

N. R.G. 1978/2009



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Mantova

Sezione Prima

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Mauro Bernardi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 1978/2009 promossa da:

CARLO ZIZIOLI con il patrocinio dell'avv. Gobio Casali Pietro e dell'avv. Franzi Cesare Pietro, elettivamente domiciliato in Via G. Romano, 14 - Mantova presso il difensore avv. Gobio Casali Pietro come da mandato a margine dell'atto di citazione;

ATTORE

contro

1) **BONA MASTRUZZI**

2) **ANNA LUCIA SCALORI**

CONVENUTE - Contumaci

e contro

3) **ACHILLE ROMANI** e 4) **MARIA GRAZIA GAVETTI** entrambi con il patrocinio dell'avv. Genovesi Sergio e dell'avv. Baboni Paolo, elettivamente domiciliati in Via P. Amedeo, 33 - Mantova presso il difensore avv. Genovesi Sergio come da mandato a margine della comparsa di risposta;

CONVENUTI

pagina 1 di 15

Oggetto: "102002 - Revocatoria ordinaria".

CONCLUSIONI

Per l'attore:

Nel merito:

1) Revocare ai sensi dell'art. 2901 cc., l'atto di compravendita in data 16 aprile 2004 a rogito Dott. Fabio Vaini Notaio in Mantova N.34.938 di Repertorio N. 7.037 di Raccolta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 26 aprile 2004 ai nn. 6224/4107 con cui le sig.re Mastruzzi Bona e Scolori Anna hanno trasferito ai sig.ri Achille Romani e Maria Grazia Cavetti la piena proprietà dei seguenti immobili:

"in Comune di Mantova, nell'edificio posto in angolo fra Via Frutta e Corso Vittorio Emanuele II:

porzioni immobiliari aventi accesso da Via Frutta n. 2, costituite da:

- unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo, avente accesso dalla scala comune, con annessi locali al piano sottotetto aventi accesso autonomo dalla scala comune e collegati al piano sottostante (secondo) tramite scala a chiocciola interna, oltre a cantina, al piano scantinato, pertinenziale (mapp 797/19);

unità immobiliare ad uso civile abitazione al piano secondo, avente accesso dalla scala comune (mapp. 797/20).

Quanto così descritto risulta distinto nel N.C.E.U. del Comune di MANTOVA, foglio 35, mapp.

797/99, Via Frutta n. 2, P. S1-2-3, ca. A/2, cl. 2, v. 8, R.C.E. 970,94;

797/20, Via Frutta n. 2, P. 2, ca. A/2 cl. 2, v. 7, R.C.E. 849,57";

2) Per l'effetto, dichiarare inefficace e inopponibile il predetto atto nei confronti del Dott. Carlo Zizioli;

3) Ordinare, in ogni caso, ai Conservatori dei RR.II. competenti di

procedere alla trascrizione dell'emananda sentenza;

4) Condannare i convenuti a rimborsare al Dott. Carlo Zizioli le spese, i diritti e gli onorari di causa, comprese le spese generali di studio, oltre ad IVA e C.P.A, come per legge”.

Per i convenuti costituiti:

“Respingersi la domanda dell'attore per le ragioni espresse nella presente comparsa, con vittoria di spese.

In caso di accoglimento della domanda dell'attore condannarsi Mastruzzi Bona e Scalori Anna Lucia a restituire agli scriventi convenuti, maggiorati di interessi legali e rivalutazione monetaria, gli importi pagati a titolo di prezzo degli immobili (€ 357.935,53) nonché quanto dai medesimi pagato per i lavori di ristrutturazione straordinaria compiuti pari ad € 144.971,77.

