

Civile Ord. Sez. 1 Num. 4033 Anno 2025

Presidente: PAZZI ALBERTO

Relatore: PAZZI ALBERTO

Data pubblicazione: 17/02/2025



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 249/2022 R.G. proposto da:

BERGAMINI CLAUDIA LUCIA, rappresentata e difesa dall'Avvocato Paola Bellani (BLLPLA74S70F205U) giusta procura speciale in calce al ricorso

- *ricorrente* -

contro

FALLIMENTO di IMMOBILIARE ZEUS s.r.l., rappresentato e difeso dall'Avvocato Paolo Bortoluzzi (BRTPLA60L12E690A) giusta procura speciale in calce al controricorso

- *controricorrente* -

avverso il decreto del Tribunale di Ancona n. 7396/2021 depositato il 17/11/2021;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29/1/2025 dal Consigliere Alberto Pazzi.

FATTI DI CAUSA

1. Il giudice delegato al fallimento di Immobiliare Zeus s.r.l. ammetteva al passivo della procedura il credito di € 57.000 vantato da Claudia Lucia Bergamini, pari alla caparra che l'istante aveva versato alla società *in bonis* al momento della stipula (in data 31 luglio 2012) di un contratto preliminare di vendita di una porzione

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

immobiliare da consegnare entro e non oltre il 30 giugno 2013; negava il riconoscimento del privilegio di cui all'art. 2775-*bis* cod. civ. essendo trascorso il termine di un anno da quando l'appartamento avrebbe dovuto venire ad esistenza.

2. Il Tribunale di Ancona, a seguito dell'opposizione presentata dalla Bergamini, osservava che l'istanza di insinuazione al passivo appariva ingiustificatamente tardiva, in quanto la conoscenza dell'apertura del fallimento da parte dell'opponente era intervenuta già in data 12 settembre 2015, mentre l'istanza di insinuazione era stata presentata solo il 10 maggio 2021, prendendo atto, tuttavia, che la curatela aveva ommesso di impugnare il provvedimento di ammissione.

Ricordava che secondo il disposto dell'art. 72, comma 7, l. fall., in caso di scioglimento di un contratto preliminare trascritto, il promissario acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo fallimentare e gode del privilegio di cui all'art. 2775-*bis* cod. civ. a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data di dichiarazione di fallimento, cosicché per il riconoscimento del privilegio richiesto occorre la coesistenza, alla data di dichiarazione di fallimento, della pendenza del contratto preliminare e della pendenza degli effetti della trascrizione del medesimo contratto.

Constatava che nessuno dei due presupposti poteva ritenersi sussistente, tenuto conto, da una parte, che alla data di fallimento il contratto preliminare non era più pendente, essendosi lo stesso già risolto di diritto a seguito del maturare del termine essenziale previsto in contratto, dall'altra che alla medesima data gli effetti della trascrizione del contratto preliminare erano cessati, giacché entro il termine del 30 giugno 2014 (cioè entro un anno dalla data convenuta per la conclusione del definitivo) non era stato stipulato e trascritto

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

il contratto definitivo o altro atto come voluto dall'art. 2645-*bis*, comma 3, cod. civ..

3. Claudia Lucia Bergamini ha proposto ricorso per la cassazione del decreto di rigetto dell'opposizione, pubblicato in data 17 novembre 2021, prospettando quattro motivi di doglianza, ai quali ha resistito con controricorso il fallimento di Immobiliare Zeus s.r.l..

Parte controricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ..

RAGIONI DELLA DECISIONE

4. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in quanto il tribunale ha rilevato la tardività della domanda di insinuazione al passivo a dispetto del giudicato interno intervenuto a questo proposito.

5. Il motivo è inammissibile.

Il tribunale ha sì rilevato che l'istanza di insinuazione appariva ingiustificatamente tardiva, stante la conoscenza del fallimento da parte dell'opponente sin dal 2015, ma ha anche espressamente tenuto conto del fatto che la curatela aveva omesso di impugnare il provvedimento emesso dal giudice delegato, tanto che si è limitato a rigettare l'opposizione senza incidere in alcuna maniera sull'ammissione già disposta.

Le affermazioni rese a proposito della tardività della domanda si rivelano, quindi, come un'argomentazione svolta in maniera ultronea e *ad abundantiam*, senza alcuna reale incidenza sulla statuizione assunta e sulle argomentazioni rese a suo suffragio.

