

## Svolgimento del processo

1. L'Organizzazione Giovanni Pecoraro di Maria Letizia Pecoraro & C. sas vedeva rigettata dal Tribunale di Lucera l'azione revocatoria ordinaria proposta rispetto alla vendita - effettuata in data 26 luglio 1995 da L.D. a T.L. - di due fondi, pignorati dalla società, con atto notificato al L. il 21 dello stesso mese, per il recupero coattivo di un credito (pari a circa L. 6 milioni) giudizialmente accertato.

2. In accoglimento dell'impugnazione proposta dalla società, la Corte di appello di Bari dichiarava inefficace nei confronti della stessa il contratto di compravendita stipulato tra il L. e il T. il 26 luglio 1995 (sentenza 26 febbraio 2009).

3. Avverso la suddetta sentenza il T. propone ricorso per cassazione con tre motivi, corredati da quesiti ed espliciti da memoria. Resiste con controricorso l'Organizzazione Giovanni Pecoraro di Maria Letizia Pecoraro & C. sas. Il L., ritualmente intimato, non si difende.

## Motivi della decisione

1. La sentenza impugnata si fonda sulle argomentazioni essenziali che seguono.

Qualora l'atto impugnato con azione revocatoria è un contratto di compravendita immobiliare, i requisiti richiesti dalla legge vanno accertati con riferimento alla data della stipula del suddetto contratto e non con riferimento alla data dell'eventuale pregresso preliminare di vendita, il quale, non producendo effetti traslativi, non si configura come atto di disposizione del patrimonio.

Conseguentemente, sono irrilevanti - a prescindere dall'inopponibilità alla società per essere prive di data certa - le scritture private, datate 31 marzo 1989 e 22 agosto 1991, prodotte dal T. a dimostrazione che la vendita era avvenuta in adempimento di due distinti e antecedenti contratti preliminari.

Rispetto alla data della vendita sussistono i requisiti oggettivi e soggettivi previsti per il buon esito della revocatoria.

Pacifico è l'eventus damni.

Trattandosi di atto a titolo oneroso successivo al sorgere del credito tutelato, è sufficiente la mera consapevolezza del debitore alienante e del terzo acquirente dell'idoneità dell'atto a recare pregiudizio alle ragioni creditorie (c.d. scientia damni). Non occorrono, pertanto il consilium fraudis e la participatio fraudis, richiesti per la diversa ipotesi di atti pregiudizievoli anteriori al sorgere del credito tutelato. La prova della scientia damni può essere fornita da più presunzioni semplici e, anche, da una sola, purchè grave e precisa; nella specie sussistono diversi elementi indiziari. Innanzitutto, la notevole sproporzione tra il prezzo del rogito e il valore di mercato accertato dalla consulenza, rispetto alla quale il T. non ha neppure dedotto la parziale simulazione, mentre nessun rilievo ha la linea difensiva accennata relativa ai miglioramenti apportati. Tanto più se si considera che il T., essendo stato coltivatore degli stessi fondi, era in grado di apprezzarne personalmente il valore; tale circostanza connota la suddetta presunzione del requisito della gravità e della precisione. Comunque, nella specie, emergono altri indizi concordanti: a) la circostanza che il L. si è spogliato contestualmente degli unici beni immobili di proprietà (cinque giorni dopo la notifica del pignoramento) in un contesto in cui non possedeva neanche beni mobili (come risulta dai verbali di pignoramento negativi dell'abitazione e del laboratorio artigianale), senza aver ricevuto alcun sollecito all'adempimento dal presunto promissario acquirente; b) la circostanza che il T., abitando in un piccolo centro (con circa tremila persone), ed essendo creditore sulla base dei pretesi preliminari di vendita (avendo già versato il corrispettivo, secondo il suo assunto) era presumibilmente informato delle disagiate condizioni economiche del L., che aveva dismesso anche l'attività artigianale; c) l'esistenza nel contratto di incongrue e inconsuete clausole, quali la distinzione tra consegna materiale e cessione del possesso e il riferimento a pregressi compensi per la produzione di grano, che sembrano inserite per neutralizzare eventuali azioni revocatorie.

2. Con il primo motivo il T. deduce la violazione degli art. 1351 c.c. e art. 2901 c.c., comma 1, n. 2, in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3, nella parte in cui la Corte di merito non ha ritenuto che, nell'ipotesi di contratto di vendita stipulato in esito ad un preliminare, mentre l'eventus damni va accertato rispetto al contratto definitivo, la scientia damni dell'acquirente va accertata rispetto al momento della stipula del preliminare, atteso che la stipula del definitivo non costituisce una libera scelta, ma un atto dovuto in forza dell'obbligazione precedentemente assunta.

