

N. R.G. 3332/2012



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di PRATO**

Unica CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Raffaella Brogi  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **3332/2012** promossa da:

**S.R.L.**, con il patrocinio dell'avv. BRESCI  
LAURA e dell'avv. BENASSI FRANCO ed elettivamente domiciliato in VIA  
FRANCESCO 203 59100 PRATO presso il difensore avv. BRESCI LAURA

**ATTORE**

contro

**C** **S.R.L.** con il patrocinio dell'avv. ,

, con il patrocinio dell'avv.  
ed elettivamente domiciliato in  
presso il difensore avv.

**CONVENUTI**

**CONCLUSIONI**



Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni del  
25 novembre 2014

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato s.r.l. ha convenuto in giudizio  
s.r.l. (d'ora in poi s.r.l. (d'ora in poi FSS) e  
s.r.l. (d'ora in poi SSD) per sentir revocare, ai sensi dell'art. 2901 c.c.,  
e, conseguentemente, dichiarare inefficace suoi confronti l'atto di affidamento di gestione e  
locazione avente per oggetto la gestione dell'attività e la locazione degli immobili posti nel  
Comune di stipulato in data 18/11/2011 tra la s.r.l. e  
s.r.l., nonché il negozio stipulato in pari data relativo alla compensazione  
del corrispettivo dovuto alla con i crediti della È stato altresì  
chiesto di revocare ai sensi dell'art. 2901 c.c. e, conseguentemente, dichiarare inefficace nei  
confronti di s.r.l. l'atto negoziale denominato Contratto di affidamento della  
gestione stipulato il 29 2011 tra s.r.l. e  
s.r.l.

La parte attrice ha esposto di avere un credito nei confronti della  
s.r.l. per l'importo complessivo di € 17.970.335,50, oltre interessi, in conseguenza di due  
finanziamenti fruttiferi, mai rimborsati.

La debitrice è proprietaria di immobili di rilevante valore (per oltre 59 milioni di euro,  
doc. 4), posti nel Comune di

In data 18 novembre 2011 la s.r.l. ha stipulato con  
s.r.l. un atto di affidamento di gestione e locazione, con il quale è stata affidata  
alla seconda la gestione e la locazione del complesso immobiliare indicato (doc. 5) per un  
canone annuo di € 110.400,00, oltre i.v.a. e per una durata di otto anni, prorogabili per  
ulteriori otto anni in caso di mancata disdetta.

Tale negozio pregiudica le ragioni della creditrice ed in particolare la  
garanzia patrimoniale sui beni della debitrice, dato che il vincolo locatizio rende molto più



incerta la soddisfazione del credito. Difatti, gli immobili costituiscono gli unici beni aggredibili di FSS e la loro locazione a \_\_\_\_\_ per un periodo così lungo ne diminuisce gravemente il valore.

FSS non poteva ignorare il pregiudizio arrecato alle ragioni dei creditori, anche perché il credito era sorto precedentemente.

Anche \_\_\_\_\_ non ignorava tale pregiudizio, posto che il contratto è stato concluso per FSS dall'istitutore \_\_\_\_\_ ed è stato previsto che la stessa gestisse gli immobili, come da art. 3 e allegato 1 sub f) del doc. 5.

Il contratto era, quindi, un simulacro per ostacolare i creditori. Nell'ipotesi in cui il contraente sia una società la conoscenza del pregiudizio deve essere, infatti, valutata con riferimento al legale rappresentante, nella specie, la sig.ra \_\_\_\_\_. D'altra parte l'enorme debito di FSS nei confronti di \_\_\_\_\_ è iscritto nel bilancio della prima, con la conseguenza che il terzo contraente poteva ben venirne a conoscenza.

Vi sono motivi per ritenere poi che il canone di locazione fosse ampiamente inferiore a quello di mercato, cosa che porta a ritenere che \_\_\_\_\_ abbia approfittato della situazione di difficoltà economica della convenuta, anche in relazione al fatto che gli immobili oggetto di causa ospitano una struttura ricettiva di elevato pregio.

È altresì revocabile il negozio con il quale è stata pattuita la compensazione, in quanto impoverisce ulteriormente la garanzia patrimoniale di \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_. La parte attrice rileva, poi, come gli stessi crediti di \_\_\_\_\_ potrebbero essere artificialmente creati per compiere l'intera operazione.

La situazione di difficoltà della convenuta era ben nota, tanto che nell'aprile 2010, unitamente ad altre società del gruppo cui apparteneva, ha stipulato un piano di risanamento ex art. 67 l.f., con numerosi istituti di credito (doc. 8). Inoltre, FSS e \_\_\_\_\_ avevano sede nel piccolo paese di \_\_\_\_\_ cosa che porta a ritenere che la seconda potesse essere a conoscenza delle difficoltà finanziarie della prima.

FSS e \_\_\_\_\_ fanno, infatti, parte di un complesso gruppo societario di proprietà delle famiglie \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_. Come risulta dal piano di risanamento la situazione di crisi non poteva essere ignorata non solo dai singoli creditori, ma da tutti coloro che in ambito



locale e nazionale operavano nei settori delle costruzioni ed alberghiero, come risulta dai quotidiani locali e nazionali (doc. 9). D'altra parte nello stesso piano di risanamento risulta che i beni immobili di FSS fanno parte di un programma di dismissione e sono, quindi, destinati al pagamento dei creditori. Il contratto di locazione stipulato da FSS preclude, pertanto, di poter procedere alla loro dismissione.

inoltre, ha stipulato un ulteriore contratto d'affidamento della gestione, avente per oggetto la gestione degli stessi immobili con \_\_\_\_\_ s.r.l., di cui è legale rappresentante la stessa \_\_\_\_\_. Quest'ultima ha, pertanto, assunto i seguenti ruoli: institore di FSS, incaricata della gestione degli immobili nel contratto FSS – legale rappresentante di SSD.

È pertanto evidente che la locazione non solo pregiudica qualsiasi soluzione della crisi delle società \_\_\_\_\_ ed FSS, nonché del gruppo societario di cui fanno parte, ma è stata posta in essere addirittura al deliberato scopo di sottrarre la gestione degli immobili a qualsiasi proposta tale da consentire il superamento della crisi.

