

N. R.G. 3368/2010



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
Tribunale Ordinario di Mantova  
Sezione Seconda

SENT. N. 269/13  
REG. N. 3368/10  
C. N. 901/13  
N. 737/13

Il Tribunale Ordinario di Mantova ,in composizione monocratica, nella persona del Giudice Dott. Andrea Gibelli ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 3368/2010 promossa da:

**FALL.** in persona del curatore Dott. i  
rappresentato e difeso dall'Avv. e con domicilio eletto nel suo studio in Mantova

**IL CASO.it**  
contro **ATTORE**

**IMMOBILIARE AGRICOLA LA SAS**  
di & C.  
rappresnetat e difesa dagli Avv.

**CONVENUTA**

**INTERVENUTO**

**CONCLUSIONI**

Per l'attore:

- darsi atto dell'inesistenza e, comunque della nullità per difetto della necessaria forma scritta del presunto accordo di risoluzione avente ad oggetto il contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato tra e immobiliare Agricola s.a.s di mediante scrittura privata in data 17.05.2006;
- dichiararsi l'inefficacia ai sensi dell'art. 65 l. Fall. o, in alternativa. dell'art. 64 L.Fall., del pagamento di complessivi euro 100.000.00 eseguito dal fallito a favore della convenuta Immobiliare Agricola La s.a.s. di & C. s.a.s.,



- meglio descritti ai punti 6) e 10) della premessa dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio;
- in via subordinata, revocarsi ai sensi dell'art. 67 comma 1° n. 2 l. Fall., il medesimo pagamento per complessivi euro 100.000,00 eseguito dal fallito a favore della convenuta Immobiliare Agricola La [redacted] s.a.s. di [redacted] & C. mediante la girata e la consegna dei n. 9 assegni bancari emessi dalla società Tecnodomus di [redacted] & C. s.a.s., meglio descritti ai punti 6) e 10) della premessa dell'atto di citazione introduttivo del presente giudizio;
  - per l'effetto, condannarsi la società Immobiliare Agricola La [redacted] s.a.s. di [redacted] & C. in persona del legale rappresentante [redacted] a provvedere alla restituzione ed al pagamento a favore del fallimento [redacted], in persona del curatore Dott. [redacted], del corrispondente importo di euro 100.000,00 oltre agli interessi legalimaturati e maturandi dalle date di incasso dei n. 9 assegni bancari fino al saldo effettivo;
  - condannarsi la società convenuta al rimborso delle spese di giudizio, comprensive di anticipazioni, diritti onorari e rimborso spese generali ex art. 14 T.P.F., oltre accessori di legge.

Per la convenuta:

- 1) nel merito. Respingersi, con ogni motivazione, tutte le domande attoree siccome totalmente infondate in fatto e in diritto.
- 2) In via subordinata: nella denegata ipotesi in cui il pagamento di € 100.000,00 da [redacted] a immobiliare Agricola La [redacted] s.a.s. di [redacted] & C. fosse assoggettabile a revocatoria, operarsi la compensazione dell'importo asseritamente dovuto in restituzione con il corrispondente importo ammesso al passivo del fallimento.
- 3) In ogni caso: spese, diritti ed onorari di causa rifusi, oltre IVA e CPA e rimborso forfetario spese generali (art. 15 tariffa Forense) sulle voci soggette.

### IN FATTO E IN DIRITTO

Con atto di citazione in data 19/7/10, ritualmente notificato, il Fallimento [redacted] in persona del curatore, evocava in giudizio la società Immobiliare Agricola la [redacted] s.a.s. di [redacted] & C. s.a.s., con sede in Sorgà (Vr), esponendo:

- 1) che, mediante contratto di appalto stipulato per scrittura privata in data 20/4/05 la società di [redacted] Geom. [redacted] & C. s.a.s. con sede in [redacted], aveva commissionato alla impresa edile individuale [redacted], corrente in [redacted], i lavori e le opere per la costruzione di un complesso residenziale composto da n. 12 unità immobiliari da realizzarsi sul terreno ubicato in [redacted], identificata in catasto al mappale [redacted];
- 2) che, col medesimo contratto, le parti avevano convenuto che il corrispettivo dell'appalto, pattuito nell'importo complessivo di € 440.000,00 + Iva, sarebbe stato pagato mediante versamento di n. 9 acconti in denaro a stati di avanzamento lavori per un importo complessivo di € 290.000,00 e mediante trasferimento, a saldo del residuo importo di € 150.000,00, di una delle unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale oggetto



