

Cassazione civile, sez. III 07/12/2024, n. 31463. Pres. SCARANO, Rel. CRICENTI.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- La Banca Intesa Sanpaolo, nel marzo del 2004, ha erogato un mutuo di 500.000 Euro alla società Immagine e Turismo.

Quest'ultima, a garanzia della restituzione del prestito, ha concesso ipoteca su due suoi immobili fino alla concorrenza di 750.000 Euro.

Nel dicembre del 2004 Immagine e Turismo ha venduto gli immobili alla società InterViaggi, la quale, a febbraio del 2006, ha venduto sempre gli stessi beni alla società Master Business Service Srl, che, ad ottobre dello stesso anno, ha concesso in locazione i due immobili, per trent'anni, alla società GE., che, nel maggio del 2007, ha ceduto il contratto di locazione alla società SKEMA Srl.

1.2.- Nel frattempo, la società Immagine e Turismo, che aveva concesso l'ipoteca alla banca a garanzia del prestito ricevuto, si è resa inadempiente, ed è stata costituita in mora sin dal settembre del 2006.

La banca, a causa dunque dell'inadempimento del debitore, ha agito per la revocatoria del contratto ultranovennale di locazione, stipulato -come detto- da un terzo acquirente del bene, sostenendo che l'esistenza del diritto personale di godimento rendeva l'espropriazione ipotecaria più difficile in quanto la locazione era opponibile all'aggiudicatario, che peraltro non avrebbe potuto neanche lucrare i canoni di locazione, in quanto corrisposti interamente in anticipo al momento della stipula del contratto.

In altri termini, secondo la banca, il contratto di locazione avente ad oggetto il bene ipotecato, pur essendo stipulato non dal debitore ma da un avente causa dell'avente causa di costui, doveva ritenersi elusivo della garanzia patrimoniale poiché rendeva l'espropriazione forzata, sebbene fondata sull'ipoteca, assai più difficoltosa, dal momento che l'esistenza di una locazione trentennale rendeva meno appetibile l'acquisto all'asta del bene da parte di un possibile aggiudicatario.

1.3.- Va precisato che originariamente il credito di Banca Intesa Sanpaolo è stato fatto valere da ITALFONDIARIO S.p.A, venendo successivamente ceduto alla società Oasis Securitisation Srl, la quale ha agito in giudizio attraverso la mandataria CAF Spa.

Dunque, ad agire in revocatoria è stata quest'ultima nei confronti, non già dell'originario debitore Immagine e Turismo bensì della società MASTER BUSINESS SERVICE Srl, che - come detto- aveva acquistato gli immobili da Inter Viaggi, la quale li aveva a sua volta acquistati da Immagine e Turismo.

Ciò in quanto la locazione trentennale oggetto di revocatoria è stata stipulata dalla società MASTER BUSINESS SERVICE Srl.

Oltre a quest'ultima è stata dalla società CAF Spa convenuta in revocatoria altresì la società GE. Srl, conduttrice di tali beni immobili, nonché la società SKEMA Srl., cessionaria del contratto di locazione.

1.4.- Sia il Tribunale di Roma che la Corte d'Appello di Roma hanno accolto l'azione revocatoria, ritenendo il contratto di locazione sostanzialmente elusivo della garanzia patrimoniale.

La decisione della Corte di appello è oggetto di ricorso per cassazione da parte di MASTER BUSINESS SERVICE Srl con sette motivi di ricorso, di cui ha chiesto il rigetto la CAF Spa, con controricorso, mentre la SKEMA Srl ha proposto ricorso incidentale sostanzialmente adesivo al ricorso principale, basandolo su tre motivi.

Il PG ha chiesto il rigetto del ricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2.- La *ratio* della decisione impugnata è la seguente.

È ammissibile la revocatoria di atto compiuto non già dal debitore, e neanche dal suo primo avente causa, ma da un ulteriore acquirente, in quanto deve ammettersi la facoltà per il creditore di rivolgere la propria impugnativa verso l'atto che egli ritiene lesivo delle proprie ragioni, a prescindere da quale posto esso occupi nella catena degli atti compiuti dagli aventi causa dall'originario debitore: anche se non trattasi del primo atto dispositivo, e neanche del secondo, bensì di atto come nella specie compiuto da avente causa di avente causa dall'originario debitore, atteso che come questa Corte ha già avuto modo di affermare ben può il creditore esperire l'azione revocatoria in relazione ad atto che maggiormente realizzi la frode ai suoi danni.

