

Civile Ord. Sez. 1 Num. 33238 Anno 2019

Presidente: DE CHIARA CARLO Relatore: AMATORE ROBERTO Data pubblicazione: 16/12/2019

ORDINANZA

sul ricorso n. 11156 - 2014 r.g. proposto da:

PAOLA PECCHIOLI (cod. fisc. PCCPLA42P56D612J), e ALDO VIGIANI (cod. fisc. VGNLDA37B21D612Q), tutti rappresentati e difesi, giusta procura speciale apposta in calce al ricorso, dagli Avvocati Giuseppe Pancani e Ilaria Pagni, elettivamente domiciliati in Roma, Piazza dell'Emporio n. 16/A, presso lo studio dell'Avvocato Pagni.

- ricorrenti -

1







contro

FALLIMENTO GECO ITALIA s.r.l. in liquidazione (cod. fisc. e P.Iva 05088030480), in persona del curatore fallimentare legale rappresentante pro tempore Dott.ssa Bruna Garofalo Maj, rappresentato e difeso, giusta procura speciale apposta a margine del controricorso, dall'Avvocato Gianluigi Cecchi Aglietti, elettivamente domiciliato in Roma, alla Via Silla n. 2/A, presso lo studio dell'Avvocato Lucia Cecchi Aglietti.

controricorrente -

avverso la sentenza della Corte di appello di Firenze, depositata in data 6.6.2013;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15/11/2019 dal Consigliere dott. Roberto Amatore;

RILEVATO CHE

1.Con la sentenza impugnata la Corte di Appello di Firenze - decidendo l'appello proposto da PECCHIOLI PAOLA e VIGIANI ALDO nei confronti del fallimento GECO ITALIA s.r.l. e della Cassa di risparmio di Firenze s.p.a. (rimasta contumace) avverso la sentenza emessa in data 28 agosto 2008 n. 3170 (con la quale la domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod. civ. del contratto preliminare di compravendita immobiliare avanzata dai promissari acquirenti nei confronti della società promittente alienante, in bonis, era stata rigettata perché il curatore di quest'ultima società, costituitosi in giudizio, aveva dichiarato di sciogliersi dal contratto preliminare) - ha confermato la sentenza di primo grado, rigettando, pertanto, l'appello.

La corte del merito ha, in primo luogo, ricordato, in punto di ricostruzione dei fatti, che : a) PECCHIOLI PAOLA e VIGIANI ALDO avevano stipulato in data 18 gennaio 2001 con la GECO ITALIA s.r.l. un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto una erigenda villetta in un sito immobiliare in Barberino di Mugello; b) che i promissari acquirenti avevano già versato euro 146.000.091,92, come acconto sul prezzo di euro 165.266 e che la società promittente venditrice, ancora in bonis, si era resa







inadempiente in ordine al completamento dei lavori di costruzione e di rinnovo della polizza fideiussoria prestata a garanzia delle obbligazioni nascenti dal contratto preliminare; c) in data 18 ottobre del 2006, durante la celebrazione del giudizio di primo grado, era stata dichiarata fallita la Geco Italia da parte del Tribunale di Firenze e che il curatore fallimentare aveva manifestato la volontà di sciogliersi dal contratto preliminare, ai sensi dell'art. 72, comma quattro, legge fall..

La corte di merito ha dunque ritenuto - conformemente a quanto statuito anche da parte del tribunale - che il potere del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare non viene meno a seguito della trascrizione della domanda volta ad ottenere, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., una pronuncia giudiziale in luogo del contratto definitivo non concluso.

2. La sentenza, pubblicata il 6.6.2013, è stata impugnata da PECCHIOLI PAOLA e VIGIANI ALDO con ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, cui GECO ITALIA s.r.l. ha resistito con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

CONSIDERATO CHE

1.Con il primo motivo la parte ricorrente - lamentando, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione degli artt. 72 legge fall., 2932 3 2652 cod. civ. - si duole dell'erroneità della decisione impugnata laddove aveva ritenuto che la trascrizione della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare, avvenuta prima della dichiarazione di fallimento, non sia opponibile alla massa dei creditori, non impedendo pertanto l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che potrebbe avvalersi del potere di scioglimento previsto dall'art. 72 legge fall.

2. Con il secondo motivo si articola, sempre ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., vizio di violazione degli artt. 2645 bis e 2652 cod. civ., per aver ritenuto il giudice di appello erroneamente assorbita la domanda di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni del contratto preliminare.







3. Con il terzo motivo si denuncia, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., vizio di assenza di motivazione sempre in relazione al pronunciato assorbimento della predetta domanda di accertamento e dunque violazione dell'art. 132 cod. proc. civ..

- 4. Il ricorso è fondato.
- 4.1 E' fondato già il primo motivo di doglianza il cui accoglimento assorbe l'esame anche delle ulteriori censure sopra ricordate, che erano state proposte qualora non fosse stata accolta la domanda volta ad accertare l'opponibilità alla massa della trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 cod. civ., per come sopra riferito.
- 4.1.1 Sul punto oggetto di dibattito tra le parti, non può non ricordarsi il fondamentale arresto rappresentato dalla sentenza resa a Sezioni Unite (n. 18131 del 16/09/2015) che, superando un contrasto insorto all'interno della Corte, ha fissato il principio secondo cui il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.fall. con effetto verso il promissario acquirente ove questi abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex art. 2932 c.c. e la domanda stessa sia stata accolta con sentenza trascritta, in quanto, a norma dell'art. 2652, n. 2, c.c., la trascrizione della sentenza di accoglimento prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese (cfr. anche Cass., Sez. 1, Ordinanza n. 13687 del 30/05/2018; in precedenza, nello stesso senso anche Sez. 2, Sentenza n. 16160 del 08/07/2010; Sez. U, Sentenza n. 12505 del 07/07/2004).

