

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dai Magistrati:

MASSIMO FERRO	- Presidente -	REVOCATORIA
FRANCESCO TERRUSI	- Consigliere -	FALLIMENTARE
ALBERTO PAZZI	- Consigliere -	Ud. 13/3/2024 – CC
COSMO CROLLA	- Consigliere -	R.G.N. 5566/2020
GIUSEPPE DONGIACOMO	- Rel.Consigliere -	

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso 5566-2020 proposto da:

VALERIA, rappresentata e difesa dagli Avvocati

per procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO EDILGRECO S.R.L., rappresentato e difeso
dall'Avvocato A per procura in
calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la SENTENZA n. 63/2019 della CORTE D'APPELLO DI
REGGIO CALABRIA, depositata il 28/1/2019;
udita la relazione della causa svolta dal Consigliere GIUSEPPE
DONGIACOMO nell'adunanza in camera di consiglio del
13/3/2024;

FATTI DI CAUSA

1.1. Il tribunale di Reggio Calabria, con sentenza del 29/1/2007, ha dichiarato l'inefficacia nei confronti del Fallimento del contratto con il quale la Edilgreco s.r.l., dichiarata fallita con sentenza del 21/5/1999, aveva venduto a Valeria con atto pubblico del 3/9/1998, la proprietà di un appartamento ad



uso civile abitazione in Reggio Calabria per il prezzo di £. 172.500.000 ed ha, per l'effetto, condannato l'acquirente al pagamento della somma di €. 7.541,27 a titolo di indennizzo per il godimento dell'immobile a far data dalla domanda, proposta l'11/2/2003, fino al mese di aprile del 2005, oltre ad un'ulteriore somma per il periodo successivo fino all'effettiva consegna dell'immobile.

1.2. Valeria ha proposto appello avverso tale sentenza che la corte d'appello, con la pronuncia in epigrafe, ha respinto condannando l'appellante al pagamento delle spese del relativo giudizio.

1.3. La corte, in particolare, per quanto ancora rileva, ha innanzitutto escluso che, nel caso al suo esame, potesse trovare applicazione l'esenzione dalla revocatoria prevista dall'art. 10 del d.lgs. n. 122/2005 per gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà di immobili da costruire, sul rilievo "assorbente" che tale norma non è applicabile retroattivamente a "*contratti stipulati ed a insolvenze dichiarate*" prima della sua entrata in vigore, avvenuta il 21/7/2005, evidenziando, per il resto, che l'appello proposto, non essendosi confrontato "*con tutte le argomentazioni poste a base del rigetto dell'eccezione*" da parte del tribunale, era, *in parte qua*, inammissibile, non contenendo, in particolare, alcuna motivata censura in ordine all'affermazione, contenuta nella sentenza di primo grado, secondo cui "*il contratto di vendita posto in essere in favore della comportando l'immediato trasferimento della proprietà, non rientrerebbe nell'ambito di applicazione della norma*".

1.4. La corte, in secondo luogo, ha ritenuto che il Fallimento aveva fornito in giudizio la prova che la compratrice fosse a conoscenza dello stato d'insolvenza in cui, al momento