Si è costituita la \_\_\_\_\_ la quale ha esposto le seguenti circostanze:

1) non è vero che tutti gli immobili di FSS sono oggetto del contratto stipulato in data 18/11/2011 ed il contratto di locazione non impedisce, comunque, la dismissione dell'asset immobiliare;

2) gli atti oggetto di revocatoria sono funzionali all'interesse di FSS e, conseguentemente della controllante e dei creditori. \_\_\_\_\_ ha curato, prima in rapporto di subappalto con \_\_\_\_\_ – \_\_\_\_\_ (1999) e successivamente su commissione di FSS (2010) la ristrutturazione edilizia del compendio immobiliare, occupandosi altresì della manutenzione di carattere ordinario e straordinario. A fronte delle attività svolte \_\_\_\_\_ ha maturato un importante know how nel settore turistico – ricettivo, non solo con riferimento agli aspetti tecnico – costruttivi, ma anche in merito alle dinamiche imprenditoriali, acquisite a fronte della collaborazione con i maggiori operatori turistici della zona, alcuni dei quali di rilevanza internazionale. Nell'oggetto sociale di \_\_\_\_\_ è ricompreso lo svolgimento di ogni attività di "*gestione di complessi ed attrezzature ricettive per l'attività turistica ed*



*alberghiera*?. Sempre nell'atto costitutivo si legge che *può acquistare e vendere assumere e concedere in affitto aziende con attività analoga o affine al proprio oggetto sociale ...*”.

3) vanta nei confronti di FSS un credito certo, liquido ed esigibile, pari ad € 498.968,00, a titolo di corrispettivo delle opere commissionate da FSS, nell'ambito del contratto d'appalto di manutenzione straordinaria del 12/1/2010 (all. 3). A seguito del mancato pagamento il credito fu oggetto di ricognizione e riconoscimento mediante il rilascio di tre effetti cambiari, per l'importo di € 237.590,00 (all. 4, 5, 6);

4) a fronte dei reiterati e pressanti inviti di al pagamento di quanto dovuto, FSS, nella persona del prese contatto con proponendo la gestione dei propri immobili. che conosceva bene gli immobili di F.S.S. e le potenzialità di ulteriore sviluppo turistico, con lettera del 10/8/2011 propose di assumere la gestione di parte degli immobili di F.S.S. (all. 10), offrendo di pagare un canone annuo di € 110.400,00, o una somma pari al 20% nell'ipotesi in cui tale percentuale fosse risultata superiore all'importo indicato. Elemento essenziale e condizione per l'acquisizione da parte di della gestione degli immobili era necessaria la collaborazione nella gestione da parte della sig.ra

5) la stipula degli atti di affidamento e gestione è riconducibile non già alla volontà di danneggiare qualcuno, ma piuttosto ad una consapevole strategia imprenditoriale nell'ambito della normale composizione degli interessi reciproci. Acquisendo la gestione di FSS intendeva ottenere il pagamento del proprio credito, diversificare la propria attività imprenditoriale, acquisire la manutenzione di un importante compendio immobiliare per la propria attività edilizia.

6) Non avendo avuto risposta alla proposta del 10/8/2011 depositò ricorso per decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Firenze sez. dist. Empoli, con formula esecutiva, in data 8/11/2011, per l'importo di € 237.000,00 pari all'ammontare delle cambiali non pagate e protestate. Successivamente in data 9 novembre 2011 fu ottenuto dallo stesso tribunale un ulteriore decreto ingiuntivo, in relazione al mancato pagamento delle fatture n. 28 del 2 giugno 2011, n. 45 del 19 settembre 2011 e n. 53 del 7 novembre 2011. non notificò, tuttavia,



immediatamente il titolo, ritenendo di dover attendere lo spirare del termine contenuto nella proposta, prima di attivarsi esecutivamente. In pendenza di tale termine il convocò nei propri uffici per valutare la proposta del 10/8/2011. A questo punto pose quale ulteriore condizione la compensazione dei canoni di locazione con il proprio credito maturato e ormai scaduto. In data 18/11/2011 fu pertanto sottoscritto l'atto di affidamento e gestione di immobili (all. 14) e con ulteriore scrittura privata fu sottoscritto l'accordo con il quale si vedeva riconosciuto il diritto di chiedere ed ottenere la compensazione del proprio credito nei confronti di F.S.S. per complessivi € 498.968,00.

7) in vista dell'ottimizzazione e produttività del proprio investimento ritenne fin dall'inizio strategica la possibilità di sfruttare la professionalità della sig.ra e pertanto in data 29/12/2011 sottoscrisse un accordo con SSD, in base al quale quest'ultima acquisì la disponibilità dei beni oggetto del contratto del 18/11/2011 per l'importo di € 110.400,00 o pari al 25% del fatturato se superiore a tale importo. La sig.ra contestualmente alla sottoscrizione del contratto ed a garanzia degli impegni assunti nei confronti di sottoscrisse, in data 29/12/2011, un atto costitutivo di pegno (all. 17) sul 100% delle sue quote di partecipazione nella SSD in favore di In tal modo quest'ultima veniva ad assumere un controllo sostanziale sulla SSD a garanzia della positiva gestione della stessa.

In diritto la convenuta ha rilevato:

1) carenza di legittimazione attiva della parte attrice in relazione agli artt. 2467 e 2497 quinquies c.c.: le elargizioni di a FFS rappresentano dei veri e propri conferimenti sociali. Secondo la giurisprudenza di legittimità (Cass. 7980/2007) tali versamenti non danno vita a crediti esigibili e possono essere richiesti ai soci in restituzione solo per effetto dello scioglimento della società, nei limiti dell'eventuale attivo del bilancio di liquidazione. Il credito di sarebbe, quindi, postergato a quello dei creditori sociali. Inoltre, l'accoglimento della revocatoria determinerebbe la preferenza del credito (inesistente) di s.r.l. rispetto a quello dei creditori sociali;



2) infondatezza della domanda revocatoria: FSS ha adempiuto un credito nei confronti di [redacted] ed ai sensi dell'art. 2901, III comma, c.c. non è soggetto a revoca l'adempimento del debito scaduto;

