



Tribunale di Padova
SEZIONE PRIMA CIVILE

N. R.G. 357/2023

Il Tribunale, riunito in Camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

| | |
|------------------------------|------------------|
| dott.ssa Caterina Santinello | Presidente |
| dott. Guido Marzella | Giudice |
| dott.ssa Paola Rossi | Giudice relatore |

Nel procedimento ex art. 98 l.f. promosso:

da **SPA**, rappresentata e difesa dall'avv.

-opponente-

contro **Fallimento**

, in persona del Curatore legale

rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv.

-opposto-

Ha pronunciato il seguente

DECRETO

Spa ha promosso opposizione ex art 98 l.f. avverso il decreto del Giudice delegato che ha reso esecutivo lo stato passivo del fallimento, nella parte in cui non è stata riconosciuta natura prededucibile al credito di euro 96.000 da questa rivendicato ed ammesso in via chirografaria.

Deduce l'opponente di essersi aggiudicata, nell'esecuzione immobiliare pendente innanzi al Tribunale di Treviso RG n. 309/2015, un immobile sito in Oderzo (TV) di proprietà di Srl (esecuzione pendente al momento del fallimento) per il prezzo di euro 10.100.000, integralmente versato, con successiva emissione del decreto di trasferimento. Rileva la ricorrente l'esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura al quale pertanto subentrava ex art 2923 c.c., con trasferimento alla stessa anche dell'obbligo di restituzione del deposito cauzionale al conduttore alla cessazione della locazione, pari ad euro 96.000, versati a suo tempo dal conduttore alla Srl, che ne rilasciava quietanza. Ciò

premessò afferma di aver svolto insinuazione al passivo del Fallimento per ottenere il versamento del deposito cauzionale e che tale credito veniva ammesso in chirografo e non in prededuzione come richiesto. Contesta la correttezza di tale decisione dovendosi a suo avviso ritenere tale credito *“sorto dalla gestione fallimentare e non del fallito o comunque connesso e sorto al fine di una piú proficua gestione della procedura e dunque prededucibile”*.

Si è costituito il Fallimento opposto che ha chiesto il rigetto dell'opposizione rilevando come l'automatica prosecuzione del rapporto di locazione prevista ex art 80 l.f. non è in grado di convertire gli obblighi sorti prima dell'apertura del concorso (qual è quello della restituzione della cauzione nella locazione) in debiti di massa assoggettati alla disciplina dell'art 111 l.f, rilevando come il versamento della cauzione risale dal giugno 2015 ed è quindi anteriore all'apertura del concorso. Richiama a conferma la disciplina del codice della crisi, art 185 comma 2, secondo cui l'indennizzo conseguente all'esercizio da parte del curatore del recesso dalla locazione è insinuato al passivo come credito concorsuale.

Così riassunte le posizioni delle parti, ritiene il Collegio che l'opposizione vada accolta per i seguenti motivi.

L'art. 111 l.f. stabilisce che *“sono considerati crediti prededucibili quelli così qualificati da una specifica disposizione di legge e quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali di cui alla presente legge; tali crediti sono soddisfatti con preferenza ai sensi del primo comma”*.

Ritiene il Collegio che quello per il quale è stata richiesta insinuazione al passivo da parte di _____ debba considerarsi credito sorto in funzione o occasione della procedura concorsuale ed abbia quindi natura prededucibile.

In via preliminare si rileva che il deposito cauzionale deve essere qualificato quale pegno irregolare, data la sua funzione di garanzia e la natura fungibile del denaro che ne costituisce oggetto. Tale natura, in uno con la circostanza che il diritto alla sua restituzione presuppone la verifica alla cessazione del rapporto del corretto adempimento delle obbligazioni da parte del conduttore, fa propendere per la tesi secondo cui l'obbligo di restituzione sorge solo al momento della cessazione del

rapporto, quando appunto verrà effettuata la verifica e maturato il diritto alla ripetizione di una somma pari a quella in origine versata.