A tale stregua, non essendo revocato un atto del debitore, quest'ultimo non è litisconsorte necessario nel procedimento.

Atteso che la revocatoria ben può essere proposta in relazione ad atti posti in essere non già dal debitore ma da uno (e neanche dal primo) dei suoi aventi causa, non è di ostacolo all'ammissibilità dell'azione la circostanza che l'atto oggetto di revocatoria non abbia efficacia traslativa ma sia, come nella specie, costitutivo di un diritto personale di godimento (locazione), giacché assume al riguardo rilievo l'idoneità dell'atto ad arrecare pregiudizio alle ragioni del creditore.

Ragioni che ben possono risultare pregiudicate in ragione della difficoltà per il creditore ipotecario di vendere il bene oggetto di locazione trentennale con canone già interamente versato dal conduttore, per via del fatto che i possibili terzi acquirenti possono da tale circostanza essere scoraggiati ad acquistare.

2.1.- Siffatta *ratio* risulta dall'odierna ricorrente contestata con sette motivi di ricorso, nonché dalla ricorrente incidentale adesiva società SKEMA Srl, cessionaria del contratto di locazione, con tre motivi sostanzialmente analoghi.

Assumono invero rilievo preliminare il sesto ed il settimo motivo del ricorso principale nonché il primo e il secondo motivo del ricorso incidentale adesivo, attenendo alla regolare costituzione e al regolare svolgimento del procedimento.

2.2.- Con il **sesto motivo** la ricorrente principale e con il primo motivo la ricorrente incidentale denunziano violazione degli articoli 111 e 307 c.p.c.

Si dolgono del fatto che, essendo necessario nominare un curatore speciale ex articolo 78 c.p.c. alla litisconsorte società GE. Srl, iniziale conduttrice del bene e dunque parte del contratto di locazione oggetto di revocatoria, per essere stata la medesima cancellata dal registro italiano e trasferita all'estero, sia stato all'uopo incaricata la società ITALFONDIARIO, prima ad agire in giudizio per conto della creditrice Banca Intesa, che ha poi ceduto il proprio credito alla società Oasis Securitisation Srl, per conto della quale la società CAF ha fatto istanza di nomina del curatore speciale, ma prima di intervenire nel giudizio, e dunque prima di essere parte del procedimento.

Lamentano che a tale stregua siffatto istituto deve essere considerato *tamquam non esset*, con la conseguenza che l'ordine di provvedere alla istanza rivolto a ITALFONDIARIO è rimasto inevaso, e ciò impone la declaratoria di estinzione del giudizio.

I motivi sono infondati.

L'istanza di nomina del curatore speciale può ben essere proposta da chi sia interessato in vista del giudizio, anche se non ancora divenuto parte del medesimo.

La nomina del curatore può essere richiesta ai fini anche solo dell'indicazione di soggetto legittimato alla ricezione di atti destinati alla società cancellata (così come a un incapace).

2.3.- Con il **settimo motivo** la ricorrente principale e con il secondo motivo la ricorrente incidentale contestano che sia stata fornita prova della cessione del credito nell'ambito della

cessione in blocco con unico atto, cessione oggetto di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale ma non anche di annotazione nel Registro delle imprese.

I motivi sono infondati.

È principio di diritto che «In caso di cessione "in blocco" dei crediti da parte di una banca ex art. 58 D.Lgs. n. 385 del 1993, la produzione dell'avviso di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale che rechi l'indicazione per categorie dei rapporti ceduti "in blocco" è sufficiente a dimostrare la titolarità del credito in capo al cessionario, senza che occorra una specifica enumerazione di ciascuno dei rapporti oggetto della cessione, allorché gli elementi che accomunano le singole categorie consentano di individuarli senza incertezze; resta comunque devoluta al giudice di merito la valutazione dell'idoneità asseverativa, nei termini sopra indicati, del suddetto avviso, alla stregua di un accertamento di fatto non censurabile in sede di legittimità in mancanza dei presupposti di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.» (Cass. 4277/2023).

2.4.- Ciò detto, va rivolta attenzione ai motivi che invece attengono alla esperibilità dell'azione revocatoria rispetto ad un atto che non è del debitore ma di un lontano suo avente causa.

2.5.- Con il **primo motivo** la ricorrente principale denuncia violazione dell'articolo 102 c.p.c. Lamenta che, se la revocatoria è rimedio volto alla declaratoria di inefficacia di un atto posto in essere non già da terzi ma dal debitore, quest'ultimo deve essere parte del giudizio, sicché, ove il medesimo non risulti essere stato citato, la domanda rivolta verso il terzo deve essere dichiarata inammissibile, oppure è nulla per violazione del litisconsorzio necessario e del contraddittorio.