Con vittoria di spese”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato in data 14-17-28/4/2009 Zizioli Carlo esponeva 1) che Bona Mastruzzi era stata nota imprenditrice della moda avendo operato tramite la I.T.A.M. s.p.a. nell'ambito della quale aveva ricoperto la carica di consigliere di amministrazione; 2) che tale società a partire dal 2003 era entrata in gravissima difficoltà economico-finanziaria tanto che ne era stato dichiarato il fallimento dal Tribunale di Roma con sentenza del 9.11.2005; 3) che, nel corso degli anni e fino al 31.12.2002, l'istante aveva effettuato finanziamenti a favore della Mastruzzi a titolo personale e che costei con scrittura privata del 10.1.2003 aveva riconosciuto il proprio debito quantificandolo, al 31.12.2002, in € 4.000.000,00 comprensivo degli interessi; 4) che con tale scrittura privata, firmata anche da Anna Lucia Scalori, madre della Mastruzzi, costoro si erano impegnate a restituire a Zizioli l'importo di

€ 4.000.000,00 oltre agli interessi legali fino al saldo, entro il 31.12.2004; 5) che in tale documento si dava atto che le debentrici erano proprietarie per le quote rispettivamente di 5/8 (la Scalori) e di 3/8 (la Ma struzzi) e, quindi, complessivamente per l'intero, del fabbricato sito in Mantova, Corso Vittorio Emanuele II n. 54, angolo Via Frutta, che le parti garantivano essere non gravato da ipoteche e vincoli di sorta, così censito al N.C.E.U. di Mantova:

foglio 35 mappale 797/11 A/10 Cl. 3 Vani 5 RCE 1.626,84;

foglio 35 mappale 797/12=798/3 C/6 Cl. 8 mq. 18 RCE 111,55;

foglio 35 mappale 797/13 A/10 Cl. 3 Vani 4,5 RCE 1.464,16;

foglio 35 mappale 797/14 A/2 Cl. 2 Vani 4,5 RCE 546,15;

foglio 35 mappale 797/15 A/10 Cl. 3 Vani 4,5 RCE 1.464,16;

foglio 35 mappale 797/16=798/4 A/1 Cl. 2 Vani 15 RCE 2.633,93;

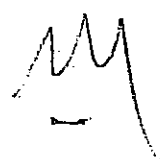
foglio 35 mappale 797/17 A/2 Cl. 3 Vani 7 RCE 994,18;

foglio 35 mappale 797/18 A/2 Cl. 2 Vani 6,5 RCE 788,89;

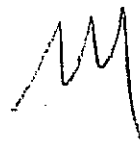
foglio 35 mappale 797/19 A/2 Cl. 2 Vani 8 RCE 970,94;

foglio 35 mappale 797/20 A/2 Cl. 2 Vani 7 RCE 849,57;

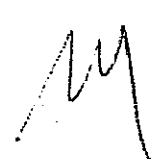
6) che le debentrici si erano impegnate, in caso di mancata restituzione della somma oggetto del finanziamento entro il 31.12.2004, a trasferire ad esso istante le unità immobiliari sopra descritte mentre l'importo finanziato di € 4.000.000,00 sarebbe stato considerato quale caparra confirmatoria; 7) che, con separata scrittura privata di pari data, la Mastruzzi e Scalori, nella loro rispettiva qualità di comproprietarie, si erano impegnate a trasferirgli entro il 31.7.2005 l'intera proprietà del fabbricato in Mantova sopra identificato dietro corrispettivo di euro 4.512.800,00 di cui € 4.000.000,00 già corrisposti (per l'avvenuto finanziamento) e di cui veniva data quietanza mentre il saldo del residuo (€ 512.800,00) sarebbe dovuto avvenire al momento della