dell'atto, versava la società venditrice, sul rilievo "di per sé decisivo" che la stessa, come emerge dal contratto di vendita dell'immobile, era consapevole dell'avvenuta iscrizione sullo stesso (oltre che di un'ipoteca volontaria a garanzia del mutuo concesso per la costruzione del complesso edilizio, anche), in data 18/9/1997, di un'ipoteca giudiziale in favore della SGA s.p.a., specie se si considera: - il "*singolare mutamento delle modalità di corresponsione del saldo intervenuto nel contratto definitivo rispetto a quello preliminare*", con la previsione della facoltà dell'acquirente di pagare il prezzo residuo, pari a £. 44.945.600, secondo ben quattro modalità differenti, tra cui la possibilità di eseguire "*dopo che la venditrice avesse cancellato l'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo*" un "*non tracciabile pagamento in contanti*", quale espressione "*della mutata condizione della parte venditrice, evidentemente nota ad entrambi i contraenti, tale da esporre la società al rischio di potenziali, probabili, procedure e l'intera operazione a quello di una futura declaratoria di inefficacia*"; - l'incontestata sussistenza di "*protesti*" e di "*procedure esecutive*" a carico della società venditrice, che, per il loro carattere di anomalia rispetto al normale adempimento dei debiti d'impresa, costituiscono indizi gravi, precisi e concordanti della conoscenza dello stato d'insolvenza della società venditrice al momento della stipula del contratto definitivo, a nulla, per contro, rilevando il fatto che gli stessi, al pari dell'ipoteca giudiziale, siano intervenuti, come ha eccepito l'appellante, dopo la stipula del contratto preliminare, posto che l'accertamento dei presupposti della revocatoria fallimentare di un contratto di compravendita stipulato in adempimento di un contratto preliminare dev'essere compiuto con riferimento alla data del contratto definitivo.

1.5. La corte, infine, ha confermato la sentenza con la quale il tribunale aveva condannato l'acquirente al pagamento in favore del Fallimento di una somma di denaro, determinata in base ai canoni di locazione accertati dal consulente tecnico d'ufficio, a titolo di indennizzo per il godimento dell'immobile dalla data della proposizione della domanda fino all'effettiva restituzione, sul rilievo che, a fronte dell'efficacia retroattiva della sentenza di revoca alla data della domanda, l'acquirente ha indebitamente goduto del bene, sottraendolo alla procedura, a nulla, per contro, rilevando l'utilizzo cui lo stesso è stato concretamente destinato.

2.1. Veleria con ricorso notificato il 27/1/2020, ha chiesto, per due motivi, la cassazione della sentenza.

2.2. Ha resistito, con controricorso, il Fallimento.

2.3. Le parti hanno depositato memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

3.1. Con il primo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione o la falsa applicazione degli artt. 1, 5 e 10 del d.lgs. n. 122/2005, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che le norme sopra invocate, essendo entrate in vigore in data 21/7/2005, non potessero trovare applicazione nella vicenda al suo esame senza, tuttavia, considerare che, al contrario, l'art. 5 del d.lgs. n. 122 cit. prevede che soltanto la disciplina prevista dagli artt. 2, 3 e 4 dello stesso decreto si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà per i quali il permesso di costruire sia stato richiesto successivamente alla data della sua entrata in vigore e che, pertanto, gli artt. 1, 5 e 10 sono entrati immediatamente in vigore e trovano, pertanto, applicazione agli immobili, come quello acquistato dalla convenuta, per i quali era

già stato rilasciato il permesso di costruire ma la costruzione non era stata ancora ultimata versando in uno stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato d'abitabilità.

3.2. Il motivo è infondato. Questa Corte ha, infatti, già condivisibilmente ritenuto che l'esenzione da revocatoria prevista dall'art. 10 del d.lgs. n. 122/2005, riguardante gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire, introducendo una diversa ed innovativa disciplina rispetto a quella previgente, non può retroagire fino ad applicarsi a contratti che, come quello impugnato, siano stati stipulati prima della sua entrata in vigore e con riguardo a procedure d'insolvenza aperte, come il Fallimento della Edilgreco s.r.l., in data anteriore al 21/7/2005 (Cass. n. 3237 del 2016).

3.3. Con il secondo motivo, la ricorrente, lamentando la violazione o la falsa applicazione degli artt. 67, commi 1° e 2°, l.fall. e degli artt. 2727, 2729, 1366 e 1367, 2699, 2700, 1590 e 1591 c.c. nonché degli artt. 115 e 116 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ha censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il Fallimento aveva dimostrato in giudizio che la compratrice era a conoscenza dello stato d'insolvenza in cui versava la società venditrice al momento della vendita, senza, tuttavia, considerare che: - il Fallimento aveva domandato la revoca della compravendita solo ai sensi dell'art. 67, comma 1°, l.fall.; - la conoscenza dello stato d'insolvenza dell'acquirente dev'essere in ogni caso effettiva e non meramente potenziale, dovendosi avere riguardo alle competenze culturali e professionali dello stesso nonché alla continuità e frequenza dei suoi rapporti con il venditore poi fallito, - la convenuta, all'epoca semplice dottoressa in lingue, non era in condizione di conoscere la situazione economica della