Ne discende l'inammissibilità della censura, tale dovendosi considerare, in sede di giudizio di legittimità, il motivo di ricorso che censura un'argomentazione della decisione impugnata svolta *ad abundantiam*, e pertanto non costituente una *ratio decidendi* della medesima.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Invero, un'affermazione siffatta, contenuta nella decisione impugnata, che non abbia spiegato alcuna influenza sul dispositivo della stessa, essendo improduttiva di effetti giuridici non può essere oggetto di ricorso per cassazione, per difetto di interesse (Cass. 8755/2018, Cass. 23635/2010).

6.1 Il secondo motivo di ricorso lamenta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1457 cod. civ.: l'ammissione del credito della Bergamini al passivo del fallimento confermava che fino al momento della comunicazione ricevuta dai curatori di non voler proseguire con l'esecuzione del contratto preliminare di compravendita il medesimo contratto era ancora in essere tra le parti e la trascrizione era valida all'epoca della dichiarazione di fallimento.

L'indagine sull'effettiva essenzialità del termine entro il quale la prestazione doveva essere adempiuta non poteva limitarsi alla mera letteralità delle parole riportate nel contratto, ma doveva considerare la causa del contratto e le concrete ragioni che avevano indotto le parti alla fissazione di quel termine.

6.2 Il terzo motivo di ricorso assume, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la violazione e/o falsa applicazione dell'art. 72, comma 5, l. fall., in combinato disposto con gli artt. 2645-*bis* e 2775-*bis* cod. civ.: a mente di queste norme l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, godendo del privilegio di cui all'art. 2775-*bis* cod. civ., a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.

Nel caso di specie risultava documentalmente che alla data del fallimento (7 agosto 2015) la trascrizione del preliminare (avvenuta in data 10 agosto 2012) spiegava pienamente i propri effetti, dato che, ai sensi dell'art. 2645-*bis*, comma 3, cod. civ., non era ancora decorso il termine di decadenza di tre anni.

7. I motivi, da esaminare congiuntamente, risultano ambedue inammissibili.

7.1 L'art. 72, comma 7, l. fall. prevede che *"in caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all'articolo 2775-bis del codice civile a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento"*.

Il tribunale ha correttamente tratto dal contenuto di questa norma che il riconoscimento del privilegio richiesto dall'odierna ricorrente presupponeva la persistenza del contratto preliminare e degli effetti della sua trascrizione alla data del fallimento.

7.2 Il tribunale ha accertato che alla data del fallimento il contratto preliminare si era già sciolto di diritto in conseguenza del maturare del termine essenziale previsto all'interno del contratto.

Un simile accertamento, compiuto tenendo conto della natura e dell'oggetto del contratto e delle inequivoche espressioni contenute al suo interno, costituisce un apprezzamento di fatto riservato al giudice di merito, la cui valutazione è insindacabile in sede di legittimità, se sorretta, come nel caso di specie, da una motivazione congrua ed immune da vizi logici e giuridici (Cass. 10353/2020).

Non inficia una simile valutazione il giudicato endofallimentare formatosi sull'ammissione al passivo disposta dal G.D., che investe l'esistenza del credito e l'ammissibilità della domanda di insinuazione ultratardiva, in ragione del fatto che il ritardo era dipeso da causa non imputabile all'istante, ma non la natura del termine fissato per la prestazione del promittente venditore.

7.3 Poco importa, d'altra parte, che alla data di fallimento non fosse ancora decorso un triennio dall'epoca di trascrizione del preliminare, dato che entro un anno dal termine fissato all'interno del contratto

preliminare

L'art. 2645-*bis*, comma 3, cod. civ. ("

prevede, infatti, che gli effetti della trascrizione
cessino tanto qualora

8. Il quarto motivo di ricorso si duole della violazione e/o falsa
applicazione dell'art. 92 cod. proc.

La valutazione dell'opportunità di disporre la compensazione delle
spese processuali tra le parti, sia nell'ipotesi di soccombenza
reciproca che in quella di concorso degli altri motivi previsti dall'art.
92, comma 2, cod. proc. civ., rientra nel potere discrezionale del
giudice di merito (cfr. Cass. 24502/2017, Cass. 8241/2017).
Ne consegue che la pronuncia in ordine alla mancata compensazione
delle spese non può essere censurata in questa sede di legittimità.

6 di 7

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

10. In forza dei motivi sopra illustrati il ricorso deve essere dichiarato inammissibile.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 7.200, di cui € 200 per esborsi, oltre accessori come per legge e contributo spese generali nella misura del 15%.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, ove dovuto. Così deciso in Roma in data 29 gennaio 2025.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale