel contratto, le parti si danno reciprocamente atto, in premessa, che la locazione con patto di futura vendita costituisce proroga di una precedente locazione stipulata tra le stesse parti l'11 settembre 2002 a mezzo scrittura privata. Esse dichiarano che con l'atto del 29 dicembre 2003 detta

originaria scrittura privata viene integrata e modificata. Al contempo, le parti dichiarano di addivenire ad un nuovo contratto di locazione. I termini adoperati nell'atto non sono, in effetti, adamantini. La difesa della convenuta ritiene, dunque, che l'atto dell'11 settembre 2002 e quello del 29 dicembre 2003 non vadano considerati quali due atti distinti, essendo il secondo contratto una integrazione del primo. In quanto tale, a detta della difesa della convenuta, l'atto revocabile sarebbe uno soltanto, in ipotesi, e cioè il contratto dell'11 settembre 2002. Poiché il fallimento è stato dichiarato nel dicembre del 2004, tuttavia, la collocazione temporale del contratto evidentemente fa sfuggire il regime di efficacia di esso alla scure della revocatoria fallimentare. La dinamica in parola riguarda anche il secondo atto impugnato dalla curatela. Il primo concerne gli immobili siti in [REDACTED]. Il secondo gli immobili siti in [REDACTED]. Per il secondo atto, anch'esso risultato stipulato il 29 dicembre 2003, i contratti richiamati in premessa sono due contratti di locazione, l'uno dell'11 settembre 2002, l'altro del 21 maggio 2003, concernenti porzioni diverse dell'immobile di proprietà della fallita. Le argomentazioni opposte dalla difesa della convenuta, tuttavia, sono le medesime.

Ora, il giudice ritiene che i due contratti di locazione con patto di futura vendita del 29 dicembre 2003 impugnati dalla curatela costituiscano un negozio giuridico avente duplice contenuto. Da un lato, le parti intendono continuare il rapporto di locazione avviato l'11 settembre 2002 nonché quello del 21 maggio 2003, tanto che si riferiscono alla durata iniziale di detti rapporti di locazione quale data rilevante anche per la locazione del 29 dicembre 2003. Esse, poi, fanno espresso riferimento ad una proroga della durata della locazione (che diviene di complessivi anni dodici, decorrenti per entrambi gli immobili dal primo settembre 2002) e ritengono di integrare il contratto di locazione originario. In effetti, l'apprezzamento complessivo di queste disposizioni contenute nei due atti del 29 dicembre 2003 impugnati dalla curatela induce a ritenere che essi siano, per questa parte, non nuovi contratti di locazione, ma

integrazioni agli originari contratti. In quanto tali, esse non costituiscono nuove locazioni e, dunque, ricadono certamente in un lasso di tempo anteriore al biennio utile alla revocabilità degli atti di disposizione sproporzionati ex art. 67 comma 1 n. 1 L.F. Ma gli atti del 29 dicembre 2003 hanno un ulteriore contenuto: essi costituiscono un patto di futura vendita, stabiliscono il prezzo di compravendita di entrambi gli immobili locati, le modalità di pagamento del prezzo (anche in caso in cui il locatore voglia anticipare la vendita, pagando, in tal caso, anticipatamente tutte le rate di locazione a scadere), gli effetti del pagamento e gli obblighi relativi alla fase strettamente esecutiva della traslazione del diritto di proprietà. Questa parte dei contratti del 29 dicembre 2003 non costituisce affatto, con ogni evidenza, una modifica od integrazione del contratto di locazione, poiché le parti intendono qui costituire un assetto di interessi del tutto nuovo, obbligandosi reciprocamente secondo lo schema non del contratto di locazione, ma di altro tipo contrattuale, e cioè la compravendita. Ne deriva che, per questa parte, gli atti del 29 dicembre 2003 ricadono senz'altro nel biennio di cui all'art. 67 comma 1 n. 1 L.F.

Ora, va stabilito se gli atti di disposizione patrimoniale del 29 dicembre 2003 sono affetti da una notevole sproporzione tra le prestazioni di cui si avvantaggia il fallito e quelle su questi incombenti.

