



Sezione Distaccata di Faenza

SEZIONE FA

Oggetto della causa: 140038 Mutuo

R.G.: 931/2012

All'udienza istruttoria del giorno 13/02/2013 delle ore 09:00

GIUDICE Dr. MAZZINI FLAVIA

Con l'assistenza del cancelliere sottoscritto e del P.M. Dr.

Cronologico n.

336

Chiamata la causa

Attore principale

ZAMA G&C S.N.C.

Avv. DE CRISTO

Attore

IL CASO.it

coste

deklaration

redolittuato

deklaration

deklaration

deklaration

deklaration

deklaration

deklaration

deklaration

Del che è ver

Il Cancelli

Il sottoscritto cancelliere, in esecuzione dell'incarico conferitogli dall'Avv. F. Lupica, in sostituzione dell'Avv. G. De Cristoforo, come da delega depositata in cancelleria, è intervenuto alla presente udienza in qualità di cancelliere, come da delega depositata in cancelleria.

Prot. 133/13  
a sens. dell'art. 1  
381 Rinas CPC  
tel. 13.033.2013  
A. 331/12 RCL  
N. 1541 Cron  
N. 443 Rep

**Motivazione sintetica ex art.281 sexies cpc**

Si premette che ritenendo ricorrano ragioni per un'immediata trattazione della causa potendo arrecare pregiudizio a una delle parti una sua trattazione differita al termine del periodo di sospensione feriale dei termini (1 agosto - 15 settembre), deve dichiararsi, sull'accordo delle parti, l'urgenza ai sensi dell'art.92 Ordinamento giudiziario.

Si dibatte in questa sede della validità ed efficacia delle due procure notarili a vendere rilasciate dalle società attrici in data 24.7.2012, e del contratto di mutuo fondiario con il quale in pari data la Banca del Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc. coop. concedeva a titolo di finanziamento alla società Zama G. e C. snc la somma di euro 2.500.000,00 (cfr. allegato nr.7 al fascicolo di parte attrice).

Di esso contratto di mutuo fondiario 24.7.2012 e delle due procure speciali rilasciate avanti al Notaio Gargiulo di Faenza a vendere:

- il bene immobile di proprietà della società Zama Germano e C. snc, già ipotecato quale garanzia per il capitale mutuato (trattasi di un terreno sito a Faenza in località San Silvestro),
- ed altri beni immobili di proprietà della società Cereto snc di Zama Germano e C. società agricola (nella specie, i fondi rustici denominati "Cà Marzeno" e "Cereto" con annessi prefabbricati posti nel Comune di Brisighella località Marzeno e gli appezzamenti di terreno agricolo, privi di fabbricati siti in Faenza località Marzeno e località Celle),

parte attrice deduceva la nullità per violazione del divieto di patto commissorio di cui all'art.2744 c.c..

Ritualmente costituitasi in giudizio la Banca del Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc. coop. contestava ogni avversa deduzione, chiedeva venisse pronunciata la cessazione della materia del contendere in conseguenza dell'estinzione per rinuncia al mandato conferitogli da parte

del signor Bacchini Filippo delle due procure a vendere e, sostenendo comunque la legittimità del proprio operato, insisteva per l'integrale rigetto della domanda proposta.

Dal canto suo, Bacchini Filippo sul presupposto dell'intervenuta rinuncia ai mandati conferitigli dalle due società attrici e della cui legittimità in questa sede si controverte, chiedeva previa declaratoria di cessazione della materia del contendere, di essere estromesso dal giudizio.

In primo luogo non può essere accolta, in difetto di conclusioni concordi sul punto, la richiesta di cessazione della materia del contendere invocata dalle parti convenute in giudizio in ragione della rinuncia ex art.1722 nr.3 c.c. da parte del geom. Filippo Bacchini ai contratti di mandato stipulati con le società Zama Germano e C. snc e Cereto snc di Zama Germano e C. società agricola il 24.7.2012.

Nel merito, era stata denunciata l'elusione e la violazione del divieto di patto commissorio ex art. 2744 c.c..

L'attore ravvisava in particolare la violazione del divieto di legge, ritenendo sussistente una vendita in funzione di garanzia dell'obbligazione di restituzione della somma data a mutuo nel caso di mancato adempimento da parte sua, nel rilascio, unitamente alla conclusione del contratto di mutuo fondiario 24.7.2012, delle due procure speciali a vendere, tenuto conto di quanto deliberato dal Comitato Esecutivo della BCC il 26.6.2012 (cfr. allegato nr.1 al fascicolo di parte attrice).