3) mancanza dell'*eventus damni*: l'affidamento della gestione immobiliare a [redacted] non determina alcun pregiudizio né al piano di riorganizzazione né al piano di dismissione degli assets immobiliari. Tanto più che risulta che le società del Gruppo [redacted] abbiano chiesto agli istituti di credito una richiesta di proroga del termine fissato per il riscadenziamento del debito;

4) non possono essere oggetto di revocatoria gli atti del 18 novembre 2011 e del 29/12/2011 in quanto aventi per oggetto la gestione degli immobili e non, invece, la loro alienazione;

5) mancanza del requisito della *scientia damni* e del *consilium fraudis*: l'atto del 18 novembre 2011 assolveva, infatti, alla finalità di recuperare il proprio credito, diversificare la propria attività imprenditoriale ed acquisire il lavoro per la propria impresa. Con l'atto del 29 [redacted] 2011 si è inteso ottenere la maggiore redditività dell'investimento, posto che già nell'atto di affidamento del 19 novembre 2011, così come nella proposta avanzata da [redacted] a F.S.S. in data 10 agosto 2011 era previsto il necessario impegno della sig.ra [redacted]. D'altra parte con l'atto di affidamento del 29/12/2011 [redacted] ottenne dalla sig.ra [redacted] la sottoscrizione di un atto costitutivo di pegno.

Si è altresì costituita SSD, la quale ha esposto che FSS fa parte di un gruppo con a capo l' Holding [redacted] s.p.a. (nata dalla fusione per incorporazione di Edil [redacted] s.r.l. e Holding [redacted] s.p.a.), costituito da un comparto immobiliare ed un comparto alberghiero, organizzato attraverso un sistema piramidale di compagini sociali reciprocamente controllate e controllanti, ognuna delle quali partecipata al 100% dalla rispettiva capogruppo. FSS è controllata al 100% da [redacted] a sua volta controllata e partecipata al 100% da [redacted] s.p.a., di cui è socio unico la [redacted] Immobiliare s.r.l., attraverso la quale [redacted] detiene l'intero capitale de



A causa di un'elevata esposizione debitoria il Gruppo ha predisposto, in data 19/4/2010 un piano di Riorganizzazione sulla base del quale avrebbe dovuto concretizzarsi un Accordo di ristrutturazione ex art. 67 l.f., sottoscritto da tutte le società del gruppo e da tutti i creditori sociali in data 23/4/2010. A seguito dell'inattuabilità dell'accordo ha chiesto di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo presso il Tribunale di Prato. La domanda è stata accolta ed il concordato, omologato nel maggio 2012, aveva una proposta fondata sul piano di riorganizzazione del 19/4/2010. Le società del gruppo avrebbero dovuto, quindi, avviare un programma di dismissione degli *assets* immobiliari, per consentire l'erogazione di nuova finanza da parte dei maggiori istituti di credito, erogazione finalizzata, unitamente al riscadenziamento dei debiti, alla sopravvivenza del Gruppo societario. Le posizioni debitorie sarebbero state, quindi, ripianate mediante l'operatività di una nuova società di nuova costituzione, che avrebbe emesso nuove azioni ed i cui azionisti sarebbero stati i maggiori creditori del gruppo.

In tale contesto FSS ha un valore finanziario e patrimoniale di circa € 50.000.000,00 e rappresenta uno dei fiori all'occhiello del comparto immobiliare del Gruppo. In attuazione del piano di riorganizzazione e del piano concordatario FSF è stata sottoposta, come altre società del gruppo, al rinnovo degli organi amministrativi, che ha portato alla nomina di un nuovo c.d.a., che ha sostituito quello precedente, presieduto sin dal 2005 dal che si era avvalso della collaborazione della sig.ra. Al fini dell'attuazione del Piano, erano state concordate alcune condizioni sospensive, che avrebbero dovuto realizzarsi alla data del 14/6/2012 e che sono state prorogate alla data del 30/9/2012, con provvedimento del Tribunale di Prato, relative alla sottoscrizione di un aumento di capitale sociale da parte di Immobiliare s.r.l.

Senza l'avveramento di tali condizioni non si sarebbe realizzata la dismissione degli assets immobiliari. Ad oggi tale condizione non si è verificata risultando che sia s.r.l. che tutte le altre società del gruppo abbiano depositato una proposta di concordato preventivo presso i rispettivi Tribunali alla fine del settembre 2012.

Esaurita tale premessa SSD ha esposto che FSS è una struttura recettizia di natura alberghiera, caratterizzata da un'ampia tenuta di circa 600 ettari e da svariati poderi agricoli,



aventi quasi tutti finalità turistica. È dotata di 207 posti letto. In data 18/2/1999 è stato nominato istitore con il potere di concludere e sottoscrivere, modificare e risolvere, con tutte le clausole ritenute opportune, i contratti necessari allo svolgimento dell'attività sociale. Nel 2005 è stato nominato amministratore unico il A seguito delle difficoltà economiche, culminate nel piano di riorganizzazione del 19/4/2010 in più occasioni il ha chiesto a un finanziamento di € 880.000,00 per far fronte alle esigenze di cassa previste fino al 31/12/2011, come da missiva del 1/8/2011 (doc. 6). In data 1/9/2011 è stato sollecitato un finanziamento di € 374.000,00, per pagare gli effetti Costruzioni al 15/9/2011 (pari ad € 237.000,00), gli stipendi dei dipendenti e la rata di un decreto ingiuntivo. Un ulteriore sollecito fu fatto in data 3/10/2011. SSD indica come premessa degli atti dei quali è stata chiesta la revocatoria, il fallimento della trattativa tra Una s.p.a. e FFS, in base alla quale la prima avrebbe dovuto assumere la gestione del complesso turistico recettizio di FSF, che avrebbe dovuto beneficiare del traino del marchio della prima. All'assemblea del 28/7/2011 della controllante fu proposto, in luogo di un *management contract* che prevedeva elevate commissioni (pari al 2,5% sull'intero fatturato ed all'8,5% sul Gop, il ricorso al contratto d'affitto d'azienda, al fine di una gestione più agile dei rapporti tra FSS ed Una s.p.a. Non trovando corrispondenza in quanto richiesto il c.d.a. di rigettò la proposta di *management contract* di Una s.p.a.