- delle opere appaltate, con rogito notarile da stipularsi nel termine di 60 giorni dalla consegna delle opere;
- 3) che, mediante contratto preliminare di compravendita immobiliare stipulato per scrittura privata in data 17.05.2006, si era obbligato a vendere alla società Immobiliare Agricola La s.a.s., con sede in che si era obbligata ad acquistare in persona del socio accomandatario la proprietà dell'unità immobiliare in corso di costruzione in che lo stesso avrebbe dovuto a sua volta acquistare per effetto dell'esecuzione del contratto di appalto stipulato in data 20.04.2005 con s.a.s.;
  - 4) che il prezzo di compravendita era stato pattuito fra le parti nell'importo complessivo di € 100.000,00, di cui € 60.000,00 erano stati versati da La s.a.s. nella stessa data di sottoscrizione del preliminare, a titolo di caparra/acconto, e che, al tempo stesso, le parti avevano convenuto che il rogito notarile di compravendita sarebbe stato stipulato entro il termine del 20.09.2006;
  - 5) che, a causa delle difficoltà economiche finanziarie della impresa appaltatrice e dei conseguenti ritardi nell'esecuzione delle opere commissionate, mediante convenzione apposta in calce al contratto di appalto 20.04.2005 portante la data del 16.01.2007 a.s.e avevano pattuito: a) di risolvere il contratto di appalto e con esso la clausola che prevedeva l'impegno della committente al trasferimento di una unità immobiliare a saldo del corrispettivo dell'appalto; b) il pagamento della somma di € 100.000,00 + Iva a favore della impresa a saldo dei lavori effettivamente eseguiti;
  - 6) che, al fine di dare esecuzione all'accordo di risoluzione, nella giornata del 24.01.2007 la a.s. aveva provveduto ad emettere all'ordine della impresa edile e a consegnare allo stesso appaltatore n. 10 assegni bancari Sanpaolo IMI S.p.A per l'importo complessivo di 104.000,00 e che in tale occasione aveva provveduto a rilasciare quietanza della consegna degli assegni mediante sottoscrizione per ricevuta apposta sulla fotocopia degli assegni medesimi;
  - 7) che gli assegni erano i seguenti:
    - n. 3146530751 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146530752 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146530753 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146530754 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146530755 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146530756 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146530757 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146539758 dell'importo di € 12.000,00;
    - n. 3146530759 dell'importo di € 4000,00,
    - n. 3146530760 dell'importo di € 4000,00;
  - 8) che, nella stessa data del 24.01.2007, la medesima unità immobiliare oggetto del risolto contratto di appalto del 20.04.2005 oltre che del contratto preliminare di compravendita del 17.05.2006 era stata venduta e trasferita direttamente da s.a.s. a favore della società La s.a.s. mediante atto pubblico stipulato al n. 58.575 di rep. notaio Bertolucci;
  - 9) che, dei 10 assegni bancari che nella data del 24.01.2007 erano stati emessi e consegnati senza data dalla s.a.s. a favore di uno, dell'importo di € 4000,00, era stato incassato dal (verosimilmente l'importo imputabile a titolo di Iva) mentre i restanti 9, per l'importo complessivo di € 100.000,00, erano stati girati e consegnati dal a favore della società la s.a.s.;
  - 10) che la girata dei 9 assegni bancari era stata effettuata dal a favore della società la s.a.s. dal momento che quest'ultima aveva lamentato la risoluzione del