società venditrice, né ha avuto con la stessa altri rapporti oltre quello conclusosi con l'acquisto dell'appartamento in questione, e non ha avuto, quindi, al momento dell'atto, alcuna conoscenza dello stato di insolvenza in cui versava la Edilgreco; - la compratrice, che al momento dell'atto aveva già pagato buona parte del prezzo convenuto, ha, inoltre, optato, tra le varie soluzioni previste dal contratto per il versamento del saldo, per l'accordo del mutuo ipotecario contratto dalla società venditrice il 4/2/1994; - l'ipoteca giudiziale iscritta dalla S.G.A., come emerge dall'ispezione ipotecaria del 26/9/2017, allegata alla comparsa conclusionale d'appello, non è stata rinnovata; - l'appellante non ha tratto dalla permanenza nell'immobile in questione alcuna utilità, specie se si considera che lo stesso, parzialmente incompleto nelle opere di rifinitura e con lavori non ultimati, non godeva di potenzialità sul mercato delle locazioni.

6.1. Il motivo è infondato in tutte le sue censure.

6.2. La ricorrente, in effetti, pur deducendo vizi di violazione di norme di legge sostanziale e processuale, ha lamentato, in sostanza, l'erronea cognizione dei fatti che, alla luce delle prove raccolte, hanno operato i giudici di merito, lì dove, in particolare, questi, a dispetto delle asserite diverse emergenze delle stesse, hanno ritenuto che la convenuta compratrice era a conoscenza dello stato d'insolvenza in cui versava la società venditrice al momento dell'atto.

6.3. La valutazione delle prove raccolte, però, compresa la ricorrenza dei requisiti di precisione, gravità e concordanza richiesti dall'art. 2729 c.c. (Cass. n. 1234 del 2019; Cass. n. 1216 del 2006) e l'idoneità degli elementi presuntivi dotati di tali caratteri a dimostrare, secondo il criterio dell'*id quod plerumque accidit*, i fatti ignoti da provare (Cass. n. 12002 del 2017), costituisce un'attività riservata in via esclusiva

all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito; le rispettive conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione se non per il vizio consistito, come stabilito dall'art. 360 n. 5 c.p.c., nell'avere del tutto omesso, in sede di accertamento della fattispecie concreta, l'esame di uno o più fatti storici, principali o secondari, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbiano costituito oggetto di discussione tra le parti e abbiano carattere decisivo, vale a dire che, se esaminati, avrebbero determinato un esito diverso della controversia.

6.4. L'omesso esame di elementi istruttori non dà luogo, pertanto, al vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora gli accadimenti fattuali rilevanti in causa, come fatti constitutivi del diritto azionato ovvero come fatti estintivi, modificativi ovvero impeditivi dello stesso, siano stati comunque presi in considerazione dal giudice, ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze istruttorie (Cass. SU n. 8053 del 2014; Cass. n. 9253 del 2017, in motiv.).

6.5. La valutazione delle prove, al pari della scelta, tra le varie emergenze probatorie, di quelle ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, involgono, in effetti, apprezzamenti di fatto riservati al giudice di merito, il quale è libero di attingere il proprio convincimento da quelle che ritenga più attendibili senza essere tenuto ad un'esplicita confutazione degli altri elementi probatori non accolti, anche se allegati dalle parti (Cass. n. 42 del 2009; Cass. n. 11511 del 2014; Cass. n. 16467 del 2017).