A seguito del rigetto della proposta, con delibera assembleare del 28 luglio 2011, non fu fatta alcuna proposta a FSS. Si creò, quindi, un grosso vuoto di *governance*, come emerge anche dalle richieste dell'A.U. A questo punto ottenne dal Tribunale di Firenze sez. dist. di Empoli due decreti ingiuntivi. Il primo era relativo all'importo delle cambiali non pagate da pari ad € 237.000,00, mentre il secondo riguardava il mancato pagamento di fatture emesse, sempre da per lavori eseguiti nei confronti della Tali decreti ingiuntivi non furono notificati, in quanto oggetto del patto di compensazione di cui alla scrittura privata del 18/11/2011.

A questo punto, al fine di trovare soluzioni alternative e sottrarre la società ai debiti scaduti, di rilevante importo, FSS prese contatti con per trovare una soluzione di



natura compensativa. riscontrò la richiesta con missiva del 10/8/2011, in cui quantificando i presumibili guadagni per il 2012 in € 552.000,00 ed i possibili costi in € 412.000,00 (doc. 19), propose l'assunzione della gestione della struttura. In data 9/9/2011 fu risolto, quindi, il contratto d'appalto e inviò FSS le fatture maturate nell'anno 2011.

Fu pertanto stipulato, in data 18/11/2011, l'atto di affidamento di gestione e locazione di immobili, dando a la gestione della struttura ricettiva, per un canone di locazione conforme alle entrate ed ai costi previsti, cioè € 110.400,00 all'anno o, in alternativa, pari al 20% del fatturato. Al fine di dare continuità alla gestione veniva altresì previsto che la stessa sarebbe stata effettuata con la collaborazione della sig.ra con la quale si obbligava a stipulare un successivo contratto di gestione della struttura. D'altra parte, che fosse in grado di adempiere all'incarico di gestione risulta dall'atto costitutivo della stessa, dove risulta essere compresa nell'oggetto sociale ogni attività di *"gestione di complessi ed attrezzature ricettive per l'attività turistica ed alberghiera ..."* e, sempre nell'atto costitutivo fu indicato che la società *"può acquistare e vendere, assumere e concedere in affitto aziende con attività analoga o affine al proprio oggetto sociale, nonché compiere tutte le operazioni commerciali, mobiliari, immobiliari, industriali, finanziarie."*

Sempre il 18/11/2011 fu stipulato un atto con il quale, a fronte del debito di FSS nei confronti di pari ad € 498.000,00, quest'ultima si impegnava a compensarlo con qualsiasi forma e modalità, imputando il suo credito al pagamento dei futuri canoni di locazione. Tale operazione è pienamente giustificata, considerato che sarebbe stata evitata un'azione esecutiva e inoltre, avrebbe sostenuto i costi di gestione per complessivi € 59.000,00, consentendo di risparmiare € 23.000,00.

Successivamente essendosi impegnata in tal senso nei confronti della sig.ra ed al fine di precipuo di organizzare al meglio e di ottimizzare la conduzione della struttura ricettiva, ha subaffittò alla SSD di cui era legale rappresentante la stessa la gestione di tutti i beni, per l'importo di € 110.400,00, o in alternativa per l'importo pari al 25%. La quindi, in data 29/12/2011, sottoscrisse altresì un atto costitutivo di pegno a favore di s.r.l. sul 100% delle sue quote. In tal modo ipotecava la



proprietà della SSD, ottenendo il beneficio e la certezza che sarebbe stata gestita con professionalità. In data 18/11/2011 la rinunciò al suo incarico in FFS. In data 14/12/2011 il revocò alla la procura institoria. A sostegno della buona fede di quest'ultima la parte convenuta sottolinea come la stessa, al momento dell'acquisizione in subaffitto della gestione di abbia dato in pegno a per l'integrità delle proprie partecipazioni.

In diritto la SSD ha eccepito:

- 1) l'operazione contrattuale non è suscettibile di revocatoria, in quanto i contratti scaturiscono dal pagamento di un debito scaduto, pari ad € 500.000,00 da parte di FSS a
- 2) carenza di legittimazione attiva in capo a nella proposizione dell'azione revocatoria, stante l'inesistenza del credito, come desumibile dal combinato disposto dell'art. 2467 c.c. e 2497 quinquies c.c. Gli ingenti finanziamenti di (socio unico di sono stati elargiti per l'attività di manutenzione e gestione della struttura ricettiva, oggetto del contendere e quindi per la sopravvivenza della stessa. Si tratta pertanto di veri e propri conferimenti sociali, ossia pagamenti eseguiti per ricapitalizzare la società per il normale perseguimento dello scopo ad essa congeniale. È un credito postergato, il quale non può che essere subordinato al preventivo soddisfacimento dei crediti dei terzi. La paradossale conseguenza è che in caso di accoglimento della domanda il credito di sarebbe, di fatto, preferito a quello dei creditori sociali;
- 3) inapplicabilità dell'azione revocatoria: nella specie si ha l'adempimento di un debito scaduto a da parte di FSS, con la conseguente applicazione dell'art. 2901, III comma, c.c.
- 4) mancanza di *eventus damni* e violazione dell'art. 2902 c.c. La parte attrice ritiene, infatti, che FFS, e SSD abbiano attuato (con gli atti del 18/11/2011 e 29/12/2011) un'unica operazione contrattuale diretta a sottrarre i beni di FSS alla disponibilità di e, più in generale, alla disponibilità del Gruppo societario cui la società attrice e FFS fanno parte, pregiudicando così gli interessi del gruppo.