- contratto preliminare di compravendita del 17.05.2006 per inadempimento del promittente venditore ed aveva conseguentemente richiesto la restituzione della caparra/acconto e del pagamento della penale ai sensi della clausola art. 9 del preliminare medes'
- 11) che i 9 assegni bancari erano stati presentati all'incasso dalla società La Campagnola s.a.s. presso due istituti bancari e in date diverse durante il periodo intercorrente tra il 25.01.2007 ed il 19.04.2007;
  - 12) che, con sentenza emessa in data 6.12.2007, depositata il 7.12.2007 al Tribunale di Mantova aveva dichiarato il fallimento della impresa individuale Laino Pietro nominando curatore il Dott. \_\_\_\_\_
  - 13) che il curatore, ritenendo che il pagamento di € 88.000,00 effettuato dal fallito mediante girata di n. 8 assegni fosse revocabile ai sensi dell'art. 67 L.F., aveva intimato alla predetta società di provvedere alla restituzione della corrispondente somma a favore della procedura concorsuale (con la precisazione che il nono assegno n. 3146530757 era stato sostituito dall'assegno n. 3146530781 dello stesso importo di € 12.000,00 sempre emesso dalla Tecnodous s.a.s a favore di \_\_\_\_\_ e da quest'ultimo girato a favore della società La \_\_\_\_\_ s.a.s);
  - 14) che la diffida era stata riscontrata dalla società contestando la richiesta restitutoria della curatela.

Ciò premesso il Fallimento \_\_\_\_\_ chiedeva l'accoglimento delle sopra riportate conclusioni. Si costituiva ritualmente la società convenuta contestando la sussistenza dei presupposti per l'azione revocatoria e sollevando, in via subordinata, eccezione di compensazione dell'importo dovuto in restituzione col corrispondente importo ammesso al passivo del fallimento.

Ciò premesso si osserva quanto segue.

La difesa di parte attrice ha sostenuto anzitutto che il contratto preliminare del 17.05.2006 intercorso tra \_\_\_\_\_ e la società convenuta non si era ancora risolto nel gennaio 2007 e che il fallito \_\_\_\_\_ con la girata degli assegni de quibus aveva effettuato il pagamento di debiti necessariamente destinati a diventare esigibili soltanto in epoca successiva alla dichiarazione di fallimento con conseguente inefficacia ex art. 65 L.F.

Tra i documenti prodotti in uno con l'atto di citazione introduttivo del giudizio figura sub 4) il contratto preliminare 17.05.2006 in copia.

Contestando la tesi attorea la difesa della società convenuta ha sostenuto che "conseguentemente alla sopravvenuta impossibilità di Laino \_\_\_\_\_ di adempiere l'obbligo di \_\_\_\_\_ della proprietà dell'appartamento promesso in vendita a Immobiliare Agricola La Campagnola s.a.s. di \_\_\_\_\_ & C., le parti concordavano la risoluzione del contratto, come da postilla in calce al preliminare (doc. 2 prodotto)" e ancora: "contrariamente a quanto è \_\_\_\_\_ lotto, le parti contraenti il preliminare del 17 maggio 2006 Immobiliare Agricola \_\_\_\_\_ s.a.s di \_\_\_\_\_ e C. e \_\_\_\_\_ hanno concordato per iscritto la risoluzione consensuale del contratto con postilla apposta in calce allo stesso, ai sensi e per l'effetto dell'art. 1372 c.c.. Secondo la Suprema Corte, con riguardo alla risoluzione consensuale di un contratto la pronuncia giudiziale è meramente dichiarativa dello scioglimento del rapporto contrattuale, direttamente provocato dalla volontà delle parti, sicchè l'obbligo del venditore di restituire al compratore il denaro ricevuto a titolo di prezzo sorge, salva diversa pattuizione, con la conclusione dell'accordo risolutorio (in tal senso Cassazione civile, se. II, 14 luglio 1989, n. 3288). L'obbligo restitutorio di \_\_\_\_\_ verso la società convenuta è, pertanto sorto in data 24 gennaio 2007 con la risoluzione consensuale del contratto preliminare...".

Il documento prodotto sub 2) da parte convenuta, e cioè la copia del contratto preliminare di cui si discute, reca, nella parte finale, l'aggiunta, a mano e in stampatello, delle seguenti parole: "Le parti di comune accordo risolvono in data odierna il presente contratto Mantova", senza l'indicazione della data. Segue una sola sottoscrizione \_\_\_\_\_



Fin dall'udienza di prima comparizione (21/12/10) la difesa di parte attrice ha eccepito: "1) l'inesistenza e/o nullità dell'accordo risolutivo relativo al contratto preliminare con data 17/05/2006 prodotto da parte convenuta come documento n.2) dal momento che il prodotto documento non contiene alcuna dichiarazione di risoluzione sottoscritta dal fallito [nome] 2) l'inopponibilità alla curatela fallimentare di [nome] del presunto accordo risolutivo relativo al contratto preliminare del 17/05/2006 non risultando tale accordo da atto scritto avente data certa [anteriore] alla dichiarazione di fallimento".