stipula del contratto definitivo di compravendita; 8) che, fin dalla prima metà del 2003, erano intercorsi contatti tra le parti onde convenire le modalità di restituzione del finanziamento e che tuttavia era spirato anche il termine del 31.7.2005 fissato per la stipula del rogito concernente la vendita dell'immobile di Mantova, senza che il debito fosse stato onorato; 9) che egli si trovava quindi ad essere creditore della somma di oltre 4 milioni di euro per finanziamenti effettuati e che le due debentrici non sembravano intenzionate né a procedere alla restituzione di tale somma né a trasferirgli la proprietà dell'immobile sito in Mantova; 9) che tutto ciò accadeva in concomitanza con il compimento da parte delle debentrici di rilevanti atti di disposizione patrimoniale quali l'alienazione dell'intero capitale sociale (intestato a Mastruzzi e Scalori) di una s.a.s. nel cui patrimonio era compreso un fondo rustico in Mantova (denominato "Corte Benedetta") di notevole valore e con il deterioramento dello stato di salute psico-fisica della Scalori la quale, dapprima affiancata da un amministratore di sostegno, veniva in seguito dichiarata interdetta dal Tribunale di Mantova, con nomina come tutore di Zampolli Fiorenza; 10) che egli, a tutela del proprio credito, aveva ottenuto in data 15.6.2006 dal Tribunale di Mantova sequestro conservativo sui beni immobili, mobili e crediti della Mastruzzi fino alla concorrenza di € 4.300.000,00 e che aveva successivamente instaurato il giudizio di merito, recentemente definito con sentenza che aveva accolto le proprie domande e condannato Mastruzzi e Scalori, in via tra loro solidale, al pagamento di € 4.030.000,00 oltre agli interessi legali ed al rimborso delle spese di lite; 11) che, nelle more del giudizio di merito, egli aveva sottoposto a sequestro, nella misura di legge pari ad un quinto, la pensione di anzianità erogata dall'I.N.P.S. a favore della Mastruzzi; 12) che le due



debitrici erano totalmente incapienti; 13) che con atto di compravendita in data 16 aprile 2004 a rogito notaio dott. Fabio Vaini n. 34.938 di repertorio e n. 7.037 di raccolta, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Mantova in data 26 aprile 2004 ai nn. 6224/4107, le signore Mastruzzi e Scalori avevano ceduto ad Achille Romani e Maria Grazia Gavetti una porzione dell'immobile sito in Mantova, Via Frutta angolo Corso Vittorio Emanuele II, composto da abitazioni al piano secondo, oltre porzione di sottotetto e cantina sita al piano terreno, catastalmente individuate al NCEU di Mantova al foglio 35, mappale 797 subalterni 19 (Via Frutta n. 2, P. S1-2-3-, ca. A/2, cl. 2, v. 8, R.C.E. 970,94) e 20 (Via Frutta n. 2, P. 2, ca. A/2, ci. 2, v. 7, R.C.E. 849,57), cespiti che costituiva una porzione del fabbricato già promessogli in vendita e sul quale in seguito alla sottoscrizione del preliminare di vendita del 10.1.2003 le signore Mastruzzi e Scalori avevano concesso l'ipoteca iscritta in data 2 luglio 2003 ai nn. 9462/2234 per euro 8.000.000,00 a favore di Unicredit Banca d'Impresa S.p.A. a carico Scalori Anna Lucia e Mastruzzi Bona, a garanzia della somma di euro 4.000.000,00 concessa a mutuo alle stesse con atto in data 1 luglio 2003 n. 64376 di rep. e 13782 di racc. a rogito notaio dott. Omero Araldi; 14) che nel rogito da ultimo menzionato era scritto che i cespiti venduti ai sig.ri Romani e Gavetti erano in corso di svincolo dall'ipoteca e che, in effetti, l'assenso allo svincolo, era stato ottenuto pochi giorni prima; 15) che l'iscrizione ipotecaria a garanzia del finanziamento concesso alle debitrici continuava a gravare sulle altre unità immobiliari non trasferite ai signori Romani e Gavetti, in aggiunta ad altri gravami successivamente iscritti; 16) che l'atto di disposizione compiuto dalle signore Mastruzzi e Scalori a favore dei sig.ri Romani e Gavetti era revocabile ex art. 2901 c.c. anche per l'esiguo corrispettivo della



cessione sussistendo tutti i presupposti di applicabilità della predetta disposizione: alla stregua di tali premesse l'attore chiedeva che venisse revocato e dichiarato inefficace l'atto di vendita datato 16 aprile 2004 a rogito notaio dott. Fabio Vaini n. 34.938 di repertorio e n. 7.037 di raccolta.