Ora, si consideri in proposito che *Incorre nella sanzione della nullità per violazione del divieto del patto commissorio posto dall'art. 2744 c.c. la convenzione mediante la quale le parti abbiano inteso costituire, con un determinato bene, una garanzia reale in funzione di un mutuo, istituendo un nesso teleologico o strumentale tra la vendita del bene ed il mutuo, in vista del perseguimento di un risultato finale consistente nel trasferimento*

*della proprietà del bene al creditore-acquirente nel caso di mancato adempimento dell'obbligazione di restituzione del debitore-venditore (cfr. Cass. Civ. nr.1675/2012).*

Avvenuta l'erogazione della somma a mutuo, occorre quindi accertare ai fini della sussistenza o meno della denunciata violazione del divieto di patto commissorio, se sia o meno configurabile un nesso teleologico tra il negozio di mutuo e la vendita dei beni oggetto delle due procure speciali rilasciate in data 24.7.2012.

Le risultanze di causa con peculiare riferimento alle produzioni documentali in allegato al fascicolo di parte attrice in alcun modo contestate, inducono a ritenere convincente la prospettazione attorea e ad affermare la censurabilità della condotta della Banca convenuta nell'assumere la delibera 26.6.2012 di concessione del mutuo alle condizioni in essa dettate e nel dare a questa una concreta attuazione con la stipula del contratto di mutuo fondiario 24.7.2012 e con il rilascio in pari data delle due procure a vendere gli immobili di proprietà delle società Zama Germano e C. snc e Cereto snc di Zama Germano e C. società agricola.

Diversi gli elementi che consentono di ravvisare l'esistenza di un collegamento negoziale tra il contratto di mutuo fondiario 24.7.2012 e le due procure speciali a vendere e di individuare in particolare nello scopo di garanzia la causa dei negozi posti in essere.

Dal punto di vista formale merita di essere evidenziato che, come documentato in atti (cfr. allegati nr.7, nr.8 e nr.9 al fascicolo di parte attrice), il contratto di mutuo fondiario e le due procure a vendere sono stati stipulati lo stesso giorno avanti al medesimo Notaio in sequenza di numero di repertorio.

Sotto altro profilo, già dalla delibera 26.6.2012 del Comitato Esecutivo dell'Istituto di Credito evocato in giudizio (cfr. allegato nr.1 al fascicolo di parte attrice), come seguita dai rogiti notarili 24.7.2012 della cui validità

it  



si dibatte, non può che evidenziarsi l'intendimento della Banca di garantirsi in ipotesi di inadempimento del contratto di mutuo da parte del debitore. In questo senso non possono che essere lette e interpretate le singole condizioni di concessione del mutuo alla società Zama G. e C. snc come imposte dall'Istituto bancario nella delibera 26.6.2012.

La conclusione da parte del debitore Zama G. e C. snc e della società terza garante del debito principale, Cereto snc, di due procure a vendere divenute irrevocabili in quanto rilasciate anche nell'interesse della Banca, deve ritenersi fosse funzionale ad assicurare al creditore l'acquisto dei beni immobili costituenti garanzia del credito. E ciò in via preventiva ed antecedente rispetto all'inadempimento del debitore principale. Il tutto in violazione del divieto previsto dall'art.2744 c.c., risultando appunto violata la funzione di "scambio" tipica del contratto di compravendita.

Si consideri infatti che all'atto della stipula del contratto di mutuo era stata costituita un'ipoteca sul terreno di proprietà della società Zama G. e C. snc posto in località San Silvestro di Faenza nei pressi del casello autostradale. Per tale bene immobile oggetto di garanzia ipotecaria era stata inoltre rilasciata procura a vendere nell'interesse della Banca con conseguente irrevocabilità del mandato *ex art.1723 c.c.* (cfr. allegato nr.18 al fascicolo di parte attrice) per un prezzo minimo non solo perfettamente equivalente a quanto individuato nella delibera 26.6.2012, ma inferiore all'effettivo valore di mercato secondo quanto riscontrato nella relazione di stima in atti allegata al fascicolo di parte attrice e non contestata (cfr. allegato nr.24), con previsione di incasso del prezzo direttamente nelle mani del soggetto finanziatore sino alla concorrenza delle somme erogate a mutuo, ed al deposito presso la Banca concedente il finanziamento della parte del prezzo eccedente la stessa somma mutuata (cfr. allegati nr.20 e nr.22 al fascicolo di parte attrice).