2.6.- Con il **secondo motivo** denuncia violazione dell'articolo 2901 c.c.

La censura è svolgimento delle due precedenti: il soggetto inizialmente convenuto, ossia la società qui ricorrente, non è debitrice dell'attrice, ossia non ha alcun rapporto con la banca che agisce in revocatoria, e dunque non può subire azione revocatoria.

La creditrice avrebbe dovuto semmai agire con l'azione di risarcimento del danno.

2.6.- Con il **terzo motivo** denuncia violazione dell'articolo 2901 c.c.

Lamenta non essersi dalla corte di merito considerato che l'azione revocatoria è comunque inammissibile laddove esperita ben dopo cinque anni da quella esecutiva, la cui pendenza rende inutile la prima: l'azione esecutiva mira, infatti, al soddisfacimento coattivo mentre la revocatoria è volta alla conservazione della garanzia generica patrimoniale. Il rapporto avrebbe dovuto essere inverso: l'azione revocatoria è presupposto di quella esecutiva; si revoca l'atto in vista della esecuzione sul bene, e non viceversa.

2.7.- Con il **quarto motivo** la ricorrente principale e con il terzo motivo la ricorrente incidentale denunciano violazione dell'articolo 2901 c.c.

Lamentano che la revocatoria può avere ad oggetto solo un atto del debitore e non già un atto di un terzo avente causa da costui, per come previsto dall'articolo 2901 c.c.

2.8.- Con il **quinto motivo** la ricorrente principale denuncia violazione dell'articolo 2901 c.c. Lamenta non essersi dalla corte di merito considerato che nessun pregiudizio è invero conseguito per il creditore dalla stipula di un contratto di locazione sul bene su cui lo stesso creditore aveva ipoteca, in quanto lo stesso creditore ha intrapreso utilmente la procedura esecutiva e l'ha coltivata fino al momento in cui è stata fissata la vendita: infatti, se la procedura fosse stata portata avanti vi sarebbe stato un acquirente all'asta, sicché il creditore avrebbe potuto soddisfarsi senza alcun nocumento delle proprie ragioni.

3.- I motivi possono congiuntamente esaminarsi. Essi infatti attengono alla questione se la revocatoria debba necessariamente avere ad oggetto l'atto di disposizione del debitore, e dunque essere rivolta verso costui ed il suo avente causa, oppure se possa riguardare anche un atto successivo, non posto in essere dal debitore bensì da un avente causa dall'avente causa

del debitore originario (nella specie, il contratto di locazione stipulato da uno degli acquirenti, dopo due passaggi di proprietà, sul bene ipotecato dal creditore);

Essi sono fondati e vanno accolti nei termini di seguito indicati.

La revocatoria è azione che mira a rendere inefficaci nei confronti del creditore *"gli atti di disposizione del patrimonio con i quali il debitore rechi pregiudizio alle sue ragioni"*.

La revocatoria, dunque, è un mezzo di conservazione della garanzia patrimoniale, che opera nel rapporto tra creditore e debitore, e che mira a tutelare quest'ultimo da atti elusivi posti in essere dal primo.

Le ragioni perché la revocatoria debba essere estesa fino a colpire atti non già del debitore bensì da uno o più aventi causa dall'originario debitore, privi di rapporto obbligatorio diretto con il creditore, sono infondate.

Nell'impugnata sentenza la corte di merito afferma rientrare nel potere del creditore la facoltà di scegliere, in caso di sequenza di atti traslativi, quale di essi revocare, in ragione della rispettiva portata lesiva, senza peraltro motivare al riguardo.

A sostegno dell'apodittica affermazione la corte di merito si limita invero a fare richiamo al principio affermato da questa Corte secondo cui *"Agli effetti dell'azione revocatoria, deve ritenersi lesivo del credito anteriore anche l'atto oneroso che sia collegato con uno o più atti successivi, in modo da risultare tutti convergenti, per il breve periodo di tempo in cui sono stati compiuti o per altre circostanze, al medesimo risultato lesivo; in tal caso il creditore che agisca in revocatoria non è tenuto ad impugnare l'ultimo o gli ultimi atti con i quali si sia perfezionata la totale distruzione della garanzia del suo credito, ma può rivolgere la propria impugnativa contro quello più significativo da un punto di vista economico o che meglio riveli gli elementi della frode"* (Cass. 13404/2008; v. anche 19129/2015. E già Cass. 1341/1996).