Va infatti precisato che il curatore - in ipotesi di domanda di esecuzione in forma specifica proposta anteriormente alla dichiarazione di fallimento del promittente venditore e riassunta nei confronti del curatore - parte del giudizio ex art. 43 legg. fall., ma terzo in relazione al rapporto controverso mantiene senza dubbio la titolarità del potere di scioglimento dal contratto sulla base di quanto gli riconosce l'art. 72 legge fall. Ma - ed è ciò che rileva, ai fini che qui interessano - se la domanda sia stata trascritta prima del fallimento, l'esercizio del diritto di scioglimento da parte del curatore non è opponibile nei confronti di quell'attore promissario acquirente a norma







dell'art. 2652, n. 2, c.c. (cfr. sempre, Cass., Sez, Un., n. 18131 del 16/09/2015, cit supra).

Ciò che vuol dire che la domanda ex art. 2932 c.c. - trascritta prima della iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento nel registro delle imprese - non impedisce al curatore di recedere dal contratto preliminare: gli impedisce, piuttosto, di recedere con effetti nei confronti del promissario acquirente che una tale domanda ha proposto. Tutto ciò, naturalmente, se la sentenza è accolta ed è trascritta a sua volta. E ciò si coniuga con l'effetto prenotativo che attua la trascrizione della domanda ex art. 2652, n. 2 c.c. il cui meccanismo pubblicitario si articola in due momenti: quello iniziale, costituito dalla trascrizione della domanda giudiziale e quello finale, rappresentato dalla trascrizione della sentenza di accoglimento (cfr. sempre, Cass., Sez, Un., n. 18131 del 16/09/2015, cit supra).

Il giudice, pertanto, può senz'altro accogliere la domanda, pur a fronte della scelta del curatore di recedere dal contratto: con una sentenza che, a norma dell'art. 2652, n. 2, c.c., se trascritta, retroagisce alla trascrizione della domanda stessa e sottrae, in modo opponibile al curatore, il bene dalla massa attiva del fallimento. Diversamente, se la domanda trascritta non viene accolta, l'effetto prenotativo della trascrizione della domanda cessa, con la conseguente opponibilità all'attore della sentenza dichiarativa di fallimento rendendo, in tal modo, efficace, nei suoi confronti, la scelta del curatore di sciogliersi dal rapporto.

Ciò consente di mantenere inalterata la facoltà di scelta del curatore, quale espressione di un potere sostanziale che l'ordinamento con l'art. 72 legge fall. gli riconosce, ma che, nella concorrenza di determinati evenienze, non è opponibile - in caso di accoglimento della domanda in forma specifica - al promissario acquirente che abbia trascritto tale domanda anteriormente alla iscrizione della sentenza dichiarativa di fallimento del promittente venditore nel registro delle imprese (così, Cass., Sez, Un., n. 18131 del 16/09/2015,

Ed invero, come è stato osservato, l'art. 45 legge fall. va coordinato non solo con gli artt. 2652 e 2653 c.c., ma anche con l'art. 2915, comma 2, sicché sono opponibili ai creditori fallimentari non solo gli atti posti in essere







e trascritti dal fallito prima della dichiarazione di fallimento, ma anche le sentenze pronunciate dopo tale data, se le relative domande sono state in precedenza trascritte. Rileva, in proposito, l'art. 2652, comma 2, c.c. secondo cui la trascrizione della sentenza che accolga la domanda diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre «prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda», ivi compresa l'iscrizione nel registro delle imprese della sentenza di fallimento a norma dell'art. 16, comma 3, e 17 legge fall..

Dunque, se è vero che, in ipotesi di domanda di esecuzione in forma specifica proposta anteriormente alla dichiarazione di fallimento del promittente venditore e riassunta nei confronti del curatore, quest'ultimo, che è terzo in relazione al rapporto controverso, mantiene la titolarità del diritto di scioglimento dal contratto sulla base di quanto gli riconosce l' art. 72 legge fall., è altrettanto vero che il detto soggetto non può opporre tale diritto al promissario acquirente se la domanda ex art. 2932 c.c. sia stata trascritta prima del fallimento.

Orbene, dai principi affermati dall'arresto sopra ricordato (Cass., Sez, Un., n. 18131 del 16/09/2015, *cit. supra*), il Collegio non ha motivo di discostarsi.

Ne consegue che la sentenza impugnata - che si è, invece, discostata vistosamente dai principi affermati dalla giurisprudenza di vertice di questa Corte e che qui sono riaffermati - deve essere cassata, con rinvio alla Corte di Appello di Firenze che si atterrà ai principi di diritto sopra ricordati.

La decisione sulle spese del giudizio di legittimità è rimessa al giudice del rinvio.

P.Q.M.

accoglie il primo motivo; dichiara assorbiti i restanti motivi; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di Appello di Firenze, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 15/11/2019

Il Funzionario Giudiz (arjo