Tale assunto è infondato. In primo luogo il piano concordatario ha imposto un processo di dismissione degli *assets* del gruppo, cioè di vendita o cessione del patrimonio, non impedendo assolutamente la conclusione di contratti di gestione e/o di locazione e/o sublocazione. Inoltre, il programma di dismissione è solo una delle condizioni sospensive affinché il piano concordatario possa realizzarsi, residuando ulteriori condizioni, quali l'aumento di capitale, che ancora oggi non risulta essersi realizzato, come risulta dalla visura di \_\_\_\_\_ la quale ha altresì depositato, in data 26/9/2012, domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo. Occorre poi sottolineare come le banche abbiano ricevuto proposta dagli amministratori di una proroga per il riscadenziamento del debito complessivo fino al 2018, con la conseguenza che, in caso di accettazione della proposta il Gruppo \_\_\_\_\_ e alle sue controllate avrebbero ancora diversi anni per attuare la concreta dismissione degli *asset* immobiliari;

5) i contratti di affidamento hanno, inoltre, per oggetto solo alcuni degli immobili di FSS, con la conseguenza che la parte attrice potrebbe ben soddisfarsi sugli altri immobili;

6) inesistenza del *consilium fraudis*: l'atto di affidamento è stato stipulato in una situazione debitoria pesantissima di \_\_\_\_\_ nei confronti di \_\_\_\_\_ in forza dei mancati pagamenti per l'attività di manutenzione per l'importo di € 498.968,00. Con tale contratto FSS ha compensato il proprio credito nei confronti di \_\_\_\_\_

7) \_\_\_\_\_ nel proprio oggetto sociale risulta aver inserito la gestione di complessi ed attrezzature ricettive per l'attività turistica ed alberghiera;

8) elemento dirimente è costituito, tuttavia, dalla compensazione del credito più che cospicuo vantato da \_\_\_\_\_ atteso che tale finalità non può integrare un interesse incompatibile né con quello di \_\_\_\_\_ né con quello del suo socio unico \_\_\_\_\_ né con quello della *holding*;

9) l'atto di affidamento del 29/12/2011 e le sue determinazioni sono meritevoli di efficacia. A tal fine la parte convenuta richiama quanto già indicato nell'atto del 18/11/2011, in punto di continuità della gestione e la circostanza che la \_\_\_\_\_ abbia





Al punto 4 è stata fissata la durata del contratto in anni otto, a partire dal 21 novembre 2011, fino al 20 novembre 2019. È stato altresì previsto che tale scadenza sia prorogabile per altri otto anni, in mancanza di disdetta di una delle parti. Il canone è stato determinato, al punto 1 del contratto, in € 110.400,00 all'anno, oltre i.v.a., con la previsione del versamento del 20% del fatturato "*fermo restando che nulla sarà dovuto nel caso in cui la somma annualmente dovuta per effetto del calcolo suddetto risultasse uguale o inferiore al canone convenuto al punto 1.*"

Nello stesso giorno è stata redatta un'ulteriore scrittura tra il legale rappresentante di e quello di FSS, nella quale viene indicato al punto 1) "*vista la lettera di intenti del 10 agosto 2011 con la quale s.r.l. unipersonale (da ora più ha manifestato il proprio interesse di addivenire alla stipula di un contratto per affidamento della gestione e conduzione della struttura ricettiva di alcune unità immobiliari di proprietà della s.r.l.*". È stato poi precisato che FFS ha un debito non onorato nei confronti di pari ad € 498.968,00 e che in data 18 novembre 2011 è stato stipulato un contratto per l'affidamento e la gestione. Le parti al punto b) convengono che: "*la s.r.l. concede, ed in tal senso si obbliga, il diritto a di richiedere ed ottenere la compensazione ai sensi degli artt. 1241 e ss. c.c. delle somme dovute a s.r.l. convenute al punto 1) del contratto di affidamento della gestione e conduzione della struttura ricettiva del 18 novembre 2011, qui richiamato all'art. 3 di cui in premessa al presente atto, con i crediti vantati da e richiamati al punto 2) in premessa del presente atto, oltre accessori come per legge ed oltre ogni spesa occorsa ed occorrenda anche a tutela del detto credito (vedi all. 5) fino a concorrenza degli stessi.*"

Successivamente, in data 29/12/2011, è stato stipulato un ulteriore contratto di affidamento della gestione tra in qualità di legale rappresentante di s.r.l. e legale rappresentante di SSD.

In tale atto, una volta richiamato l'atto di affidamento e gestione del 18/11/2011, con il quale aveva avuto in locazione e gestione gli immobili posti in già indicati, si legge che: "*nell'atto suddetto la società s.r.l. Unipersonale ha espressamente manifestato la volontà di affidare la gestione alla Signora che la signora intende ricevere l'affidamento della gestione a nome di società dalla stessa partecipata al 100% della quale è*



*amministratore unico e perciò le parti sottoscrivendo il presente accordo intendono derogare, così come in effetti derogano, a quanto convenuto e stabilito all'art. 3) punto a) del contratto di affidamento di gestione e locazione di immobili Rogito Notaio Antonio Giuseppe La Gamba ..."*

Il canone di locazione è stato determinato nel 25% del fatturato (al netto di i.v.a. ed al netto delle spese di agenzia di intermediazione e al netto delle somme convenute al paragrafo b) art. 1), fermo restando un importo minimo dovuto di € 110.400,00, oltre i.v.a. all'anno.

La durata del contratto è stata stabilita in anni otto, con scadenza al 30 novembre 2019.

Occorre esaminare, in prima battuta, le questioni preliminari relative all'esistenza del credito a tutela del quale agisce la parte attrice e la questione relativa all'applicabilità dell'art. 2901, III comma, c.c. al caso in esame.

In primo luogo la parte attrice ha affermato di vantare un credito da finanziamento fruttifero, pari ad € 17.970.335,50, risultante dal bilancio di FFS. Le parti convenute hanno, invece, eccepito il difetto di legittimazione ad agire di parte attrice, stante il disposto degli artt. 2467 e 2497 quinquies c.c.

Con riferimento all'ermeneusi di tali norme occorre partire dall'esame del testo letterale per pervenire alla loro corretta interpretazione.

