



Civile Ord. Sez. 6 Num. 7216 Anno 2017
Presidente: RAGONESI VITTORIO
Relatore: BISOGNI GIACINTO
Data pubblicazione: 21/03/2017

ORDINANZA

Ud. 03/02/17

sul ricorso proposto da

Fallimento Gamma s.r.l., elettivamente domiciliato in
Roma, via Amatrice 38, presso l'avv. Francesco Grieco,
rappresentato e difeso dall'avv. Vittorio Tarsia
(p.e.c. vittoriotarsia@pec.giuffre.it, fax 080.5210430)
per mandato in calce al ricorso;

C.U. + C.I.

- ricorrente -

nei confronti di

Raffaella e Maria Grazia Pepe, elettivamente
domiciliate in Roma, via Crescenzo 91, presso lo
studio dell'avv. Claudio Lucisano (fax n. 06/6864051,
p.e.c. claudiolucisano@ordineavvocatiroma.org), dal
quale sono rappresentate e difese, per mandato in calce
al controricorso, unitamente all'avv. Antonio de Feo
(p.e.c. antoniodefeo@pec.studiodefeovulpis.it, fax n.

2017

7315
/24
Bisogni

1



080/5210210);

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 218/2015 della Corte di appello di Bari, emessa il 20 gennaio 2015 e depositata il 18 febbraio 2015, n. R.G. 1270/08;

Rilevato che

1. La Corte di Appello di Bari, con sentenza del 18.2.2015, in riforma della sentenza n. 1632 del 2008 emessa dal Tribunale di Bari, ha rigettato la domanda proposta dalla curatela del fallimento della Gamma s.r.l. avente ad oggetto la revoca ex art. 67, comma 1, n. 1 legge fall. del contratto con il quale, in data 17.7.1997, la società poi fallita aveva ceduto a Ilgrande Lucia (de cuius delle odierne convenute) un appartamento in Bari per un prezzo notevolmente inferiore rispetto al valore di mercato.
2. La Corte ha osservato in proposito che il contratto in oggetto era stato stipulato in esecuzione di un precedente contratto preliminare risalente al 1986, sicché, premessa la "dubbia natura" di preliminare riguardo ad un contratto che, come nella specie, era stato interamente eseguito dalle parti, il giudizio circa l'eventuale sproporzione andava riferito non già all'epoca del contratto definitivo ma, appunto,

Bari



alla data del preliminare, allorché nessuna sproporzione sussisteva.

3. Avverso tale pronuncia la curatela fallimentare ha proposto ricorso per cassazione affidato a quattro motivi.
4. Si difendono con controricorso.
5. Le parti depositano memorie.

Rilevato che

6. Con il primo motivo di ricorso la curatela fallimentare lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 67 legge fallimentare, avendo la Corte territoriale trascurato il principio secondo il quale in tema di revocatoria fallimentare il valore dell'immobile va calcolato tenendo conto del momento della stipula del contratto definitivo ossia del momento in cui effettivamente si verifica l'effetto traslativo.
7. Con il secondo motivo si duole della violazione e falsa applicazione degli artt. 67 e 72 legge fall., e degli artt. 1351 e 1472 c.c., in riferimento agli artt. 1362 e 1363 c.c., avendo la Corte di Appello, senza alcuna indagine circa la reale intenzione dei contraenti, fatto assurgere il contratto preliminare al rango di contratto definitivo munito di effetti reali, laddove nel caso di specie viene semplicemente in rilievo un contratto preliminare munito sì di effetti c.d. anticipati ma non di carattere traslativo.

Bry



8. Con il terzo motivo il fallimento lamenta l'omessa motivazione su un fatto decisivo della controversia, non avendo la Corte territoriale allegato alcuna circostanza sintomatica circa la natura definitiva della stipulazione del 1986 e il contenuto meramente riproduttivo di quella del 1997, evidenziando all'uopo circostanze (quali l'avvenuta immissione del possesso ed il pagamento del prezzo) inidonee a comprovare l'effettivo intento delle parti di trasferire il bene con effetti immediati.