[Mentre Bona Mastruzzi ed Anna Lucia Scalori rimanevano contumaci si costituivano Romani Achille e Gavetti Maria Grazia i quali contestavano la fondatezza della domanda evidenziando che non vi era adeguata prova dell'ingente credito vantato dall'attore nei confronti di Bona Mastruzzi ed Anna -Lucia Scalori e che, in ogni caso, non sussisteva il c.d. *consilium fraudis* degli acquirenti. Tali convenuti evidenziavano in particolare 17) che essi avevano abitato l'appartamento di cui al mappale 797 sub 19 a far tempo dal 1974 e che, -al momento dell'immissione in possesso, il cespite presentava un notevole grado di degrado; 18) che, nel corso della locazione, essi avevano provveduto ad effettuare opere di miglioramento e di manutenzione straordinaria essendosi accordati per l'acquisto dell'appartamento già condotto in locazione e di quello attiguo, accordo che era intervenuto il 25-5-2002 e poi perfezionatosi il 9-12-2002 come risultava dalla stipula di due preliminari di vendita; 19) che in prossimità della stipula del contratto definitivo erano venuti a conoscenza del fatto che sui cespiti da acquistare gravava un mutuo ipotecario a vantaggio di una banca e che tuttavia le promittenti venditrici avevano fornito garanzie reali che i cespiti sarebbero stati alienati liberi da ipoteche e che, in mancanza, esse li avrebbero indennizzati per gli acconti corrisposti e per i lavori eseguiti; 20) che i valori di cessione erano adeguati e che l'unico debito di cui essi erano

venuti a conoscenza era quello a favore della banca mutuante: alla luce di tali deduzioni i convenuti chiedevano il rigetto della domanda.

Rigettate le istanze istruttorie orali formulate e disposta c.t.u., affidata all'arch. Marcello Dell'Aringa, la causa veniva rimessa in decisione sulle conclusioni in epigrafe riportate.

La domanda è infondata e deve essere rigettata.

In primo luogo va ribadito il giudizio negativo già espresso nel corso dell'istruttoria in ordine all'ammissione delle prove dedotte dalle parti e per il cui ingresso esse hanno insistito in sede di precisazione delle conclusioni atteso che i capitoli formulati sono superflui alla luce della documentazione in atti e delle posizioni difensive dalle stesse assunte in corso di causa; non è inoltre necessario disporre una rinnovazione della consulenza tecnica sia in quanto sono stati acquisiti sufficienti elementi per la decisione sia perché il c.t.u. ha legittimamente acquisito informazioni anche presso terzi come era stato espressamente autorizzato a fare in sede di conferimento dell'incarico e come d'altro canto consentito ai sensi dell'art. 194 c.p.c. né può ritenersi che egli abbia esorbitato dall'incarico conferitogli posto che il consulente tecnico può attingere *aliunde* notizie non rilevabili dagli atti processuali e concernenti fatti e situazioni che formano oggetto dei suoi accertamenti, quando ciò sia necessario per espletare convenientemente il compito affidatogli (cfr. Cass. 20-2-2007 n. 3936; Cass. 6-11-2001 n. 13686) rilevandosi che gli elementi acquisiti hanno carattere accessorio sicché deve escludersi che il c.t.u. si sia fatto illegittimamente carico dell'*onus probandi* gravante sulla parte; da ultimo non può andare sottaciuto che il giudice può affidare al consulente (come nel caso di specie: vedasi testo del quesito peritale) non solo l'incarico di valutare i fatti accertati o dati per esistenti (consulente deducente), ma anche

C.T.U.



quello di accertare i fatti stessi (consulente percipiente) ed in tal caso è necessario e sufficiente che la parte deduca il fatto che pone a fondamento del suo diritto (degrado delle condizioni di manutenzione dei cespiti e congruità delle spese di ristrutturazione) e che il giudice ritenga che l'accertamento richieda specifiche cognizioni tecniche (cfr. Cass. 13-3-2009 n. 6155; Cass. 23-2-2006 n. 3990; Cass. 7-12-2005 n. 27002).

Nel merito va rammentato che le condizioni per l'esercizio dell'azione revocatoria ordinaria consistono nell'esistenza di un valido rapporto di credito tra il creditore che agisce in revocatoria e il debitore disponente, nell'effettività del danno, inteso come lesione della garanzia patrimoniale a seguito del compimento da parte del debitore dell'atto traslativo e nella ricorrenza, in capo al debitore ed al terzo, di un certo atteggiamento soggettivo.

