

Contratto preliminare di vendita - Fallimento del promittente venditore

Fallimento - Contratto preliminare di vendita - Fallimento del promittente venditore - Scelta del curatore fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto - Potere discrezionale - Configurabilità - Autorizzazione del giudice delegato - Necessità - Esclusione - Manifestazione della volontà di subentrare nel contratto - Modalità tacita o per fatti concludenti - Ammissibilità - Conseguenze - Obbligo della curatela di darvi esecuzione L'esercizio da parte del curatore della facoltà di scelta tra lo scioglimento o il subingresso nel contratto preliminare di vendita pendente, ai sensi dell'art. 72 legge fall. (nel testo, vigente *ratione temporis*, anteriore alle modifiche introdotte dal d.lgs. N. 5 del 2006), può anche essere tacito, ovvero espresso per fatti concludenti, non essendo necessario un negozio formale, né un atto di straordinaria amministrazione e dunque non ricorrendo la necessità dell'autorizzazione del giudice delegato, trattandosi di una prerogativa discrezionale del curatore. Ne consegue che, una volta manifestata da parte del curatore la volontà di subentrare nel contratto, viene meno la facoltà di scioglimento prevista dall'art. 72 legge fall., pertanto il promissario acquirente, cui quella dichiarazione sia stata rivolta, può pretendere l'esecuzione del contratto stesso da parte della curatela, la quale subentra nelle obbligazioni del promittente venditore fallito. Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 25876 del 02/12/2011

Fallimento - Contratto preliminare di vendita - Fallimento del promittente venditore - Scelta del curatore fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto - Potere discrezionale - Configurabilità - Autorizzazione del giudice delegato - Necessità - Esclusione - Manifestazione della volontà di subentrare nel contratto - Modalità tacita o per fatti concludenti - Ammissibilità - Conseguenze - Obbligo della curatela di darvi esecuzione

L'esercizio da parte del curatore della facoltà di scelta tra lo scioglimento o il subingresso nel contratto preliminare di vendita pendente, ai sensi dell'art. 72 legge fall. (nel testo, vigente "*ratione temporis*", anteriore alle modifiche introdotte dal d.lgs. n. 5 del 2006), può anche essere tacito, ovvero espresso per fatti concludenti, non essendo necessario un negozio formale, né un atto di straordinaria amministrazione e dunque non ricorrendo la necessità dell'autorizzazione del giudice delegato, trattandosi di una prerogativa discrezionale del curatore. Ne consegue che, una volta manifestata da parte del curatore la volontà di subentrare nel contratto, viene meno la facoltà di scioglimento prevista dall'art. 72 legge fall., pertanto il promissario acquirente, cui quella dichiarazione sia stata rivolta, può pretendere l'esecuzione del contratto stesso da parte della curatela, la quale subentra nelle obbligazioni del promittente venditore fallito. Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 25876 del 02/12/2011

Corte di Cassazione, Sez. 1, Sentenza n. 25876 del 02/12/2011

RITENUTO IN FATTO E IN DIRITTO

1.- Con citazione del marzo 1999 Cosimo Ru.. e Bu.. Rosalia convennero in giudizio, davanti al Tribunale di Messina, il fallimento di Gaspare Crifò esponendo di avere stipulato, col convenuto, un contratto preliminare di vendita avente ad oggetto un appartamento in Villafranca Tirrena; che prima della stipula del contratto definitivo, il promittente venditore era stato dichiarato fallito;