Il precedente giudice istruttore nominava un CTU al quale poneva il quesito di accertare la congruità dei canoni di locazione pattuiti. Il CTU espletava l'incarico. La difesa di parte attrice lamentava però che detto incarico non era completo posto che il CTU non aveva affatto considerato che gli atti del 29 dicembre 2003 non erano meri contratti di locazione, ma bensì patti di vendita futura, ove i canoni di locazione fungevano (anche) da pagamento rateale del prezzo pattuito. Questo giudice non ha ritenuto di far integrare la CTU. In primo luogo, si conferma in questa sede che il CTU ha dato piena ed esaustiva risposta al quesito posto dal precedente istruttore. In effetti, si è omesso di porre al CTU l'ulteriore quesito della congruità del prezzo

di vendita sancito con le descritte modalità. Ma il tribunale ritiene che la sproporzione del prezzo, in sé e per sé mai contestata da parte convenuta, sia evincibile (oltre che dalla totale non contestazione della difesa della convenuta, a parte il profilo afferente le ipoteche di cui si dirà) dal confronto tra i prezzi stipulati nei contratti del 29 dicembre 2003 e già solo i valori di iscrizione a bilancio degli immobili oggetto di locazione e patto di futura vendita. Infatti, il prezzo sancito per gli immobili siti in [REDACTED] ammonta a complessivi euro 144.000,00 oltre IVA (prezzo, questo, da riferirsi al momento traslativo della proprietà, il quale verrà a cadere, ai sensi del contratto ed in mancanza di scelta della locataria – futura acquirente di anticipare detto momento, il primo settembre 2014), a fronte di un costo storico, tenuto conto di ammortamenti e svalutazioni al 31 dicembre 2002, pari ad euro 287.238, valore di bilancio equivalente alle immobilizzazioni materiali. Il prezzo sancito il 29 dicembre 2003 per una vendita futura da perfezionarsi nel 2014 risulta, dunque, pari alla metà dei valori di bilancio fissati al 31 dicembre 2002. Questo riscontro (intuitivamente, d'altra parte, confortato dalla estensione degli immobili siti in [REDACTED]: parliamo di beni censiti al [REDACTED] [REDACTED]) rende inutile un accertamento a mezzo di CTU, con prolungamento del processo di primo grado e aggravio dei costi di giustizia. La stessa valutazione è *a fortiori* riferibile al contratto del 29 dicembre 2003 avente ad oggetto i beni siti in [REDACTED], ove le immobilizzazioni materiali, a valore di bilancio, ammontano ad euro 1.473.438,00 e il prezzo complessivamente pattuito ammonta ad euro 336.000,00, oltre IVA. A ciò aggiungasi che, con argomento *a contrario*, le stesse valutazioni cui giunge il CTU confortano l'evidente sproporzione tra il prezzo pattuito e il valore dei beni oggetto dei contratti impugnati, dal momento che il CTU ha accertato sì la sostanziale congruità dei canoni pattuiti a carico della convenuta affittuaria, ma quali meri canoni di locazione, cioè corrispettivo di un ordinario canone di affitto e non, al contempo, pagamento del prezzo

di vendita degli stessi immobili oggetto di locazione (Cfr., in specie, le pagine 10 ed 11 della CTU)!

E veniamo alla difesa della convenuta concernente il profilo delle ipoteche (in miliardi di vecchie lire) gravanti sugli immobili. La difesa sembra qui avere un duplice contenuto. Da un lato, essa lamenta che la curatela ha ommesso di considerare che gli immobili oggetto di vendita futura, proprio in quanto gravati da ipoteche di rilevante ammontare, dovranno poi essere purgati dall'acquirente, a proprie spese, sicché tale costo deve sottrarsi al valore di mercato dei cespiti stessi. La difesa è priva di pregio. Il solo fatto che gravi una formalità pregiudizievole nulla dice circa la concreta ed attuale esistenza di un debito gravante sul venditore (debitore) del quale risponda, secondo lo schema dell'art. 602 c.p.c., l'acquirente di bene ipotecato nei limiti del valore di quest'ultimo. Infatti, è possibile che alcun debito attuale sussista più a carico del venditore, sicché si tratterà solo di sostenere il costo di cancellazione del gravame. Ora, alcuna allegazione e prova sul punto è stata fornita dalla convenuta, sulla quale incombeva il relativo onere. Anzi, un argomento contrario può logicamente inferirsi proprio dall'assenza di qualsivoglia patto tra le parti circa i debiti del locatore-venditore rispetto ai quali erano state accese ipoteche. Dall'altro lato, la difesa della convenuta ritiene che, dovendo comunque - in base al principio di sequela della garanzia reale - gli immobili oggetto di ipoteca soddisfare prioritariamente i debiti garantiti dalle stesse, la curatela non avrebbe interesse concreto ed attuale ad acquisire la disponibilità dei cespiti per la liquidazione in seno alla procedura fallimentare. Secondo la convenuta, spetterebbe alla curatela l'onere di provare che, venduti i cespiti e soddisfatti i creditori ipotecari, vi sarebbe un residuo da distribuire a vantaggio degli altri creditori. Anche questa difesa è priva di pregio, non solo in forza dell'arresto a sezioni unite della Corte di Cassazione giustamente invocato dall'attore (sentenza 28 marzo 2006 n. 7028), ma anche, e soprattutto, perché la curatela subisce soltanto un privilegio processuale da parte dei creditori ipotecari, se fondiari, dovendo questi insinuarsi al passivo fallimentare soggiacendo alla