L'art. 2467 c.c. prevede che: *“Il rimborso dei finanziamenti dei soci a favore della società è postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori e, se avvenuto nell'anno precedente la dichiarazione di fallimento della società, deve essere restituito.*

*Ai fini del precedente comma s'intendono finanziamenti dei soci a favore della società quelli, in qualsiasi forma effettuati, che sono stati concessi in un momento in cui, anche in considerazione del tipo di attività esercitata dalla società, risulta un eccessivo squilibrio dell'indebitamento rispetto al patrimonio netto oppure in una situazione finanziaria della società nella quale sarebbe stato ragionevole un conferimento.”*

L'art. 2497 quinquies c.c. stabilisce, a sua volta, che: *“Ai finanziamenti effettuati a favore della società da chi esercita attività di direzione e coordinamento nei suoi confronti o da altri soggetti ad essa sottoposti si applica l'articolo 2467.”*

L'art. 2467 c.c. è volto a reprimere il fenomeno, frequente soprattutto nelle società a base familiare, della sottocapitalizzazione delle società che operano con ingenti finanziamenti a



titolo di capitale di prestito da parte dei soci. Dal tenore letterale della norma emerge, così come confermato da autorevole opinione, che la soluzione adottata dal legislatore è quella della postergazione del rimborso. Non è stata quindi scelta l'opzione della conversione del finanziamento in capitale, ma piuttosto quella della sua degradazione. Tale considerazione ha altresì portato a ritenere, parte della dottrina, che tali finanziamenti siano rimborsabili ai sensi dell'art. 2491 c.c. applicabile in via analogica, qualora dai bilanci risulti una situazione patrimoniale e finanziaria della società tale da consentire la tempestiva ed integrale soddisfazione degli altri creditori.

Per la soluzione corretta circa la qualificazione del credito vantato dalla parte attrice occorre richiamarsi alla giurisprudenza di legittimità, la quale ha recentemente precisato che: *“L'erogazione di somme, che a vario titolo i soci effettuano alle società da loro partecipate, può avvenire a titolo di mutuo oppure di apporto del socio al patrimonio della società. La qualificazione, nell'uno o nell'altro senso, dipende dall'esame della volontà negoziale delle parti, dovendo trarsi la relativa prova, di cui è onerato il socio attore in restituzione, non tanto dalla denominazione dell'erogazione contenuta nelle scritture contabili della società, quanto dal modo in cui il rapporto è stato attuato in concreto, dalle finalità pratiche cui esso appare essere diretto e dagli interessi che vi sono sottesi.”* (Cass., Sez. 1, **Sentenza n. 25585** del 03/12/2014 (Rv. 633810).

Nella specie nella nota integrativa al bilancio di FSS chiuso al 31/12/2010 risulta indicato l'ammontare di € 16.570.500,00 per finanziamenti soci e viene altresì specificato che *“il debito verso Impresa controllante s.r.l. di € 1.312.386,00 è relativo a fatture emesse e da ricevere per interessi su finanziamento soci.”* Risulta, quindi, che non ci fosse solo una classificazione contabile del credito di come finanziamento soci, ma dalla lettura del bilancio emerge che sullo stesso finanziamento maturassero interessi, con la conseguenza che risulta essere prevalente la causa del prestito.

Si tratta, quindi, di un conferimento e anche qualora lo stesso rientrasse nell'ambito di applicazione dell'art. 2467 c.c., non verrebbe meno per ciò solo la legittimazione attiva della società attrice, posto che la degradazione di tale credito non pregiudica le azioni a tutela dei creditori. Per tale motivo non è condivisibile quanto sostenuto dalle parti convenute in merito al fatto che l'accoglimento della domanda di parte attrice sarebbe illegittimo, in



quanto determinerebbe la preferenza del credito (inesistente in fatto) di rispetto a quello degli altri creditori sociali.

Come già rilevato, per i crediti da finanziamento dei soci ex art. 2467 c.c. o della società controllante ex art. 2497 quinquies c.c. si pone, infatti, il problema della graduazione, ma non dell'esistenza. Ne consegue che il creditore, ancorché postergato, possa ben esperire le azioni a tutela dei propri diritti, facendo dichiarare l'inefficacia dell'atto dispositivo nei suoi confronti. D'altra parte è ormai noto che il giudice di legittimità richieda quale requisito di legittimazione dell'azione revocatoria anche l'esistenza di un credito meramente litigioso, purché lo stesso non appaia manifestamente infondato. Nella specie non è contestato che

abbia un credito da finanziamento nei confronti di FSF, né la sua postergazione è questione che può riguardare il giudice dell'azione revocatoria, chiamato in tale sede non già ad emettere una statuizione di condanna al pagamento, ma bensì un accertamento di natura costitutiva circa l'inefficacia relativa dell'atto dispositivo pregiudizievole alle ragioni del creditore. D'altra parte, l'esperimento dell'azione revocatoria costituisce un mezzo di tutela giudiziale rimesso alla scelta di ciascun creditore, con la conseguenza che, laddove il creditore di grado anteriore non ritenga di avvalersene, non per questo può essere pregiudicato il diritto del creditore di grado posteriore di tutelare il proprio diritto, così come riconosciuto dall'art. 24 Cost.

Merita niente più che un accenno la questione (sollevata da SSD) relativa all'inesistenza del credito per confusione ex art. 1253 c.c., stante la sostanziale coincidenza tra socio unico di e del debitore ( medesima). È evidente che si tratta di due centri di imputazione autonomi e distinti. Tanto più che nella specie si tratta di società di capitali, munite quindi di personalità giuridica.

Quanto all'applicazione dell'art. 2901, III comma, c.c. non può ritenersi che l'operazione negoziale posta in essere dall'organo amministrativo di FFS con possa inquadarsi nella fattispecie adempimento del debito scaduto. In primo luogo con il contratto di affidamento del 18/11/2011 non ha ottenuto un pagamento, ma ha stipulato un contratto avente per oggetto la gestione di un complesso immobiliare verso il corrispettivo del pagamento di un canone. Per potersi ritenere che si tratti del pagamento di un credito la



fattispecie dovrebbe essere riconducibile all'ipotesi di *datio in solutum*. Tuttavia, tale inquadramento non solo non è stato indicato da nessuna delle parti convenute, ma risulta altresì smentito dallo stesso atto con il quale FSS e hanno disposto la compensazione delle reciproche posizioni di debito/credito. In sostanza, l'atto di affidamento di gestione e locazione di immobili del 18/11/2011 integra la stipulazione di un contratto a prestazioni corrispettive e non una fattispecie negoziale con la quale FFS ha provveduto a saldare la propria posizione debitoria nei confronti di

Dato atto dell'infondatezza delle questioni preliminari occorre passare all'esame dei presupposti relativi all'azione revocatoria, cioè la presenza di un atto di disposizione, il *consilium fraudis* e l'*eventus damni*.