Sempre in via preliminare, deve inoltre rilevarsi, quanto al rapporto tra l'obbligazione di restituzione del deposito cauzionale e la vendita dell'immobile in costanza di locazione, che il deposito cauzionale è legato da vincolo di "accessorietà" all'immobile trasferito ed oggetto di locazione, con diritto di seguito ex art 1602 c.c, (secondo cui *"il terzo acquirente tenuto a rispettare la locazione subentra, dal giorno del suo acquisto, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione"*). In applicazione di tale principio, la Cassazione ha avuto modo di chiarire che *"l'acquirente di immobile locato, subentrando nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, agli effetti dell'art. 1602 cod. civ., è tenuto altresì alla restituzione del deposito cauzionale versato dal conduttore. Ne discende che il venditore del bene locato ha l'obbligo di trasferire il possesso della cauzione ricevuta, salvo esplicito diverso accordo con l'acquirente, il che avviene quando dal contratto risulti che il mancato trasferimento della somma di denaro corrispondente alla cauzione sia stato oggetto di compensazione nei rapporti di dare e avere tra le parti, oppure quando il prezzo della vendita sia stato concordato sin dall'inizio in misura ridotta, tenendo conto del valore della cauzione stessa"* (Cass. 11/10/2013, n. 23164). Tale principio, espresso in ipotesi di vendita negoziale, deve ritenersi di portata generale ed applicabile quindi anche alla vendita coatta (in sede esecutiva o fallimentare), tutte le volte in cui insista sul bene un contratto di locazione opponibile alla procedura e quindi all'aggiudicatario.

Passando ora al caso di specie, in forza di tali principi il trasferimento del diritto di proprietà sul bene immobile da _____ Srl a _____ Spa ha comportato automaticamente anche il trasferimento del rapporto di locazione (essendo pacifico che lo stesso fosse opponibile alla procedura ex art 2923 c.c.) e dei diritti e obblighi che ne derivano, tra cui appunto la restituzione del deposito cauzionale versato al momento del sorgere del rapporto. Tale trasferimento fa sorgere un corrispondente diritto di credito di _____ Spa nei confronti del Fallimento, pari all'entità del deposito cauzionale a suo tempo versato e che dovrà essere restituito dal nuovo proprietario (diritto invero non contestato nemmeno dal Fallimento e dal GD, che lo ha ammesso al passivo). Tale credito di _____ nei confronti del Fallimento deve ritenersi di natura

prededucibile, essendo sorto quale conseguenza della vendita del bene, avvenuta come ricordato in corso di procedura fallimentare (pur se nell'ambito dell'esecuzione immobiliare in cui il Fallimento è intervenuto) ed il cui ricavato è andato a beneficio della massa dei creditori. Nel caso di specie risultano quindi sussistenti i requisiti della strumentalità e/o occasionalità del credito, ovvero della sua insorgenza in occasione della procedura, da intendersi come imputazione all'attività della curatela ed alle obbligazioni geneticamente scaturenti dalla stessa, nel caso di specie dalla cessione in corso di procedura del bene immobile su cui insiste il contratto di locazione.

Né a conclusioni diverse può giungersi sostenendo che - essendo il contratto di locazione stato stipulato e la cauzione versata in periodo anteriore all'apertura della procedura - il contratto di locazione e le obbligazioni che ne seguono (tra cui la restituzione della cauzione) devono ritenersi sorte prima del fallimento e non derivano quindi da attività riferibili agli organi della procedura. Come anticipato, il diritto alla restituzione del deposito cauzionale è un diritto che sorge solo al momento della cessazione del rapporto, che si collocherà sicuramente nel caso di specie in un momento successivo all'apertura della procedura. Laddove il bene non fosse stato venduto e la locazione fosse continuata tra i soggetti originari per poi cessare in corso di procedura, il credito del conduttore nei confronti del Fallimento/locatore sarebbe stato un credito sorto in costanza di procedura e quindi da considerarsi prededucibile; circostanza che corrobora la qualificazione come prededucibile anche del credito dell'aggiudicatario/ nuovo locatore per il "trasferimento della cauzione" dato che - in caso contrario - si avrebbe un ingiustificato vantaggio per il Fallimento che riceverebbe dalla cessione del bene a terzi un ingiustificato "risparmio" pagando in "moneta fallimentare" all'aggiudicatario un credito che avrebbe altrimenti dovuto soddisfare al conduttore in prededuazione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo secondo i parametri medi (fase studio ed introduttiva) di cui al DM 55/2014 e successive integrazioni e modificazioni.

Il Tribunale

PQM

In accoglimento dell'opposizione, ammette . Spa al passivo del Fallimento

Srl per euro 96.000 in prededuazione ex art 111 l.f.

condanna il Fallimento . : Srl alla rifusione delle spese di lite
sostenute dal Spa che liquida in euro 4.000 oltre 15% per spese generali,
accessori come per legge.

Manda al curatore per i conseguenti adempimenti

Si comunichi.

Così deciso nella camera di consiglio del 6.7.2023

Il Presidente

Caterina Santinello