regola del cd. concorso formale e sopportando, proporzionalmente, i costi di prededuzione dell'intera procedura fallimentare. E' la procedura fallimentare che attrae l'accertamento sostanziale dei crediti ed è in base a questo accertamento sostanziale che gli organi fallimentari addiverranno alla distribuzione del ricavato della vendita dei beni. Allo stato, in mancanza di elementi di prova che la convenuta avrebbe dovuto fornire circa l'esistenza di debiti garantiti da ipoteca e l'eventuale pendenza di procedure esecutive, la curatela ha tutto l'interesse a procedere alla liquidazione degli immobili oggetto di revocatoria fallimentare onde verificarne le conseguenti modalità di distribuzione e, soprattutto, onde pretendere che l'accertamento dei creditori ipotecari avvenga in sede fallimentare. Tale pretesa si fonda, appunto, sulla circostanza che, avuta la revocatoria esito vittorioso, l'atto di disposizione del patrimonio diviene inefficace nei confronti della massa, sicché il creditore ipotecario non agirà ai sensi dell'art. 602 c.p.c. nei confronti dell'acquirente (non debitore) dei cespiti ipotecati, ma potrà far valere le sue pretese nei confronti del debitore fallito nei limiti delle regole concorsuali fissate dagli articoli 52 e 53 L.F.

In conclusione, il tribunale ritiene che gli atti del 29 dicembre 2003 impugnati dalla curatela sono inefficaci ex art.67 comma 1 n.1 L.F. per la parte concernente il solo patto di futura vendita, con la conseguenza che tale patto è inopponibile alla massa dei creditori e la curatela fallimentare è legittimata ad agire esecutivamente sui beni oggetto di detti contratti. Sono invece non revocabili i medesimi contratti nella parte in cui integrano le pattuizioni relative alle locazioni intercorse l'11 settembre 2002 (e 21 maggio 2003).

L'accoglimento del primo capo di domanda assorbe ogni ulteriore questione.

La parziale soccombenza, relativamente a profilo secondario, induce a ritenere la sussistenza di giusti motivi per compensare le spese di lite nella misura di un terzo, laddove i restanti due terzi vengono allocati, liquidati come da dispositivo, in base al principio di soccombenza, sulla scorta del vigente DM 140/12, in ossequio

all'arresto della Corte di legittimità a sezioni unite del 24 ottobre 2012 n. 18027.

P.Q.M.

Il Tribunale di Nola, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda introdotta dalla curatela del fallimento A [REDACTED] SRL contro la B [REDACTED] D [REDACTED] SRL con atto di citazione notificato il [REDACTED], ogni altra richiesta, domanda ed eccezione rigettate, così provvede:

- Accoglie la domanda revocatoria fallimentare ai sensi dell'art. 67 comma 1 n. 1 L.F. relativamente agli atti stipulati il 29 dicembre 2003 per notaio [REDACTED], rispettivamente rep. [REDACTED], registrato in [REDACTED] il [REDACTED], e rep. [REDACTED] e rac. [REDACTED], registrato in [REDACTED] in pari data, limitatamente ai patti di futura vendita ivi stabiliti, e dichiara, per l'effetto, la inefficacia dei patti di futura vendita negli stessi contenuti;
- Compensa le spese di lite nella misura di 1/3 e condanna parte convenuta al pagamento dei restanti due terzi delle spese di lite a favore del fallimento attore, che liquida in euro 1.118,00 per spese ed euro 16.000,00 per compenso, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Nola il 7 marzo 2013 (depositata in pari data)

Il Giudice

Dr. Eduardo Savarese