



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ROSA MARIA DI VIRGILIO	Presidente
TIZIANA MACCARRONE	Consigliere
LINALISA CAVALLINO	Consigliere
CHIARA BESSO MARCHEIS	Consigliere
ANNACHIARA MASSAFRA	Consigliere Rel.

Oggetto:

VENDITA

Ad.02/07/2025 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 29683/2020 R.G. proposto da:

[REDACTED] elettivamente
domiciliati in ROMA in [REDACTED] presso lo
studio dell'avvocato [REDACTED] che li rappresenta e difende
unitamente agli avvocati [REDACTED]
[REDACTED]

-ricorrenti-

contro

[REDACTED] SRL, incorporante a
seguito di fusione per incorporazione della [REDACTED] s.r.l.
elettivamente domiciliata in ROMA in [REDACTED] presso lo
studio dell'avvocato [REDACTED] rappresentata e difesa
dall'avvocato [REDACTED]

-controricorrente-



avverso la sentenza della CORTE D'APPELLO di VENEZIA n. 393/2020 depositata il 07/02/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 02/07/2025 dal Consigliere ANNACHIARA MASSAFRA.

FATTI DI CAUSA

1. In data 2.11.2015 [redacted] alienò alla moglie [redacted] le quote (pari ad un terzo indiviso) di sua proprietà di alcuni immobili siti a [redacted]

Successivamente [redacted] s.r.l. agì in giudizio contro i citati coniugi deducendo di essere creditrice di [redacted] e di avere ricevuto pregiudizio dall'atto dispositivo in questione, avendo con esso il proprio debitore ceduto alla coniuge pressoché tutti i propri beni immobili, rendendo così incerta la possibilità dell'attrice di riscuotere da [redacted] le somme da questi dovute in forza di un lodo arbitrale del 3.11.2015 e in ragione delle condanna pronunciata dal Tribunale di Venezia con la sentenza n. 1942/15 a carico di [redacted] s.r.l. e [redacted] in solido, con conseguente diritto della prima di ottenere in regresso dal secondo quanto da essa pagato agli attori di quel procedimento in esecuzione della citata condanna.

Le due vertenze oggetto del lodo arbitrale e della sentenza n. 1942/15 traevano entrambe origine dalla realizzazione di un complesso immobiliare a [redacted] per la quale [redacted] s.r.l. aveva incaricato l'arch. [redacted] di seguire la progettazione e direzione dei lavori.

L'attrice chiese che la compravendita del 2.11.2015 fosse dichiarata nulla in quanto illecita o simulata e, in subordine, che il medesimo negozio, previa declaratoria della nullità o simulazione quanto al prezzo, fosse dichiarato privo di effetti nei confronti dell'attrice ai sensi dell'art. 2901 c.c. Il giudice di primo grado accolse la domanda.

2. La decisione venne impugnata dai coniugi [redacted] ma l'appello venne respinto.



Il giudice di merito, per quel che rileva in questa sede, respinse la sollevata eccezione di improcedibilità, non rientrando l'azione di simulazione avente ad oggetto una compravendita immobiliare tra i procedimenti di cui all'art. 5 del d.lgs. n. 28 del 2010.

Nel merito confermò la decisione di primo grado in punto di sussistenza di gravi indizi, precisi e concordanti, idonei a ritenere provata la simulazione della vendita tra i coniugi.

Si osservò che nel caso in cui la simulazione *“sia allegata da terzi estranei al contratto è del tutto normale che la relativa prova sia fondata su elementi presuntivi. Nel caso in esame tali elementi sono effettivamente numerosi, gravi e concordanti, cosicché risulta correttamente applicata la regola di giudizio di cui all'art. 2729 c.c.*

Gli indizi non devono essere esaminati solo analiticamente, ma anche nella loro convergenza globale, all'esito di un giudizio di sintesi. Il motivo costituito dalla necessità di prevenire il rischio che il creditore aggredisca i beni immobili è, di per sé solo, insufficiente a dimostrare la simulazione, giacché lo stesso movente anima anche colui che pone in essere un negozio realmente voluto, in frode ai creditori. Ove apprezzato assieme agli altri elementi presuntivi, tuttavia, anche questo aspetto converge nella valutazione globale della prova della simulazione, giacché il motivo di un accordo simulatorio può ben consistere nella volontà di creare un'apparenza utile ad evitare di subire gli effetti di future, prevedibili, azioni esecutive”.

Agli indizi indicati ed analizzati dal giudice di merito, la Corte d'appello aggiunse inoltre come dagli atti emergesse che la [REDACTED] non fosse del tutto estranea ed indifferente all'attività professionale del marito, dato che essa risultava essere socia di [REDACTED] s.r.l. nonché terza datrice di ipoteca a garanzia di debiti contratti dalla medesima società.