L'atto di disposizione indicato nell'art. 2901 c.c. può ben ricomprendere anche quello con il quale viene concesso un diritto personale di godimento, come nell'ipotesi del rapporto di locazione, stante la durata particolarmente elevata (8 anni). Tanto più che nella specie era in corso di esecuzione un programma di dismissione degli *asset* immobiliari del gruppo. D'altra parte è evidente come la presenza di un contratto di locazione di lunga durata possa non solo determinare un minor realizzo nella vendita, stante l'esistenza di un diritto personale altrui tale da impedire il godimento e la gestione da parte dell'acquirente, ma anche pregiudicare il reperimento di quest'ultimo. Nel caso in esame si trattava, inoltre, di beni pacificamente destinati ad un'attività turistico – alberghiera, con il conseguente interesse dell'eventuale acquirente ad effettuare un'attività di gestione commerciale.

L'*eventus damni* è da ricondurre alla particolare difficoltà di commercializzazione del bene ed al ritardo con il quale il creditore, soprattutto se postergato, vede realizzata l'ipotesi di (eventuale) riscossione del proprio credito. A tal fine anche un contratto di locazione di otto anni può cagionare un pregiudizio, ancorché non determini una disposizione definitiva del bene. Il creditore postergato, come già rilevato, laddove sia possibile pagare gli altri creditori può ottenere la restituzione del proprio finanziamento (postergato, ma non eliso dalla previsione degli artt. 2467 c.c. e 2497 quinquies c.c.). È evidente come in presenza del contratto di locazione di otto anni sia compromessa la possibilità di realizzo del proprio credito, stante il minor valore assunto dall'immobile sul mercato. Inoltre, considerato



l'ingente valore degli immobili oggetto di contratto è evidente la sproporzione tra l'affidamento in gestione ed il pagamento di un debito di ammontare sì elevato, in quanto vicino a mezzo milione di euro, ma corrispondente pur sempre ad una percentuale bassissima del patrimonio di FSS per come rappresentato in bilancio al 31/12/2010 (dove le immobilizzazioni materiali ammontano ad € 43.327.902). Per il pagamento del credito di quindi FSF ha dato in gestione una parte considerevole del proprio patrimonio per diversi anni a quest'ultima. Le allegazioni di parte attrice trovano, inoltre, conforto anche dalla lettura del bilancio di FSS chiuso al 31/12/2010, dove risulta un indebitamento totale di € 46.011.053 (comprensivo dei finanziamenti erogati da a fronte di un valore delle immobilizzazioni materiali (nell'ambito delle quali sono ricomprese gli immobili) pari ad € 43.327.902. È evidente che qualunque atto suscettibile di incidere sul valore commerciale dei beni immobili di FSS pregiudichi il credito restitutorio di FSS, soprattutto laddove lo stesso sia da considerare postergato. D'altra parte l'*eventus damni* si può verificare anche per il fatto che il creditore rischi di conseguire una percentuale di minor realizzo del credito di cui è titolare, tanto più nell'ipotesi di un credito di ammontare così elevato come quello di

Il *consilium fraudis* tanto di FSS, che di risulta da un quadro indiziario dotato dei requisiti della gravità, precisione e concordanza. In particolare:

1) la posizione della che risulta aver stipulato l'atto di concessione dell'affidamento in gestione del 18/11/2011 quale istitore di FFS. Nello stesso contratto viene stabilito che la avrebbe assunto la gestione di tutti i beni oggetto di contratto. Nell'atto del 29/12/2011 la stipula, invece, quale legale rappresentante di SSD, prendendo in gestione da gli stessi beni che quest'ultima aveva assunto in gestione da FFS con l'atto del 18/11/2011. La è presente in entrambi gli atti di affidamento in gestione oggetto di revoca e tale presenza non può essere casuale, se si tiene conto della circostanza che gli atti del 18/11/2011 e del 29/12/2011 integrano una delle classiche ipotesi di collegamento negoziale riconducibile alla figura del subcontratto. Con l'atto del 29/12/2011 non fa che impiegare la propria posizione contrattuale di gestore e condurre assunta



da FFS, in rappresentanza della quale (oltre al [redacted] era presente la [redacted] per [redacted])  
trasmetterla nuovamente a quest'ultima, in data 29/12/2011, ma in qualità di legale  
rappresentante di un'altra società;

2) la brevità del tempo intercorrente tra i due atti di gestione e di affidamento, il  
primo del 18/11/2001 ed il secondo del 29/12/2011. Vi è infatti contraddizione tra  
l'indicazione di [redacted] di voler diversificare il proprio business mediante un'attività  
alternativa a quella edilizia ed il fatto che la stessa società poco dopo più di un mese  
abbia affidato ad un altro soggetto (SSD) la gestione dei beni presi in locazione da  
FFS;

3) le aporie contenute nella ricostruzione di [redacted] circa l'effettiva capacità di  
gestire un complesso immobiliare tanto vasto. Da un lato [redacted] afferma che nel  
proprio oggetto sociale era compreso lo svolgimento di ogni attività di "*gestione di  
complessi ed attrezzature ricettive per l'attività turistica ed alberghiera*", nonché di "*acquistare e  
vendere assumere e concedere in affitto aziende con attività analoga o affine al proprio oggetto sociale  
...*". Dall'altro lato, invece, non solo indica come condizione essenziale per l'acquisto  
della conduzione degli immobili la collaborazione di [redacted] istitore della  
stessa F.S.S., ma dismette totalmente la gestione dei beni per affidarla a quest'ultima  
in data 29/12/2011. Dalla lettura dell'ordinanza pronunciata in sede di reclamo dal  
Tribunale di Firenze, risulterebbe poi che lo stesso oggetto sociale fosse cambiato nel  
tempo e non comprendesse più l'attività turistica ed alberghiera. In particolare, a  
pag. 11 dell'ordinanza emessa dal Tribunale di Firenze in data 7 agosto 2013 (allegato  
alla memoria ex art. 183, VI comma, n. 2) c.p.c.) si legge che dalla visura camerale  
aggiornata di [redacted] "*emerge che in data 20.12.2004, in sede di adeguamento dello statuto sociale  
alle disposizioni introdotte con il dec. leg.vo 6/03 di riforma del diritto societario, era stata espunta  
dall'oggetto sociale di [redacted] proprio la gestione di attività turistico - alberghiera.*". In un simile  
quadro [redacted] sembra assurgere, quindi, piuttosto al ruolo di tramite idoneo ad  
assicurare la continuità di gestione del patrimonio di FSF allo stesso soggetto, più che  
un imprenditore che ha fatto una scelta di investimento nel senso della  
diversificazione. Diventa pertanto non rilevante a fronte delle aporie segnalate nella



condotta di                      il fatto che la                      abbia dato in pegno le proprie quote in  
SSD;