I precedenti a sostegno dell'enunziato principio non sono tuttavia nella specie conferenti, atteso che essi riguardano ipotesi in cui l'atto lesivo è posto comunque in essere dal debitore, e non già da terzi suoi aventi causa.

In tale ipotesi ben può il creditore agire in revocatoria verso l'atto che *"meglio rilevi la frode"*, più degli altri risultando lesivo del suo interesse, trattandosi pur sempre di atti compiuti dal debitore, e non già da terzi aventi causa, il cui titolo derivi non già direttamente dal debitore ma da acquirenti intermedi.

Non può da tali precedenti invero argomentarsi in favore di una generalizzata estensione dell'azione revocatoria, ritenendola ammissibile in relazione ad atti posti in essere non già dal debitore ma dagli aventi causa del medesimo.

L'oggetto della revocatoria (l'atto compiuto dal debitore) è altro e diverso dagli effetti (inefficacia *"a catena"*) dell'atto revocato.

La revocatoria dell'atto compiuto dal debitore in danno del creditore ha efficacia riflessa.

La circostanza che il terzo acquirente, avente causa dell'avente causa del debitore, subisca gli effetti della revocatoria non significa che l'azione può essere esperita anche relativamente ad un suo atto, ma significa solo che, dichiarato inefficace ex art. 2901 c.c. l'atto compiuto dal debitore, la relativa inefficacia verso il creditore è opponibile a chiunque. Non significa invece che la revocatoria possa essere esperita verso chiunque.

In altri termini, la revocatoria resta atto di conservazione della garanzia patrimoniale nel rapporto tra creditore e debitore, mirando ad evitare che quest'ultimo possa pregiudicare le ragioni del primo mediante la diminuzione del proprio patrimonio.

Essa non può essere estesa fino a colpire atti di terzi non debitori del creditore, pur se per quest'ultimo pregiudizievoli.

Relativamente a questi ultimi il rimedio è diverso.

Atteso che l'evocato principio secondo cui la locazione ultranovennale costituisce atto soggetto a revocatoria nella misura in cui pregiudica i diritti del creditore (Cass. 25854/2020) risulta - come detto- nella specie erroneamente evocato, va osservato che il creditore, il quale venga pregiudicato da atti di terzi, non rimane al riguardo privo di tutela.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare, *"Il terzo acquirente di un bene del debitore, per un atto di disposizione patrimoniale assoggettabile a revocatoria ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., è responsabile direttamente nei confronti del creditore ex art. 2043 cod. civ. degli atti illeciti, posti in essere dopo l'acquisto del bene, che abbiano in concreto reso irrealizzabile in tutto o in parte il ripristino della garanzia patrimoniale per effetto dell'esercizio dell'azione revocatoria"* (Cass. 252/1996; Cass. 4721/2019; Cass. 24196/2023).

Ove il terzo acquirente ponga in essere un atto pregiudizievole per il creditore, come appunto in ipotesi di locazione stipulata su bene ipotecato, la tutela non riposa nel rimedio apprestato dall'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. bensì, se del caso, in quella extracontrattuale ex art. 2043 c.c.

Mentre l'atto del debitore volto a eludere la garanzia del credito può costituire oggetto di revocatoria ex art. 2901 c.c., in quanto non è consentito al debitore sottrarre il proprio patrimonio alla garanzia del creditore, che ha anzi l'obbligo di conservazione della garanzia (art. 2740 c.c.), sicché l'esperimento della revocatoria trova ragione nella violazione di tale obbligo, il terzo acquirente dal debitore non ha l'obbligo di mantenere capiente il proprio patrimonio verso un soggetto che non è suo creditore, sicché il suo atto di disposizione non viola l'obbligo di preservare la garanzia patrimoniale, ma può, se del caso, integrare illecito ex art. 2043 c.c.

È vero che il terzo (avente causa del debitore) può essere convenuto nel giudizio di revocatoria ex art. 2901 c.c., proposto nei confronti del suo dante causa, ma solo in quanto partecipi dell'atto con cui debitore ha sottratto il bene alla garanzia posta in essere dal suo dante causa. Risulta peraltro di tutta evidenza che altro è il titolo di responsabilità e altro l'individuazione dell'atto revocabile.