In ordine al primo profilo va osservato la sussistenza del credito trova sicuro fondamento oltrechè nelle scritture private datate 10-1-2003 (prodotte sub 4 e 5 dalla difesa attorea ed aventi entrambe data certa risultandovi apposto il timbro postale) anche nei provvedimenti giudiziari che, a diverso titolo, hanno accertato la sussistenza del credito (si vedano il sequestro emesso in data 8-9-2006 dal Tribunale di Mantova e la sentenza n. 1197/08 del 23-11-2008 emessa dal medesimo Tribunale: con riguardo a tale ultimo provvedimento non può essere sottaciuto che in esso si dà atto anche della esistenza di una missiva del difensore di Bona Mastruzzi e Scalori Anna Lucia, avvocato Roberto Golda Perini, datata 26-6-2003 nella quale parimenti si confermava la sussistenza del debito di € 4.000.000,00).

Quanto poi all'effettività del danno va rilevato che a determinare l'*eventus damni* è sufficiente anche la mera variazione qualitativa del

Mantova

patrimonio del debitore e, mentre la rilevanza quantitativa e qualitativa dell'atto di disposizione deve essere provata dal creditore che agisce in revocatoria, è invece onere del debitore, per sottrarsi agli effetti dell'azione revocatoria, provare che il suo patrimonio residuo sia tale da soddisfare ampiamente le ragioni del creditore (v. Cass. 29-3-2007 n. 7767; Cass. 4-7-2006 n. 15265; Cass. 14-10-2005 n. 19963, Cass. 18-3-2005 n. 5972; Cass. 6-8-2004 n. 15257; Cass. 24-7-2003 n. 11471; Cass. 6-5-1998 n. 4578): nel caso di specie va evidenziato che, mentre l'attore istante ha assolto al proprio onere, altrettanto non hanno fatto le convenute atteso che esse hanno alienato l'unico immobile di cui erano titolari né, essendo rimasti contumaci, hanno indicato altri cespiti su cui il creditore possa soddisfarsi sicché risulta evidente il pregiudizio subito da costui.

In ordine all'elemento psicologico del debitore (c.d. consitium fraudis), precisato che il credito per cui l'istante agisce era insorto anteriormente alla stipula dell'atto oggetto della domanda di revoca, occorre evidenziare che la cessione degli appartamenti oggetto di revocatoria risulta perfezionata dopo la stipula del preliminare di vendita in favore dell'attore che concerneva anche gli appartamenti alienati con il rogito del 16 aprile 2004 n. 34.938 di repertorio e n. 7.037 di raccolta notaio dott. Fabio Vaini e senza che le debentrici avessero neppure iniziato parzialmente a rimborsare il prestito ottenuto dallo Zilioli sicché deve ritenersi provata la consapevolezza del pregiudizio che l'atto avrebbe arrecato alle ragioni dell'attore.

Quanto poi alla consapevolezza dell'evento dannoso da parte dei terzi (c.d. participatio fraudis) va preliminarmente osservato che in data 25-5-2002 (v. doc. 3 di parte convenuta) Anna Scalori aveva dichiarato di ricevere la somma di € 15.00,00 quale anticipo per la vendita dei due



appartamenti successivamente oggetto di contratto preliminare intervenuto il 9-12-2002 (v. doc 4b di parte convenuta) fra la stessa e Romani Achille, atti nei quali il prezzo veniva fissato in € 361.500,00.

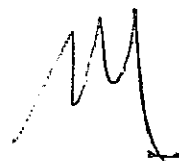
Va inoltre rilevato che, alla stregua della documentazione allegata dai convenuti costituiti ed elencata alle pagine 9 e 10 della relazione tecnica datata 14-10-2010, risulta che i coniugi Romani Achille e Gavetti Maria Grazia abbiano versato l'importo di € 357.935,53 sostanzialmente coincidente con il corrispettivo indicato nelle scritture del 25-5-2002 e del 9-12-2002 somma che è risultata essere conforme al prezzo di mercato secondo le indagini effettuate dal c.t.u. (v. pagina 1-2 della menzionata relazione).