Con il secondo motivo, il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2704 cod. civ., in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3, nella parte in cui la Corte - ai fini della opponibilità delle scritture contenenti i preliminari, prive di data certa - non avrebbe considerato che, non essendo tassative le ipotesi previste dal citato articolo, la prova avrebbe potuto essere raggiunta con testimonianze, così omettendo di esaminare quelle assunte, attestanti la coincidenza tra l'immissione del T. nel possesso dei fondi e la data dei preliminari. Con il terzo motivo, il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 2729 cod. civ. e dell'art. 116 cod. proc. civ., in riferimento all'art. 360 c.p.c., n. 3, sostanzialmente censurando la sentenza di merito nella valutazione effettuata delle presunzioni e per l'omesso esame delle prove testimoniali.

3. I motivi vanno esaminati congiuntamente, stante la stretta connessione.

3.1. Preliminarmente, è opportuno procedere ad un rapida ricognizione dei principi affermati dalla giurisprudenza della Corte, rilevanti nella specie, in tema di: a) esercizio dell'azione revocatoria ex art. 2901 cod. civ. nei confronti del contratto definitivo di vendita e in presenza di un preliminare; b) condizioni di rilevanza di altri fatti che, ai sensi dell'art. 2704 cod. civ., stabiliscono in modo certo l'anteriorità della formazione del documento ai fini della opponibilità a terzi di documenti privi di data certa.

4. Sulla prima questione (sub a), è principio da lungo tempo consolidato, quello secondo cui non sono soggetti a revocatoria, a norma dell'art. 2901 cod. civ., comma 3 gli atti compiuti in adempimento di un'obbligazione (cosiddetti atti dovuti) e, di conseguenza, anche i contratti conclusi in esecuzione di un contratto preliminare (o di un negozio fiduciario), non essendosi in tali casi in presenza di una decisione dell'agente caratterizzata da arbitrarietà, salvo che sia provato il carattere fraudolento del negozio con cui il debitore abbia assunto l'obbligo poi adempiuto (Cass. 18 ottobre 1991, n. 11025).

Conseguentemente, si è escluso che tra gli atti non soggetti a revocatoria,, in quanto compiuti in adempimento di un'obbligazione, rientrino gli atti di vendita di immobili locati ad uso non abitativo, per i quali venga esercitato il diritto di prelazione da parte del conduttore. In tal caso il locatore, solo se decide di vendere, liberamente determinandosi in tal senso, è obbligato a vendere al conduttore che si avvalga del diritto di prelazione, con la conseguenza che, nel concorso delle condizioni previste dall'art. 2901 cod. civ., detta vendita è revocabile ad istanza del creditore del locatore che abbia alienato l'immobile.

Parallelamente e conseguentemente, si è escluso che il contratto preliminare di vendita di un immobile, non producendo effetti traslativi e non essendo perciò configurabile quale atto di disposizione del patrimonio, fosse assoggettabile all'azione revocatoria ordinaria; azione proponibile, invece, nei confronti dell'eventuale contratto di compravendita successivamente stipulato, rispetto ai quali va accertata la sussistenza dei presupposti della revocatoria (Cass. 15 ottobre 2004, n. 20310).

Negli ultimi anni (Cass. 16 aprile 2008, n. 9970; ripresa da Cass. 20 agosto 2009, n. 18528, in motivazione) l'attenzione della Corte ha avuto modo di soffermarsi e distinguere nettamente il momento rilevante per l'accertamento del profilo oggettivo (eventus damni) e quello rilevante per il profilo soggettivo, rispetto all'azione revocatoria esercitata nei confronti del contratto definitivo di vendita, preceduto da preliminare. L'esistenza dell'eventus damni, cioè della realizzazione di una diminuzione del patrimonio del venditore o del pericolo del suo depauperamento, con conseguente pregiudizio per il soddisfacimento dei crediti vantati dai terzi nei confronti del debitore - venditore, va valutata, secondo la Corte, al momento della stipula del contratto definitivo, Tanto deriva dalla natura stessa dell'azione revocatoria che, oggettivamente, è intesa a rimuovere un effetto pregiudizievole per i creditori derivante dal compimento di un atto dispositivo del patrimonio del debitore.