6.6. Il compito di questa Corte, del resto, non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata né quello di procedere ad una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine

di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008), anche se il ricorrente prospetta (con le prove ammesse ovvero offerte) un migliore e più appagante (ma pur sempre soggettivo) coordinamento dei dati fattuali acquisiti in giudizio (Cass. n. 12052 del 2007), dovendo, invece, solo controllare se costoro abbiano dato effettivamente conto, in ordine ai fatti storici rilevanti in causa, delle ragioni del relativo apprezzamento, come imposto dall'art. 132 n. 4 c.p.c., e se tale motivazione sia solo apparente ovvero perplessa o contraddittoria (ma non più se sia sufficiente: Cass. SU n. 8053 del 2014), e cioè, in definitiva, se il loro ragionamento probatorio, qual è reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato in ordine all'accertamento dei fatti storici rilevanti ai fini della decisione sul diritto azionato, si sia mantenuto, com'è in effetti accaduto nel caso in esame, nei limiti del ragionevole e del plausibile (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.).

6.7. La corte d'appello, invero, dopo aver valutato le prove indiziarie (come l'incontestata sussistenza di "protesti" e di "procedure esecutive" a carico della società venditrice al momento dell'atto impugnato e l'iscrizione a suo carico di un'ipoteca giudiziale) raccolte in giudizio ed (implicitamente) escluso quelle (asseritamente contrarie) invocate dalla convenuta, ha ritenuto, prendendo così in esame i fatti rilevanti ai fini della decisione sulla domanda proposta dalla procedura (e cioè la domanda di revoca della vendita immobiliare stipulata dalla società poi fallita in periodo sospetto in favore dell'acquirente consapevole del suo stato d'insolvenza) e indicando le ragioni del convincimento espresso in ordine agli stessi (e, precisamente, la *scientia decoctionis* dell'acquirente al momento della stipulazione del contratto di vendita) in modo



nient'affatto apparente, perplesso o contraddittorio, che la convenuta, nel momento in cui ha acquistato l'immobile, era senz'altro a conoscenza dello stato d'insolvenza in cui versava la società venditrice poi assoggettata a fallimento.

6.8. Ed una volta affermato, come la corte d'appello ha ritenuto senza che tale apprezzamento sia stato utilmente censurato per aver del tutto omesso l'esame di uno o più fatti storici controversi, principali o secondari, risultanti dal testo della sentenza stessa o dagli atti processuali ed aventi carattere decisivo, che la convenuta fosse consapevole, come emerso dagli indizi raccolti in giudizio, dello stato d'insolvenza della venditrice poi assoggettata a fallimento, non si presta, evidentemente, a censure, per violazione di norme di legge, la decisione che la stessa corte ha conseguentemente assunto, e cioè, a fronte della stipulazione del contratto di vendita in periodo sospetto, l'accoglimento della domanda proposta dal Fallimento, in quanto volta, appunto, alla revoca, a norma dell'art. 67, comma 2°, I.fall., della compravendita di un immobile stipulata dalla società venditrice in periodo sospetto in favore della convenuta e dalla stessa acquistato pur essendo consapevole, in ragione dei "protesti" e delle "procedure esecutive" esistenti a carico della società venditrice e dell'iscrizione sull'immobile venduto di un'ipoteca giudiziale nei confronti della stessa, dello stato di insolvenza in cui quest'ultima versava al momento della sua stipulazione.

6.9. Questa Corte, in effetti, in tema di revocatoria fallimentare, ha ripetutamente affermato che: - la conoscenza da parte del creditore dello stato di insolvenza del debitore, al fine della revocatoria fallimentare, secondo la previsione dell'art. 67, comma 2°, I.fall., dev'essere effettiva e non meramente potenziale (Cass. n. 25635 del 2017); - agli effetti della revoca,