9. Con il quarto motivo il fallimento deduce la violazione e falsa applicazione dell'art. 67 legge fallimentare nonché l'assoluta carenza di motivazione su un punto decisivo della controversia in riferimento alla *inscientia decoctionis*, avendo la Corte affermato che l'acquirente, pagando un prezzo tra il 1986 ed il 1988 e proponendo l'azione ex art. 2932 c.c. nel 1993, "non poteva certo credere di approfittare di un'impresa che sarebbe fallita nel 1999", apparendo tale precisazione del tutto superflua in quanto l'onere di provare l'*inscientia decoctionis* grava, ai sensi dell'art. 67 comma 1 n. 1 legge fall. sull'acquirente.

Ritenuto che

10. La giurisprudenza di legittimità è concorde nel ritenere che "nell'ipotesi di revocatoria, ai sensi dell'art. 67, primo comma, n. 1, legge

Broggi



fall., di atto di compravendita preceduto dalla stipula di un contratto preliminare, la sproporzione tra le prestazioni deve essere valutata con riferimento al momento della conclusione del contratto definitivo, essendo questo che determina l'effettivo passaggio della proprietà, e a tal momento occorre riferirsi per la determinazione del valore venale del bene" (Cass. civ., sez. I, n. 5058 del 5 marzo 2007). Inoltre "nella promessa di vendita, la consegna del bene e l'anticipato pagamento del prezzo, prima del perfezionamento del contratto definitivo, non sono indici della natura definitiva della compravendita, atteso che - quale che ne sia la giustificazione causale (clausola atipica introduttiva di un'obbligazione aggiuntiva o collegamento negoziale) - è sempre il contratto definitivo a produrre l'effetto traslativo reale" (Cass. civ. sez. I n. 4863 del 1 marzo 2010, Cass. civ. S.U., n. 7930 del 27 marzo 2008, Cass. civ. sez. II, n. 5211 del 16 marzo 2016). Pertanto, in tema di revocatoria fallimentare di contratto preliminare c.d. ad effetti anticipati, "ancorché siano previsti la consegna del bene e il pagamento del prezzo prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica di per sé l'anticipazione di tutti gli effetti traslativi del contratto definitivo, se il giudice del merito, ricostruendo la comune intenzione delle

Brogi



parti e valutando il loro comportamento anche successivo al contratto, accerti che trattasi di contratto preliminare improprio, cioè con alcuni effetti anticipati, ma comunque senza effetto traslativo, in quanto la disponibilità del bene ha luogo nella piena consapevolezza dell'altruità della cosa" (Cass. civ. n. 12634 del 9 giugno 2011).

11. L'orientamento appena citato di questa Corte a cui deve darsi continuità impone al giudice del merito un attento esame circa la reale intenzione delle parti di programmare, unitamente all'immediata consegna ed al pagamento del prezzo, anche l'immediata produzione di effetti traslativi. Nel caso in esame il giudice di merito ha sostenuto la natura immediatamente traslativa del contratto preliminare desumendola unicamente dalla circostanza della sua completa esecuzione (come risulta dagli incisi: "premessa la dubbia natura del preliminare di un contratto che, come nella specie, venga interamente eseguito dalle parti, si da far assumere al c.d. definitivo la natura di mera riproduzione di un accordo già perfetto ..." e "tenere conto del valore di mercato al momento del definitivo avrebbe avuto senso solo se il prezzo pattuito nel preliminare non fosse stato pagato") e senza una verifica completa ed effettiva del reale intento delle parti di trasferire immediatamente la proprietà o

Prop



procrastinarne il trasferimento alla stipula del contratto definitivo. In definitiva la circostanza che il prezzo sia stato interamente pagato è una circostanza inidonea (da sola) a consentire la qualificazione del contratto preliminare alla stregua di contratto traslativo occorrendo verificare, riscontrando la reale intenzione delle parti e valutando il loro comportamento anche successivo, se la disponibilità del bene sia stata concessa o meno nella piena consapevolezza dell'altruità della cosa.

12. Il ricorso va pertanto accolto con conseguente cassazione della sentenza impugnata e rinvio alla Corte di appello di Bari che, in diversa composizione, valuterà i profili sin qui evidenziati al fine di una effettiva ricostruzione della volontà delle parti e deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso. Cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di appello di Bari che in diversa composizione deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Bari