Con memoria ex art. 183 sesto comma n. 2 c.p.c. la difesa della società convenuta ha prodotto "l'originale del contratto stesso (doc. n. 10) con in calce la postilla "le parti di comune accordo risolvono in data odierna il presente contratto Mantova 16 gennaio 2007" sottoscritta da entrambe le parti".

Con memoria ex art. 183 sesto comma n. 3 c.p.c. la difesa della curatela ha rilevato come tale produzione si ponesse "in evidente contrasto con la copia fotostatica del medesimo documento prodotta dalla stessa parte convenuta in allegato alla comparsa di costituzione e risposta (vedasi documento n. 2), copia che risulta invece priva sia della data "16 GENNAIO 2007" sia dello "sghiribizzo" che controparte qualifica come sottoscrizione di [nome] ed osservava che, sulla base di tali premesse, si potesse "giungere soltanto alla conclusione che data e presunta firma di [nome] sono stati apposti in epoca successiva alla costituzione in giudizio di parte convenuta".

Ciò premesso, come si è già avuto modo di rilevare con ordinanza in data 9/1/12, il fatto che non sia stata disconosciuta la conformità all'originale della copia fotostatica prodotta da parte convenuta quale doc. 2 della comparsa di costituzione risposta comporta, in applicazione dell'art. 2719 c.c., che alla stessa copia debba attribuirsi l'efficacia dell'autentica.

Il doc. 2 di parte convenuta come si è detto sopra non reca alcuna sottoscrizione di [nome] in corrispondenza della postilla relativa al presunto accordo risolutivo.

Ne consegue la fondatezza della domanda atteso che, in tema di art. 65 L.F., il curatore deve provare solo l'esecuzione del pagamento anticipato nel periodo sospetto e che non è consentita al Giudice alcuna valutazione in ordine all'eventuale presenza di ragioni tali da avere reso conveniente anticipare l'adempimento così da renderlo giustificato.

L'inefficacia poi opera oggettivamente essendo irrilevanti le condizioni soggettive sia di chi esegue il pagamento sia di chi lo riceve ed operando nella materia de qua una presunzione assoluta di illegittimità in base all'alto grado di anormalità dei pagamenti anticipati.

L'eccezione di compensazione è infondata.

Invero il debito della convenuta nella fattispecie sorge dopo l'inizio del concorso, a seguito della sentenza di accoglimento della domanda della curatela, e nei confronti della massa, con la conseguenza che detto debito non può essere opposto in compensazione con crediti vantati verso il fallito, ancorchè ammessi al passivo, perché la compensazione è consentita solo tra debiti e crediti verso il fallito medesimo (Cass. Civ. Sez. I 14/3/08 n. 2912).

La domanda pertanto merita accoglimento.

La società convenuta va quindi condannata alla restituzione in favore della curatela dell'importo di € 100.000,00 oltre interessi nella misura legale dalle date di incasso degli assegni di cui si discute fino al saldo.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria istanza eccezione e deduzione disattesa o assorbita, così provvede:

- 1) Accerta e dichiara l'inefficacia del pagamento eseguito da [nome] in favore della società Immobiliare Agricola La [nome] s.a.s. di [nome] & C. mediante



la girata e la consegna dei seguenti assegni bancari tratti su San Paolo Spa, filiale di Porto Mantovano:

n. 3146530751 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146530752 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146530753 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146530754 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146530755 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146530756 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146530757 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146539758 dell'importo di € 12.000,00;  
n. 3146530759 dell'importo di € 4000,00;

- 2) Condanna la società Immobiliare Agricola La ~~Compagnia~~ s.a.s. di ~~MARCONIO MASSIMO~~ & C. alla restituzione in favore della curatela dell'importo di € 100.000,00 oltre interessi come in motivazione;
- 3) Condanna la società Immobiliare Agricola La ~~Compagnia~~ s.a.s. di ~~MARCONIO MASSIMO~~ & C. alla rifusione delle spese che liquida in € 7500,00 per compensi oltre a quanto dovuto per legge;

Così deciso in Mantova nella camera di consiglio dell'intestato Tribunale il 1/3/13.

IL CASO.it  
IL GIUDICE  
Dott. Andrea Gibelli

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI .....15 APR. 2013.....

IL CANCELLIERE