pertanto, assume rilievo non la semplice conoscibilità oggettiva dello stato di insolvenza dell'imprenditore ma soltanto la concreta situazione psicologica dell'acquirente al momento del compimento dell'atto impugnato (Cass. n. 27070 del 2022, in motiv.; Cass. n. 25635 del 2017), la quale, tuttavia, può essere desunta anche da semplici indizi (Cass. n. 3081 del 2018; Cass. n. 13169 del 2020), sempre che questi (come protesti, procedure esecutive, ipoteche giudiziali, etc.), in ragione della loro gravità, precisione e concordanza, siano tali da far presumere l'effettiva *scientia decoctionis* da parte dell'acquirente (Cass. n. 14978 del 2007; Cass. n. 5265 del 2010; Cass. n. 3299 del 2017; Cass. n. 29257 del 2019; Cass. n. 3854 del 2019; Cass. n. 13169 del 2020), nel senso che quest'ultimo, a fronte dell'emergenza di siffatte circostanze, non possa non aver percepito i sintomi rivelatori dello stato di decozione in cui versava il venditore (cfr. Cass. n. 27070 del 2022; Cass. n. 3081 del 2018; Cass. n. 18196 del 2012; più di recente, Cass. n. 13445 del 2023); - in particolare, ai fini della revocatoria fallimentare di compravendita ai senso dell'art. 67, comma 2°, I.fall., la conoscenza dello stato di insolvenza dell'imprenditore da parte del terzo contraente, che deve essere effettiva e non meramente potenziale, può essere provata dal curatore, su cui incombe il relativo onere probatorio, tramite presunzioni gravi, precise e concordanti, desumibili anche dall'esistenza di un'ipoteca giudiziale sul bene venduto, menzionata nel contratto ed iscritta in virtù di un provvedimento definitivo di condanna della venditrice al pagamento di un rilevante importo (Cass. n. 13169 del 2020, la quale ha confermato una sentenza nella quale il giudice di merito aveva tratto il convincimento dello stato soggettivo di consapevolezza da parte del terzo contraente dal fatto che, oltre all'emissione di



due decreti ingiuntivi, risultavano iscritte sull'immobile due ipoteche menzionate nell'atto pubblico di vendita); - la scelta degli elementi che costituiscono la base della presunzione ed il giudizio logico con cui dagli stessi si deduce l'esistenza del fatto ignoto (come la *scientia decoctionis*) costituiscono, peraltro, un apprezzamento di fatto che, se (come nel caso in esame) adeguatamente motivato, sfugge al controllo di legittimità (Cass. n. 3336 del 2015; Cass. n. 3854 del 2019); - infine, nell'azione revocatoria fallimentare, tanto nei casi di cui al primo comma dell'art. 67 della legge fall., quanto in quelli di cui al secondo comma della medesima disposizione, l'atto contro il quale viene esperita l'azione è originariamente valido ed efficace e diviene privo di effetti nei confronti della massa fallimentare soltanto a seguito dell'accoglimento della domanda, in ragione della natura constitutiva dell'azione, avente ad oggetto l'esercizio di un diritto potestativo e non di un diritto di credito (Cass. n. 12850 del 2018), con la conseguenza che, da un lato, l'obbligazione pecuniaria restitutoria nascente dalla revocatoria, in dipendenza della natura dell'atto revocato, non ha ad oggetto un debito di valore, ma un debito di valuta, e, dall'altro, i frutti da restituire, ivi compresi sia gli interessi sulle somme di denaro che i canoni di locazione degl'immobili, decorrono, come è stato statuito nel caso in esame, dalla domanda giudiziale (Cass. n. 6991 del 2007).

6.10. Quanto al resto, non può che ribadirsi che la violazione del preceitto di cui all'art. 2697 c.c. si configura solo nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era gravata in applicazione di detta norma: non anche quando, come invece pretende la ricorrente, la censura abbia avuto ad oggetto la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti, lì dove ha

ritenuto (in ipotesi erroneamente) assolto (o non assolto) tale onere ad opera della parte che ne era gravata in forza della predetta norma, che è sindacabile, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti previsti dall'art. 360 n. 5 c.p.c. (cfr. Cass. n. 17313 del 2020; Cass. n. 13395 del 2018).

7. Il ricorso dev'essere, quindi, rigettato.

8. Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

9. La Corte dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna la ricorrente a rimborsare al Fallimento le spese processuali, che liquida in €. 8.200,00, di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso, nella Camera di consiglio della Prima Sezione Civile, il 13 marzo 2024.

Il Presidente

Massimo Ferro