Invece, l'esistenza del presupposto soggettivo, va valutata al momento della stipula del preliminare.

Dal raccordo della tutela accordata alla conservazione della garanzia patrimoniale per i creditori, in ragione della quale l'azione revocatoria costituisce uno strumento di forte impatto sull'autonomia privata, e la tutela dell'affidamento del terzo, nella possibilità di obbligarsi con la stipulazione di un contratto cui ha interesse, discende, secondo la Corte (v. in motivazione Cass. n. 9970 del 2008), che il momento rilevante ai fini della valutazione della sussistenza di tale requisito soggettivo del terzo è necessariamente quello in cui si consuma la sua libera scelta e, quindi, quello del preliminare. Solo rispetto a quel momento rileva lo stato soggettivo di buona fede, con conseguente irrilevanza della successiva consapevolezza della potenzialità lesiva dell'atto che andrà a stipulare.

In estrema sintesi, dalla giurisprudenza di legittimità risulta il seguente principio: Qualora l'azione revocatoria, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., abbia per oggetto il contratto definitivo di vendita di un bene promesso in vendita, la sussistenza dell'*eventus damni* rispetto al creditore precedente va valutata rispetto al momento della stipula del contratto definitivo, verificandosi solo in tale momento il compimento di un atto dispositivo del patrimonio del debitore; mentre, l'elemento soggettivo richiesto dall'art. 2901 cod. civ. in capo all'acquirente (nelle diverse configurazioni rilevanti secondo la previsione legislativa), va valutato rispetto al momento della stipula del preliminare, dovendosi contemperare, per rispettare la ratio dell'azione revocatoria, la garanzia patrimoniale dei creditori con l'affidamento del terzo nello svolgimento della propria autonomia privata.

4.1. Diverso è, naturalmente, l'assetto normativo e, conseguentemente, giurisprudenziale, nel caso in cui il preliminare di vendita si colleghi alla revocatoria fallimentare (art. 67 legge fallimentare). In tale ambito - che non rileva nella specie all'attenzione della Corte - presupposti soggettivi e oggettivi vanno accertati rispetto al contratto definitivo, ma è anche revocabile il preliminare; del tutto diverse sono le previsioni del legislatore e la loro ratio, volta alla tutela della *par condicio creditorum*.

4.2. La Corte di merito non ha applicato i suddetti principi stabiliti dalla giurisprudenza di legittimità in materia di azione revocatoria ordinaria, proposta nei confronti di un contratto definitivo di vendita quando lo stesso è preceduto da un preliminare. Secondo i quali, - fermo restando che l'azione può concernere solo il contratto definitivo - l'*eventus damni* va verificato rispetto alla data del definitivo, mentre l'elemento soggettivo deve essere accertato rispetto al preliminare. Ritenendo, - attraverso il non appropriato richiamo di pronunce della Cassazione concernenti la revocatoria fallimentare (come risulta dal testo integrale delle stesse) e la revocatoria ordinaria nei confronti del preliminare di vendita - che *eventus damni* e *scientia damni* vanno entrambi verificati all'epoca della stipulazione del definitivo, il giudice di merito non ha affrontato, coerentemente secondo la prospettiva prescelta, divenendo lo stesso irrilevante, il profilo della opponibilità ai terzi dei due preliminari, pacificamente privi di data certa. Infatti, solo incidentalmente, senza che tale affermazione avesse alcuna valenza sulla decisione presa, la Corte di merito ha rilevato la non opponibilità delle scritture ai terzi in mancanza di data certa.

Conseguentemente, mentre la sentenza impugnata va corretta rispetto all'errore in diritto suddetto, diventa rilevante il profilo della opponibilità a terzi delle scritture private contenenti i preliminari di vendita, dovendosi verificare se, nella specie, sussistono scritture opponibili ai terzi, rispetto alle quali potrebbe valere l'indagine del profilo soggettivo dell'azione revocatoria.

5. Va, allora, affrontata la seconda questione giuridica rilevata in premessa (sub b) nel 3.1.), relativa all'art. 2704 cod. civ. Premesso che nella specie è incontestata la mancanza di data certa, ai sensi di tutte le condizioni previste dall'art. 2704 cod. civ., rileva solo la giurisprudenza relativa a un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento. E' vero che, secondo la giurisprudenza consolidata, l'art. 2704 cod. civ. non contiene una elencazione tassativa dei fatti in base ai quali la data di una scrittura privata non autenticata deve ritenersi certa rispetto ai terzi, e lascia al giudice di merito la valutazione, caso per caso, della sussistenza di un fatto, diverso dalla registrazione, idoneo, secondo l'allegazione della parte, a dimostrare la data certa; fatto che può essere oggetto di prova per testi o per presunzioni (da ultimo Cass. 22 ottobre 2009, n. 22430).

