

REVOCA DELLA VENDITA ED ACCOLLO DEL PREZZO

Il caso

Accolta dal Tribunale la domanda di revocatoria ordinaria proposta dal fallimento dell'alienante della vendita di beni immobili, con conseguente inefficacia dell'atto, ai sensi degli artt. 2901 c.c. e 66 L. fall., quali sarebbero le conseguenze nel caso in cui il prezzo della compravendita sia stato pagato – in parte – con la compensazione tra reciproci debiti/crediti e – per la restante parte – con l'accollo del mutuo fondiario¹, precedentemente concesso da una banca alla parte venditrice e garantito da ipoteca iscritta sugli immobili venduti?

L'accoglimento della revocatoria determinerebbe il venir meno dell'obbligo di pagamento da parte dell'acquirente e quindi dell'accollo del mutuo, con la conseguenza che il fallimento dell'alienante mutuatario resterebbe l'unico obbligato per la restituzione alla banca della somma prestata?

La risposta alle domande quesito richiede un breve cenno agli istituti giuridici coinvolti nella vicenda.

L'accollo

Come noto l'accollo è il contratto in forza del quale il debitore ed un terzo convengono che questi assuma il debito dell'altro; se il creditore aderisce alla convenzione, rende irrevocabile la stipulazione a suo favore e può dichiarare espressamente di liberare l'originario debitore: così è avvenuto e l'obbligazione col conseguente suo trasferimento all'accollante – parte acquirente (c.d. accollo liberatorio; v. art. 1273 c.c.).

Il rapporto interno tra accollante ed accollato determina quindi a carico dell'accollante (l'acquirente) l'obbligo di tenere indenne l'accollato (il venditore) dall'obbligazione precedentemente assunta di restituire alla banca la somma prestata.

La revoca della vendita con pagamento del prezzo tramite accollo

La revoca della compravendita travolge tutti gli effetti del contratto revocato, nel senso che, da un lato, il bene si considera come se non fosse mai stato trasferito all'acquirente e, dall'altro, deve essergli restituito il prezzo pagato, con liberazione dalle obbligazioni assunte in conseguenza della stipulazione del negozio.

Quando, come nel caso in commento, sia stato stabilito che una parte del prezzo della compravendita venisse corrisposto mediante accollo del mutuo, in precedenza erogato al venditore, proprietario dell'immobile, con conseguente assorbimento dell'obbligazione assunta dall'accollante nella prestazione di pagamento del prezzo, sopravvenuta la revocatoria della vendita, anche questa prestazione si estinguerebbe.

In altri termini, venuto meno il rapporto tra accollante (parte acquirente) e accollato (parte venditrice), la banca creditrice non potrà pretendere dall'accollante il pagamento delle rate del mutuo: dalla previsione di cui all'art. 1273, co. 4, c.c., si desume, infatti, che l'accollante può opporre

¹ Sulla vendita e pagamento del prezzo mediante accollo, v. Cass. civ., Sez. II, 25 agosto 1998, n. 8442, in *Contr.*, 1999, pag 140 e segg., nota di commento di A. LANDRISCINA

al creditore accollatario le eccezioni fondate sul contratto in base al quale l'assunzione dell'obbligazione è avvenuta, contratto da identificare nella compravendita revocata, nella quale l'acquirente si era obbligato a corrispondere il prezzo, seppur in parte, con l'accollo dell'obbligazione del venditore verso il mutuante.

Dichiarata l'inefficacia della compravendita, si estingue, pertanto, il rapporto interno di provvista tra accollante e debitore accollato e il mutuante non potrà pretendere il pagamento delle rate di mutuo dall'accollante, ma dall'accollato e cioè alla parte venditrice, che torna ad essere la debitrice della banca.

L'ipoteca

Quanto all'ipoteca iscritta a favore della banca, questa potrà far valere il diritto di prelazione nei confronti del soggetto che risulti – all'esito dell'azione revocatoria - il soggetto passivo dell'azione esecutiva ossia il fallimento del venditore e non nei confronti dell'acquirente, che, rispetto all'azione esecutiva, resta un soggetto estraneo.

La decorrenza degli effetti dell'azione revocatoria

Costituisce diritto vivente e cioè orientamento consolidato e costante della Cassazione l'attribuzione della natura costitutiva alla sentenza che accoglie la revocatoria (cfr. Cass. Civ., Sez. Un., 8 luglio 1996 n. 6225; Id. 13 giugno 1996, n. 5443): gli effetti retroagiscono, dunque, al momento del compimento dell'atto revocato; in particolare, gli effetti della revoca di un atto di disposizione patrimoniale retroagiscono al momento in cui l'atto è stato stipulato.

Ne segue che gli effetti costitutivi della sentenza di revoca travolgono gli effetti dell'atto impugnato sin dal suo compimento, con estinzione delle obbligazioni assunte dall'acquirente con la compravendita.

Le conclusioni

Sulla base delle precedenti argomentazioni:

1. la revoca della compravendita determina l'estinzione dell'accollo liberatorio assunto dalla società acquirente per il pagamento (parziale) del prezzo;
2. la revoca della compravendita retroagisce al momento del compimento dell'atto, con la conseguenza che il fallimento del venditore torna ad essere debitore della banca per il mutuo concesso;
3. il credito della banca verso la parte venditrice è assistito dal diritto di prelazione rappresentato dall'ipoteca iscritta a garanzia della restituzione della somma mutuata, garanzia non toccata dall'accoglimento della revocatoria;
4. l'azione di recupero del credito da parte della banca si rivolge quindi nei confronti della parte venditrice nelle forme, stante l'intervenuto fallimento, della domanda di ammissione allo stato passivo del credito al rango ipotecario, salva la facoltà, trattandosi di credito fondiario, di avviare o proseguire autonomamente l'azione esecutiva *ex art. 41, co. 2, TUB* (d. lgs. n. 385/1993).

La soluzione al quesito è conforme a quella data dalla giurisprudenza della Cassazione, con orientamento consolidato, pur risalente nel tempo (cfr. Cass. Civ., sez. I, 26 maggio 1999, n. 5076; Id., 23 febbraio 1979, n. 1217).

Milano, 9 agosto 2018

Avv. Antonio Donvito

Bibliografia sull'assunzione del debito altrui

Soprattutto, U. LA PORTA, *L'assunzione del debito altrui*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* già diretto da A. Cicu – F. Messineo e L. Mengoni e continuato da P. Schlesinger, Milano, 2009, pagg. 203 e segg.; F. DI SABATO, Spunti per una riflessione sulla causa dei negozi di assunzione del debito altrui, in *Riv. Dir. Comm.*, 2008, I, pag. 60; E. BRIGANTI, *Le vicende delle obbligazioni*, in E. BRIGANTI – D. VALENTINO (cur.), *Le vicende delle obbligazioni, La circolazione del credito e del debito*, in *Trattato not. dir.* da P. Perlingieri, Napoli, 2007, pag. 313; R. ROLLI, *L'assunzione del debito altrui nelle recenti applicazioni giurisprudenziali*, in *Contr. impr.*, 2005, pag. 52; G. GIACOBBE – D. GIACOBBE, *Delegazione, espromissione, accollo*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, a cura di F. Galgano, Bologna-Roma, 1992, pag. 95; P. RESCIGNO, voce “*Delegazione (dir. civ.)*”, in *Enc. dir.*, Milano, 1962, pag. 961; R. CICALA, voce “*Accollo (dir. civ.)*”, in *Enc. dir.*, Milano, 1958, pag. 289; R. NICOLO', *L'adempimento dell'obbligo altrui*, Milano, 1936, pag. 265.