Deve essere aggiunto che dagli atti negoziali e non, allegati con la comparsa di risposta (si vedano in particolare i documenti prodotti sub 4b, 5, 6a, 6c, 6d, 7a, 7b, 8, 9a, 9b, 9c, 9d), dalle foto (riprodotte sub 2 conv.) e dalle indagini svolte dal c.t.u. emerge come i due appartamenti necessitassero di profonde opere di ristrutturazione (operate sia prima che dopo l'acquisto), il sostenimento dei cui costi è stato in larga misura provato in corso di causa (si veda in particolare l'analitico prospetto riportato nella relazione tecnica).

Ciò premesso va rilevato che dalle approfondite indagini svolte nel contraddittorio anche tecnico con le parti è emerso come il prezzo di vendita sia stato effettivamente corrisposto dagli acquirenti ed inoltre che esso rifletteva la valutazione corrente di mercato dovendosi ritenere modesta e non inficiante la conclusione raggiunta la modesta differenza calcolata dal c.t. di parte attrice in quanto rientrante nel normale divario fra le stime e, d'altro canto, dovendosi tenere anche conto dell'alea conseguente alla determinazione del prezzo nelle transazioni commerciali aventi ad oggetto il tipo di cespiti in questione (per

ulteriori risposte ai rilievi critici sollevati dalla difesa attorea ci si riporta alle condivisibili considerazioni dell'arch. Dell'Aringa riportate alle pagine 16 e segg. della sua relazione).

Orbene considerato che in tema di azione revocatoria ordinaria, la consapevolezza dell'evento dannoso da parte del terzo contraente, prevista quale condizione dell'azione dall'art. 2901 c.c., comma 1, n. 2, prima ipotesi, consiste nella conoscenza generica del pregiudizio che l'atto di disposizione posto in essere dal debitore, diminuendo la garanzia patrimoniale, può arrecare alle ragioni dei creditori, prova che può essere fornita anche a mezzo di presunzioni (Cass. 15-2-2011 n. 3676; Cass. 23 maggio 2008 n. 13404; Cass. 27 marzo 2007 n. 7507) laddove non si richiede né la specifica conoscenza del credito per la cui tutela la revocatoria viene proposta né la partecipazione o la conoscenza da parte del terzo in ordine alla intenzione fraudolenta del debitore (v. Cass. 23-3-2004 n. 5741; Cass. 1-6-2000 n. 7262; Cass. 8-7-1998 n. 6676; Cass. 19-3-1996 n. 2303), va notato, quanto al caso di specie, che il corrispettivo per la cessione è stato effettivamente pagato, che il prezzo convenuto corrispondeva ai valori correnti di mercato, che non ricorrevano particolari legami parentali o d'affari fra le venditrici e gli acquirenti Romani Achille e Gavetti Maria Grazia, che costoro era da tempo inquilini dello stabile oggetto di cessione e quindi naturalmente interessati a diventarne proprietari, che la trattativa aveva seguito la prassi normalmente in uso essendo stata preceduta dalla corresponsione di una somma in acconto, dalla stipula del preliminare e dal perfezionamento della vendita con rogito notarile, che tali atti negoziali si sono susseguiti nel corso di circa un anno, che non vi era alcun motivo per cui gli acquirenti potessero essere a conoscenza né del credito vantato dall'istante né della situazione di difficoltà economica




della I.T.A.M. s.p.a. (dichiarata fallita il 9.11.2005 e quindi ben dopo la stipula del rogito definitivo): la circostanza poi che, a seguito di trattativa intavolata fra i rispettivi legali, gli acquirenti avessero ottenuto la cancellazione della iscrizione ipotecaria gravante (per rilevante importo) sui cespiti poi ad essi venduti costituisce ulteriore elemento che conforta il convincimento secondo cui essi non potevano ragionevolmente supporre di potere pregiudicare mediante l'acquisto le ragioni creditorie di terzi. Né può considerarsi anomala la cessione di due cespiti sia in considerazione del fatto che essi erano contigui e che i coniugi Romani-Gavetti hanno poi realizzato un unico appartamento sia perché nel 2003 le venditrici erano proprietarie di numerosi altri immobili (vedasi preliminare del 10-1-2003 stipulato con l'attore).