Ancora, il rilascio della procura a vendere gli immobili della società Cereto snc di Zama Germano e C. avveniva con le medesime modalità:

it



conferimento del mandato anche nell'interesse del Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc. coop con conseguente irrevocabilità *ex art.1723 c.c.* di esso; stesso soggetto in favore del quale era stata rilasciata procura a vendere (signor Filippo Bacchini); determinazione dell'importo minimo di vendita corrispondente con esattezza a quanto statuito con la delibera 26.6.2012; previsione dell'incasso del prezzo direttamente da parte della Banca fino alla concorrenza della somma erogata a mutuo e deposito dell'importo costituente il prezzo per la parte eccedente presso la medesima Banca (cfr. allegati nr.21 e nr.23 al fascicolo di parte attrice).

Di tutta evidenza quindi che alla vendita degli immobili di proprietà della società finanziata e della società garante, già ipotecati a garanzia, si sarebbe proceduto:

- 1) con una trattativa privata sulla base delle due procure irrevocabili rilasciate in favore di un terzo, il geom. Filippo Bacchini, individuato e quindi di fatto designato dalla stessa Banca;
- 2) sulla base di un prezzo minimo fissato nelle procure a vendere e di fatto già determinato dalla medesima Banca nella delibera 26.6.2012 di concessione del mutuo ipotecario;
- 3) con il versamento del prezzo di compravendita per l'intero e non solo nei limiti della concorrenza del debito, alla Banca concedente il mutuo.

La circostanza poi che con comunicazione 27.7.2012 (di soli tre giorni successiva alla conclusione del mutuo fondiario e delle due procure a vendere), la BCC avesse disposto la sospensione della facoltà di utilizzo degli affidamenti in essere nei confronti delle società del gruppo Zama, quali, la Zama G. e C. snc, Orfeo srl, Tele 1 srl e M.G. srl (cfr. allegati da nr.12 a nr.15 del fascicolo di parte attrice), non può che fare dubitare del fatto che la erogazione della somma a mutuo da parte della BCC fosse motivata dal favorire il rientro dell'esposizione debitoria di cui erano gravate le società facenti capo a Germano Zama e per consentire quindi a

queste di continuare ad operare. Ciò pare infatti del tutto inverosimile proprio se si considera che i relativi affidamenti sarebbero stati immediatamente dopo “congelati” con la sospensione degli stessi in attuazione di quanto già disposto dall’Istituto di Credito con la delibera 26.6.2012 e del fatto che la sospensione dei fidi produceva un effetto analogo alla loro revoca, traducendosi di fatto nell’impossibilità per l’azienda di proseguire la propria attività.

Risulta inoltre *per tabulas* che della somma formalmente erogata a mutuo per un ammontare di euro 2.500.000,00, l’effettiva disponibilità di essa era risultata di fatto inferiore per il mutuatario, poiché, la Banca mutuante ne aveva trattenuto una parte a titolo di pegno per eventuali insoluti della Zama G. e C. snc (allegati nr.1 e nr.16 al fascicolo di parte attrice), e un’altra parte (euro 500.000 da rendere disponibili a euro 50.000 al mese), rappresentava un’ulteriore garanzia per il pagamento delle future rate a scadenza del mutuo erogato (cfr. allegato nr.1 e nr. 17 al fascicolo di parte attrice).

Inoltre, una parte consistente dell’importo erogato a mutuo era stata di fatto utilizzata a copertura di affidamenti concessi alla Zama G. e C. snc e ad altre società facenti capo a Germano Zama (cfr. allegati da nr.11 a nr.15 del fascicolo di parte attrice).

Neppure valgono a scongiurare la nullità tipizzata dall’art.2744 c.c. le seguenti argomentazioni: che le due procure a vendere 24.7.2012 fossero state rilasciate a un soggetto terzo rispetto alla Banca mutuante; che il bene venisse alienato a terzi e non fosse trasferito immediatamente in proprietà alla Banca mutuante; che gli immobili oggetto della procura a vendere fossero appartenenti a terzi soggetti diversi dal debitore. Questo per quanto riguarda i beni di proprietà della società Cereto snc in veste di parte venditrice a garanzia di un altrui debito.

Ciò se si considera che, per quanto affermato dalla costante giurisprudenza di legittimità, con la nullità di cui all’art.2744 c.c., si è inteso sanzionare

ogni operazione negoziale funzionale direttamente o indirettamente a realizzare lo scopo vietato dalla legge.