Che il terzo possa essere coinvolto nell'azione revocatoria significa solo che il medesimo è coinvolto nell'atto compiuto dal suo dante causa, pregiudizievole delle ragioni del proprio creditore, ossia che egli ha avuto un ruolo nella partecipazione a tale atto.

Non solo è contrario alla lettera dell'articolo 2901 c.c. (che espressamente indica come oggetto della revocatoria l'atto del debitore, e non di altro soggetto), ma è contrario anche alla funzione dell'istituto estenderne la portata oltre gli atti del debitore ed ammettere dunque la revocatoria di qualunque altro atto successivo, da chiunque compiuto nella catena dei trasferimenti: in ipotesi senza limite, salvo quello della prescrizione, in tal modo facendo della revocatoria un rimedio non già a tutela della garanzia patrimoniale del creditore sui beni del debitore, ma un rimedio generale contro qualsiasi pregiudizio subito da un creditore, anche se addebitato al non-debitore, ma ad un terzo, e dunque al di fuori della esigenza di preservare la garanzia patrimoniale del debitore.

Altra obiezione va prevenuta: che, avendo la società creditrice ipoteca sul bene, poi dato in locazione, essa deve intendersi come creditrice del terzo acquirente (del bene ipotecato). Intanto chi ha ipoteca sul bene ha garanzia e non credito, e ciò pare evidente, anche se nella decisione impugnata le due cose risultano confuse: il creditore ipotecario è pur sempre creditore dell'originario debitore, non già del terzo acquirente del bene ipotecato, nei cui confronti non fa valere alcun credito, ma fa valere la garanzia costituita dall'ipoteca.

Il che significa che il rapporto tra creditore ipotecario e terzo acquirente del bene ipotecato non è un rapporto simile a quello tra debitore e creditore, in cui quest'ultimo può tutelarsi privando di efficacia gli atti di disposizione posti in essere dal primo. È un rapporto in cui

l'interesse del creditore è tutelato dalla ipoteca e dalle possibilità di sua attuazione: il creditore ipotecario, davanti ad atti di disposizione del terzo acquirente, può far valere le priorità della sua garanzia, e le inopponibilità a sé, in quanto titolare di ipoteca, degli atti di disposizione del bene, sempre che si tratti di atto opponibile, e dunque di un atto che il terzo acquirente della cosa ipotecata non può compiere in pregiudizio del creditore ipotecario.

Il rapporto tra il creditore ipotecario ed il terzo acquirente del bene ipotecato, non è lo stesso rapporto che c'è tra creditore ipotecario e debitore; è un rapporto costituito dal contemperamento di interessi tra i diritti del creditore ipotecario, che non vanno pregiudicati, ed i diritti che pure ha l'acquirente della cosa ipotecata di goderne e di fruirne, e questo contemperamento è attuato non già dalle norme sulla revocatoria ma da quelle sulla opponibilità degli atti compiuti dal terzo acquirente prima dell'inizio della esecuzione (art. 2812 c.c.) e dopo che essa sia iniziata (art. 2923 c.c.).

Orbene, nell'affermare che gli *"atti successivi da parte dei subacquirenti, quando si presentino lesivi della garanzia, sono revocabili, sussistendone i presupposti di legge pure quando il subacquirente non sia più debitore del creditore, per non essere, come nella specie, subentrato nel mutuo ipotecario limitandosi ad acquistare il compendio gravato da garanzia, così da assumere le vesti di terzo proprietario nella procedura esecutiva di subastazione dei cespiti"*, la corte di merito ha invero disatteso i suindicati principi.

Alla fondatezza nei suindicati termini del secondo, del terzo, del quarto e del quinto motivo del ricorso principale nonché del terzo motivo del ricorso incidentale - assorbiti il primo e il quinto motivo del ricorso principale, e rigettati il sesto e il settimo motivo del ricorso principale nonché il primo e il secondo motivo del ricorso incidentale - consegue la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Roma, che, in diversa composizione, procederà a nuovo esame, facendo del suindicato disatteso principio applicazione.

Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte

accoglie il secondo, il terzo e, il quarto motivo del ricorso principale nonché il terzo motivo del ricorso incidentale, nei termini di cui in motivazione;

dichiara assorbiti il primo e il quinto motivo del ricorso principale;

rigetta il sesto e il settimo motivo del ricorso principale nonché il primo e il secondo motivo del ricorso incidentale.

Cassa in relazione la decisione impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, alla Corte di Appello di Roma, in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 9 luglio 2024.

Depositato in Cancelleria il 7 dicembre 2024.