Merita peraltro segnalare che, secondo la giurisprudenza di legittimità (v. Cass. 18-10-1991 n. 11205; Cass. 16-5-1962 n. 1094) non sono soggetti a revoca, a norma dell'art. 2901 III co. c.c., i c.d. atti dovuti ovvero gli atti compiuti in adempimento di un'obbligazione (e in particolare i contratti conclusi in esecuzione di un preliminare o di un negozio fiduciario) salvo che sia provato il carattere fraudolento del negozio con cui il debitore abbia assunto l'obbligo poi adempiuto e ciò perché la stipulazione del negozio definitivo non è che l'esecuzione doverosa di un *pactum de contraendo*, validamente posto in essere (*sine fraude*) cui il promissario non potrebbe unilateralmente sottrarsi, rammentandosi inoltre che si esclude che il contratto preliminare possa costituire l'oggetto di una azione revocatoria perché lo stesso non produce effetti traslativi e conseguentemente non è configurabile come atto di disposizione del patrimonio assoggettabile all'azione revocatoria ordinaria (v. Cass. 15-10-2004 n. 20310) sicché solo al momento della stipula del contratto definitivo può essere compiutamente valutata



l'esistenza dell'*eventus damni* ovvero la realizzazione di una diminuzione del patrimonio del venditore o del pericolo del suo depauperamento con conseguente pregiudizio per il soddisfacimento dei crediti vantati dai terzi nei confronti del debitore-venditore.

Con riguardo invece al presupposto soggettivo, nel caso in cui la vendita si compia attraverso lo strumento del contratto preliminare, la sussistenza di tale requisito (per la cui integrazione è sufficiente la consapevolezza generica del pregiudizio alle ragioni dei creditori complessivamente considerate che può essere provata anche con presunzioni: v. Cass. 18-5-2005 n. 10430) dovrà essere valutata con riferimento a tale contratto posto che in questo momento va operata la valutazione di priorità della tutela da accordare alla conservazione della garanzia patrimoniale per i creditori o alla conservazione della scelta negoziale del terzo e ciò in quanto costui, al momento in cui diventa consapevole della lesività dell'atto, è titolare di un diritto al trasferimento del bene rispetto al quale la tutela dell'integrità del patrimonio del debitore diventa necessariamente sub-valente perchè la funzione dell'azione revocatoria è quella di rendere inefficace gli atti perpetrati in danno delle ragioni dei creditori (in tal senso vedasi Cass. 20-8-2009 n. 18528 in cui è contenuta la precisazione secondo cui sono soggetti a revoca ai sensi dell'art. 2901 c.c. i contratti definitivi stipulati in esecuzione di un contratto preliminare allorquando sia provato il carattere fraudolento del negozio con cui il debitore abbia assunto l'obbligo poi adempiuto, prova che può essere data nel giudizio introdotto con la domanda revocatoria del contratto definitivo indipendentemente da un'apposita domanda diretta nei confronti del contratto preliminare per sentirne dichiarare l'inefficacia; v. anche Cass. 16-4-2008 n. 9970).



Nel caso di specie deve escludersi i coniugi Romani-Gavetti, già al momento della stipula del preliminare, fossero consapevoli del pregiudizio che l'atto poteva arrecare ai terzi, per le ragioni già sopra evidenziate che tanto più valgono ove si faccia riferimento ad un momento temporale ancora più risalente nel tempo rispetto alla data del rogito notarile.

Le spese di lite seguono la soccombenza nei rapporti fra l'attore ed i coniugi Romani-Gavetti e sono liquidate come da dispositivo mentre nessuna statuizione va adottata in quelli con Mastruzzi e Scalori stante la loro contumacia.

P.Q.M.

Il Tribunale di Mantova, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta la domanda;
- condanna la parte attrice a rimborsare ai convenuti Romani-Gavetti le spese di lite, che si liquidano in € 3.176,00 per spese (comprese quelle di c.t.u. e c.t.p.), € 4.191,00 per diritti, € 18.500,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e 12,50 % per spese generali.

Mantova, 24 aprile 2012.

Il Giudice
dott. Mauro Bernardi

Il Cancelliere



Depositata in Cancelleria

oggi 7 GIU. 2012

Il Cancelliere