*L'art. 2744 cod. civ. costituisce infatti una norma materiale, destinata a trovare applicazione non soltanto in relazione alle alienazioni a scopo di garanzia sospensivamente condizionate all'inadempimento del debitore, ma anche a quelle immediatamente traslative risolutivamente condizionate all'adempimento del debitore (Cass., Sez. Un., 3 aprile 1989, n. 1611). Detta norma esprime un divieto di risultato, mirando a difendere il debitore da illecite coercizioni del creditore, assicurando nel contempo la garanzia della par condicio creditorum. E' tale risultato che giustifica il divieto di legge, non i mezzi impiegati: con la conseguenza che, ove, sulla base della corretta qualificazione della fattispecie, il versamento del denaro non costituisca il pagamento del prezzo, ma l'esecuzione di un mutuo e il trasferimento del bene non integri l'attribuzione al compratore, bensì l'atto costitutivo di una posizione di garanzia innegabilmente provvisoria, manca la funzione di scambio tipica del contratto di compravendita e si realizza proprio il negozio vietato dalla legge (Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 8 febbraio 2007, n. 2725; Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 12 gennaio 2009, n. 437; Cass., Sez. 2<sup>a</sup>, 10 marzo 2011, n. 5740).*

Per nulla convincente l'assunto della Banca secondo il quale il rilascio delle due procure a vendere beni immobili ipotecati era da relazionarsi all'intento già da tempo perseguito dalla Zama snc di dismettere il proprio patrimonio immobiliare, quasi a voler fare intendere che la società mutuataria non fosse stata in grado autonomamente di realizzare tale obiettivo.

Di nessun rilievo sulla comminatoria della nullità prevista dall'art.2744 c.c., l'avvenuta rinuncia alle procure a vendere da parte del soggetto in favore del quale erano state rilasciate (signor Filippo Bacchini), non potendosi attribuire a detta rinuncia alcun effetto di sanatoria dell'atto nullo.



Neppure convince la Banca quando rimarca la differenza tra mera "sospensione" e "revoca" delle linee di credito se si considera che nella realtà si consegue in entrambi i casi un medesimo risultato: quello di bloccare al soggetto affidato ogni disponibilità economica e di costringerlo al rientro immediato delle esposizioni debitorie in essere con ciò impedendogli di fatto di operare.

L'azienda quale soggetto affidato subisce nell'ipotesi della sospensiva come nel caso della revoca del fido il medesimo effetto: l'inoperatività commerciale.

Dalla invalidità delle due procure speciali a vendere 24.7.2012 in quanto concluse in violazione del divieto di cui all'art.2744 c.c., discende l'invalidità del contratto di mutuo ipotecario fondiario in quanto deliberato dall'Istituto di Credito alle condizioni di cui alla delibera 26.6.2012, comprensive dell'avvenuto rilascio della procure notarili a vendere a favore della stessa Banca concedente il mutuo, sia l'immobile ipotecato di proprietà della Zama snc, sia gli immobili di proprietà della società Cereto snc in località Marzeno di Brisighella e Faenza.

Si provvede dunque come da dispositivo. Le spese processuali sostenute da parte attrice e distratte in favore del procuratore dichiaratosi antistatario ai sensi dell'art.93 cpc come liquidate a titolo di compenso professionale, dovranno essere poste a carico della Banca del Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc. coop. attesa la soccombenza in causa. Sussistono giusti motivi per disporre la compensazione delle spese nei confronti di Bacchini Filippo.

**pqm**

Il Tribunale di Ravenna, Sezione distaccata di Faenza definitivamente pronunciando sulla causa iscritta al nr.931/2012 di R.G. ogni contraria istanza, eccezione, deduzione disattesa, così decide:

- 1) in accoglimento della domanda proposta nell'interesse di Zama Germano e C. snc e di Cereto snc di Zama Germano e C. società

agricola dichiara la nullità del contratto di mutuo fondiario 24.7.2012 concluso tra la Banca del Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc. coop. e la società Zama Germano e C. snc nonché delle due procure a vendere rilasciate in pari data dalla società Zama Germano e C. snc e dalla società Cereto snc di Zama Germano e C. società agricola a Filippo Bacchini anche nell'interesse del Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc. coop.;

- 2) condanna la Banca del Credito Cooperativo Ravennate e Imolese soc. coop al pagamento delle spese processuali nei confronti di parte attrice che liquida in euro 19.000,00 oltre Iva e Cpa come per legge di cui dispone la distrazione a favore del procuratore antistatario ex art.93 cpc.

Spese compensate nei confronti di Bacchini Filippo.

Così deciso in Faenza il 13.8.2013

  
Il Giudice  
(dott.ssa Flavia Mazzini)