Ma, in mancanza di una delle situazioni tipiche di certezza contemplate dalla prima parte della citata norma, la giurisprudenza di questa Corte richiede, rigorosamente, che si deduca e dimostri un fatto idoneo a stabilire in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento. Pertanto, la suddetta dimostrazione può avvalersi anche di prove per testimoni o presunzioni, ma a condizione che esse evidenzino un fatto munito di tale attitudine, non anche quando tali prove siano rivolte, in via indiziaria ed induttiva, a provocare un giudizio di mera verosimiglianza della data apposta sul documento (Cass. 22 novembre 2007, n. 24329; Cass. 11 ottobre 1985, n. 4945).

5.2. Nella specie, come già chiarito, la Corte di merito non si è pronunciata sulla attitudine dei fatti - allegati dalla parte e provati (secondo la prospettazione del ricorrente) mediante testimonianze - a stabilire in modo egualmente certo l'anteriorità della formazione del documento. Di tanto si duole il ricorrente (con il secondo motivo), ma, come pure sopra chiarito, tale valutazione sarebbe stata superflua rispetto alla tesi giuridica sostenuta dalla Corte di merito.

5.3. L'idoneità dei fatti allegati dal ricorrente può essere valutata in questa sede dal giudice di legittimità - proprio perchè si tratta di valutazione alla luce de principio di diritto suddetto - al fine di riscontrare l'interesse del ricorrente all'accoglimento del primo motivo di ricorso (con conseguente ipotetica rimessione al giudice di merito per la valutazione dei fatti diversi allegati ai fini della opponibilità a terzi dei preliminari).

Ritiene il collegio che, emergendo, dalla prospettazione del ricorrente (nel secondo motivo), che il fatto diverso allegato, e da sottoporre alla valutazione del giudice mediante le testimonianze già acquisite, concerne la detenzione e il possesso dei fondi da parte del T., in epoca coincidente con la stipulazione dei preliminari, e il suo comportarsi come proprietario, anche mediante il ricorso al lavoro di terzi nella

coltivazione, risulta evidente - già in astratto - la non univocità di tale allegazione rispetto alla certezza dell'antiorità richiesta dalla giurisprudenza di legittimità ed, anzi, la sua idoneità astratta a non approdare oltre un giudizio di mera verosimiglianza, stante la riconducibilità dei comportamenti del T. a rapporti obbligatori diversi dalla stipula di un preliminare con immissione anticipata nella detenzione del bene.

Pertanto, risponde a principi di economia processuale - in ragione del principio di ragionevole durata del processo di cui all'art. 111 Cost., che impone di evitare l'inutile dispendio di attività processuali - valutata l'astratta inidoneità delle allegazioni difensive del T., rispetto al fatto diverso rilevante per la opponibilità a terzi dei preliminari privi di data certa, rigettare i primi due motivi del ricorso, correggendo nel senso suddetto la motivazione.

6. Resta da esaminare il terzo motivo, per il profilo che attiene alla valutazione delle presunzioni effettuata dal giudice del merito rispetto al momento della conclusione del definitivo. Unico dato temporale oramai rilevante, stante la non opponibilità delle scritture contenenti i preliminari.

Tale motivo è inammissibile perchè, pur deducendo violazione di legge, in realtà si lamentano vizi motivazionali, senza che la censura assuma le caratteristiche proprie del vizio di motivazione, attraverso la denuncia di contraddittorietà o insufficienze su fatto decisivo, idonee a incidere sulla decisione. Si propone, in definitiva, una valutazione diversa e a sè favorevole degli elementi fattuali che, invece, risultano esaminati dal giudice di merito con motivazione completa e immune da vizi logici (v. sintesi sub 1 motivazione).

7. In conclusione, il ricorso va rigettato e la sentenza impugnata corretta nel senso suddetto. Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE rigetta il ricorso e condanna T.L. al pagamento, in favore dell'Organizzazione Giovanni Pecoraro di Maria Letizia Pecoraro & C. sas, delle spese processuali del giudizio di cassazione, che liquida in Euro 1.200,00, di cui Euro 200,00 per spese, oltre alle spese generali ed agli accessori di legge.