Si osservò inoltre che la pattuizione di un termine di dieci anni per il pagamento del prezzo, pur non rendendo invalido o inefficace il contratto, costituiva un'anomalia talmente rilevante da non potere suscitare un ragionevole dubbio circa la reale volontà delle parti. *“Tale dubbio si trasforma in certezza ove questo elemento peculiare della vicenda venga confrontato con tutti gli altri indizi già evidenziati e, in particolare, con ciò che il Tribunale di Venezia ha accertato acquisendo le dichiarazioni dei redditi di [REDACTED]*



██████ dichiarazioni dalle quali emerge con chiarezza che la compratrice, non solo non aveva la disponibilità economica necessaria al pagamento del prezzo convenuto al tempo della stipula del contratto, ma certamente non potrà avere queste risorse, basandosi sul proprio reddito, nemmeno quando scadrà il termine pur così generosamente concesso dal venditore.”

In merito alla doglianza relativa alla mancata sospensione del processo ex art. 295 c.p.c. la Corte d'appello, in relazione alla doglianza formulata in primo grado dagli odierni controricorrenti in via subordinata di revocatoria, acclarato l'assorbimento della censura in forza del rigetto della prima doglianza, evidenziò come non vi fosse ragione per pronunciarsi pertanto sulla stessa.

Vennero infine respinte le istanze istruttorie formulate, stante la irrilevanza ai fini della decisione.

Avverso la prefata decisione ricorrono i coniugi ██████ con sei motivi, resiste con controricorso ██████ s.r.l. incorporante ██████ s.r.l..

In prossimità dell'adunanza camerale, i ricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, ex art. 360 c.p.c., primo comma n. 3, si denuncia la “violazione o falsa applicazione dell’art. 5 D.Lgs. 28/2010, anche in relazione all’art. 163 c.p.c. ed all’art. 12 Preleggi. Mancato assolvimento della condizione di procedibilità consistente nel previo esercizio della procedura di mediazione obbligatoria di Legge”.

2. Con il secondo strumento impugnatorio si denuncia, ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3 e n. 5, “la violazione o falsa applicazione degli art.li 1415-1416 c.c., nonché dell’art. 295 c.p.c.. Erronea applicazione degli elementi dell’azione di simulazione promossa da ██████ (ovvero omessa valutazione di un fatto decisivo per il giudizio) con riferimento alla sussistenza del “pregiudizio” quale presupposto dell’azione di simulazione; mancata/erronea delibazione circa la sussistenza della pregiudizialità ai fini della sospensione del giudizio chiesta dai Sig.ri ██████



Il giudice di merito non avrebbe considerato che il debito gravante sul [redacted] non fosse certo poiché il lodo arbitrale era oggetto di impugnazione sicché non era stato realmente verificato il presupposto dell'azione, ossia la qualità di creditore in capo a [redacted] che peraltro avrebbe potuto agire in sede esecutiva (così giovandosi direttamente dell'incameramento del prezzo di vendita).

Sotto altro profilo ci si duole della omessa delibazione dell'istanza di sospensione che era stata formulata anche con riferimento all'azione di simulazione.

3. Con la terza doglianza si denuncia ex art. 360 c.p.c., primo comma n. 3, la violazione o falsa applicazione degli art.li 1183 e ss. c.c., 1184 c.c., 1414-1417-1418 c.c. in relazione alla indebita ed erronea sovrapposizione tra profilo genetico e profilo esecutivo del contratto di vendita "per aver la Corte fatto derivare, in violazione delle suddette norme, dal momento esecutivo del contratto delle conclusioni riguardanti il momento genetico dell'obbligazione (e dunque la volontà delle parti di addivenire alla compravendita degli immobili) sovrapponendo e confondendo i due momenti che, invece, devono rimanere distinti".

4. Con la quarta censura si denuncia la violazione ex art. 360 c.p.c., primo comma n. 3, dell'art. 1184 c.c. e dell'art. 1322 c.c. in relazione agli effetti del termine per l'adempimento.

La valutazione compiuta in negativo, da parte della Corte d'appello, circa la ritenuta incapacità di adempiere della [redacted] contrasterebbe con la natura e finalità del termine ad adempiere.

5. Con il quinto motivo si denuncia, ex art. 360 c.p.c., primo comma, n. 3, c.p.c. la "violazione o falsa applicazione degli art.li 2727-2729 c.c., in relazione agli art.li 1414-1417 c.c., nonché dell'art. 1367 c.c.: illegittima ed erronea applicazione delle presunzioni finalizzate a dimostrare la natura simulata dell'atto di compravendita, in difetto dei presupposti di Legge e in termini contrastanti con il principio di conservazione del contratto".