4)                      conosceva le difficoltà economiche di FSS, non fosse altro per il fatto di dover essere ricorsa al Tribunale di Firenze, sez. dist. Empoli per l'emissione di due decreti ingiuntivi provvisoriamente esecutivi. È quindi evidente che                      conoscesse le difficoltà di FSS in punto di solvibilità ed fosse pertanto consapevole del pregiudizio che l'atto di affidamento della gestione di una parte cospicua del patrimonio di FSS avrebbe cagionato ai suoi creditori.

Gli elementi sopra indicati concorrono a determinare un quadro dotato dei requisiti della gravità (stante l'elevato di inferenza con cui dal fatto noto si risale al fatto ignoto), precisione (stante l'esclusione di possibili esiti alternativi rispetto a quello del *consilium fraudis* e della *scientia fraudis*) concordanti (in quanto tutti convergenti verso il medesimo quadro probatorio) circa la piena consapevolezza delle parti degli atti oggetto di causa di nuocere agli interessi dei loro creditori.

In tale prospettiva devono pertanto dichiararsi inefficaci gli atti di affidamento e gestione del 18/11/2011 e del 29/12/2011, in quanto gli stessi non solo sono stati posti in essere in pregiudizio dei creditori.

Deve ritenersi altresì revocabile l'atto del 18/11/2011, con il quale FSS e                      hanno disposto la compensazione volontaria dei rispettivi debiti. Difatti, se è vero che per la compensazione legale non è esperibile la revocatoria, è altrettanto vero che la revocatoria può essere utilmente esperita in relazione all'atto eventuale posto in essere dalle parti e con il quale si è determinata la situazione di coesistenza dei reciproci debiti-crediti per il verificarsi del presupposto di legge per compensazione legale. Nella specie anche a voler ritenere sussistente il credito di € 498.000,00 vantato da                      nei confronti di FSM è inequivocabile che il credito per i canoni di locazione di quest'ultima verso la prima è sorto in data 18/11/2011, per effetto della stipulazione dell'atto di gestione e di affidamento degli immobili di FSS posti in                      È altresì inequivocabile nella specie ricorra un'ipotesi di compensazione volontaria (anche dei crediti futuri relativi ai canoni di locazione da maturare, rispetto a quelli già scaduti di                      in cui la coesistenza dei debiti è il frutto di



un atto dichiarato inefficace nei confronti della parte attrice e del quale non può che seguire la stessa sorte giuridica.

Le domande di parte attrice, in quanto fondate, devono essere pertanto accolte.

Le spese di lite, secondo il c.d. principio di soccombenza, devono essere poste a carico dei convenuti costituiti. Gli importi devono essere liquidati secondo il D.M. n. 55/2014, tenendo conto del valore del credito per il quale la parte attrice ha agito in revocatoria.

Il giudice di legittimità ha, infatti, precisato che: "*Ai fini della liquidazione degli onorari a carico della parte soccombente nei giudizi relativi ad azione revocatoria, il valore della causa si determina sulla base non già dell'atto impugnato, bensì del credito per il quale si agisce, anche se il valore dei beni alienati, o comunque sottratti al creditore, risulti superiore o inferiore, e ciò in considerazione del carattere conservativo del rimedio, volto a paralizzare l'efficacia degli atti aggrediti per assicurare al creditore l'assoggettabilità ad esecuzione dei beni resi indisponibili dal debitore.*" (Cass., Sez. 6 - 3, **Ordinanza n. 10089** del 09/05/2014 (Rv. 630692). Inoltre, l'art. 5 D.M. 55/2014 prevede che: "*Nella liquidazione dei compensi a carico del soccombente, il valore della causa - salvo quanto diversamente disposto dal presente comma - è determinato a norma del codice di procedura civile. Nei giudizi per azioni surrogatorie e revocatorie, si ha riguardo all'entità economica della ragione di credito alla cui tutela l'azione è diretta, nei giudizi di divisione alla quota o ai supplementi di quota o all'entità dei conguagli in contestazione.*"

Le spese legali devono pertanto essere liquidate, in base ai parametri medi, nei seguenti importi

, oltre 15% spese generali, oltre i.v.a. e c.p.a.

### P.Q.M.

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

dichiara inefficace nei confronti di \_\_\_\_\_ s.r.l., ai sensi dell'art. 2901 c.c. l'atto di affidamento di gestione e di locazione (avente per oggetto la gestione dell'attività e la locazione degli immobili in Comune di \_\_\_\_\_ Catasto Fabbricati, fg. \_\_\_\_\_ par. \_\_\_\_\_ sub \_\_\_\_\_



stipulato in data 18 novembre 2011 tra  
S.R.L. e S.R.L., nonché il negozio in pari data stipulato  
di compensazione del corrispettivo dovuto a con i crediti  
dichiara inefficace nei confronti di s.r.l., ai sensi dell'art. 2901 c.c.  
dell'atto negoziale denominato "Contratto di affidamento della gestione" stipulato in data  
29 2011 tra s.r.l. e s.r.l.;

condanna s.r.l. e s.r.l. a pagare a  
s.r.l. le spese del presente giudizio, liquidate in € , oltre 15%  
spese generali, oltre i.v.a. e c.p.a.

Prato, 24 febbraio 2015

Il Giudice  
dott. Raffaella Brogi

**Il Giudice, ai sensi dell'art. 52 d.lgs. n. 196/2003 dispone che in caso di riproduzione del presente provvedimento vengano omesse le generalità e i dati identificativi dei soggetti interessati.**