6. Con l'ultima doglianza si denuncia, ex art. 360 c.p.c., primo comma, n. 5, l'omesso esame di fatti decisivi in giudizio, consistenti nell'insussistenza di alcuna esigenza di evitare future e prevedibili azioni esecutive e nella



congruità del prezzo della vendita; illegittima reiezione delle istanze istruttorie.

7. La sesta e la seconda censura, sotto il profilo quest'ultima dell'omesso esame di un fatto decisivo, sono inammissibili essendosi al cospetto di una cd. doppia conforme e non avendo i ricorrenti dimostrato che le motivazioni delle decisioni di primo e secondo grado, sul punto contestato, siano differenti.

8. Tornando alla prima censura, essa è infondata.

La norma evocata impone il tentativo di conciliazione, fra le altre, per le controversie in materia di diritti reali; come correttamente colto della sentenza impugnata, qui si tratta di tutt'altra materia, non vertendosi sulla qualificazione e attribuzione di diritti reali.

Questa Corte in tema di azione revocatoria ha chiarito che non vertendo la predetta azione sulla qualificazione e attribuzione di diritti reali ed avendo solo l'effetto di rendere insensibile, nei confronti dei creditori, l'atto dispositivo a contenuto patrimoniale del debitore, senza incidere sulla validità "inter partes" dell'atto stesso, non rientra fra le controversie assoggettate alla condizione di procedibilità della domanda consistente nel previo esperimento del procedimento di mediazione ex art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. n. 28 del 2010 (Cass. n. 25855 del 2021).

Il principio di cui innanzi ben può trovare applicazione nei confronti dell'azione di simulazione assoluta proposta avendo quest'ultima natura personale e la finalità di accertare l'inefficacia dell'atto dispositivo patrimoniale del debitore nei confronti del terzo creditore, facendo prevalere la realtà, ossia la reale volontà delle parti, sull'apparenza.

9. Il secondo motivo, nella parte in cui prospetta la violazione del l'art. 295 c.p.c, per non aver sospeso il giudizio in attesa della definizione dell'impugnazione promossa avverso il lodo arbitrale è infondata.

Il rapporto di pregiudizialità-dipendenza che, a norma dell'art. 295 cod. proc. civ., legittima la sospensione del processo, va apprezzato in modo oggettivo, e, quindi, con riferimento ad entrambi gli esiti possibili del giudizio pregiudicante. Nella specie, la definizione del giudizio arbitrale non è idonea a travolgere quello di simulazione. Infatti l'accertamento contenuto nel primo giudizio non costituisce l'indispensabile antecedente logico-giuridico della



pronuncia sulla domanda revocatoria, né può ipotizzarsi un conflitto di giudicati tra la sentenza che, a tutela dell'allegato credito litigioso, dichiara simulato l'atto di disposizione e la sentenza negativa sull'esistenza del credito (in tema di azione revocatoria, Cass. n. 3369 del 2019, che segue S.U. n. 9449 del 2004).

In tema di fondo patrimoniale questa Corte ha peraltro affermato che la pregiudizialità che rende necessaria la sospensione del giudizio ai sensi dell'art. 295 cod. proc. civ., essendo soltanto quella che può dar luogo ad un contrasto tra giudicati, non è ravvisabile nei rapporti tra la domanda di accertamento del credito e l'azione di simulazione, nullità o revocatoria proposta dal creditore nei confronti dell'atto costitutivo del fondo patrimoniale posto in essere dal debitore (Cass. n. 19492 del 2005).

10. Il quarto ed il quinto motivo possono essere trattati insieme, stante l'oggettiva connessione, e sono infondati.

Le doglianze, infatti, al di là delle disposizioni invocate, nella sostanza, contestano in realtà la valutazione degli indizi effettuata dal giudice di merito e cercano di scardinare la rilevanza degli stessi, contestandoli singolarmente, senza che nella specie rilevino le norme giuridiche invocate (basti pensare al riferimento al termine dell'adempimento laddove quest'ultimo nella specie è stato considerato esclusivamente quale ulteriore indizio dell'accordo simulatorio).

Si tratta, in conclusione, di una contestazione del merito non consentita in questa sede, che mira a capovolgere l'esito delle valutazioni della Corte d'appello.

In conclusione il ricorso deve essere respinto, le spese sono liquidate come da dispositivo. Deve darsi atto che ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso, condanna i ricorrenti al pagamento delle spese del presente giudizio di cassazione, che liquida in E 8000,00 oltre E 200,00 per esborsi, oltre spese generali ed accessori come per legge.



Dà atto che ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002 sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Seconda Sezione Civile del 2 luglio 2025

La Presidente
Rosa Maria Di Virgilio