Contratto preliminare di vendita - Fallimento del promittente venditore

che, nonostante specifica autorizzazione del G.d., il Curatore non aveva provveduto a dare esecuzione al contratto e, anzi, aveva manifestata la volontà di sciogliersi da esso. Chiesero, pertanto, l'esecuzione del preliminare. Si costituì in giudizio il convenuto, che contestava la domanda, eccependo l'intervenuto scioglimento del contratto; in via riconvenzionale chiese la condanna degli attori alla restituzione dell'immobile ed al risarcimento del danno per la ingiustificata detenzione a far data dall'immissione nel possesso avvenuta in data 27.10.1989. Espletata una c.t.u., con sentenza emessa in data 10/11/05 il tribunale rigettò la domanda e accolse le riconvenzionali. Con la sentenza impugnata la Corte di appello di Messina ha parzialmente accolto l'appello proposto dagli attori riducendo la somma dovuta per il periodo dal 7/5/98 al 30/9/2004 a Euro 12.252,57 e ha rigettato l'appello incidentale della curatela. Ha osservato la corte di merito che era infondata la censura con la quale gli appellanti avevano dedotto l'erroneità del rigetto della domanda sotto il profilo che, pur avendo il giudice delegato autorizzato la stipulazione del contratto definitivo e pur avendo essi invitato il curatore a svolgere gli adempimenti all'uopo necessari, questi non vi aveva provveduto nel termine all'uopo concesso e successivamente nel mese di maggio del 1998 aveva comunicato la propria intenzione di sciogliersi dal contratto. Secondo la corte di appello il potere del curatore di optare fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto di vendita ove non sia ancora avvenuta la consegna della cosa, principio applicabile anche al contratto preliminare, ha carattere discrezionale e prescinde dall'autorizzazione del giudice delegato. Di conseguenza è insindacabile in merito ai motivi che l'abbiano ispirata o alla sua convenienza in termini economici. L'autorizzazione del giudice delegato aveva soltanto comportato la rimozione di un limite all'esercizio di un potere ma non aveva certo costituito fonte di un dovere.

Quanto alle altre censure la corte di merito ha rilevato che il danno da illegittima detenzione di un'immobile prescinde da qualsiasi prova in merito alla sua esistenza.

Tuttavia i promissari acquirenti furono immessi nel possesso dell'immobile in data 27/10/89, successivamente in data 9/7/92 il curatore aveva comunicato l'intenzione non attuata di procedere al trasferimento e in data 6/5/98 aveva manifestato la contraria intenzione di sciogliersi dal contratto.

Pertanto il risarcimento del danno per illegittima detenzione dell'immobile era dovuto solo per il periodo successivo al 6/5/98 poiché da tale data la detenzione era divenuta inequivocabilmente illecita.

Contro la sentenza di appello gli attori hanno proposto ricorso per cassazione affidato cinque motivi. Resiste con controricorso la curatela intimata. Nei termini di cui all'art. 378 c.p.c. le parti hanno depositato memoria.

2.1.- Con il primo motivo i ricorrenti denunciano vizio di motivazione e formulano il seguente quesito ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c.: "Voglia la Corte dire se si configura vizio di insufficiente motivazione nel caso in cui la Corte di merito abbia dato per scontato, con affermazioni generiche e carenti di completezza, che il potere di cui all'art. 72, L. Fall. del curatore di optare tra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto di vendita ha carattere discrezionale, senza prendere in considerazione la circostanza che lo stesso curatore abbia già manifestato la volontà di subentrare nel contratto stesso, con il parere favorevole del comitato dei creditori".

2.2.- Con il secondo motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dell'art. 72, L. Fall.. Deducono che la corte di appello di Messina ha erroneamente interpretato l'art. 72, L. Fall.

Contratto preliminare di vendita - Fallimento del promittente venditore

ritenendo legittima la decisione del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare de quo pur avendo in precedenza manifestato e comunicato agli acquirenti la volontà di dare esecuzione al contratto.

Formulano ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. il seguente quesito: "se l'art. 72, L. Fall. vada interpretato nel senso che nell'ipotesi in cui il curatore fallimentare abbia manifestato e comunicato agli acquirenti la volontà di subentrare in un contratto del fallito non possa successivamente sciogliersi dal contratto al fine di non adempiere agli obblighi relativi al contratto stesso, ritenuto che il curatore, a norma dell'art. 72, L. Fall. deve assumere tutti gli obblighi nascenti dal contratto".

2.3.- Con il terzo motivo i ricorrenti denunciano vizio di motivazione in ordine alla condanna al risarcimento del danno. Formulano ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. il seguente quesito: "se si configura vizio di insufficiente motivazione nel caso in cui la Corte di merito non valuti una circostanza rilevante, quale, nel caso di risarcimento per danni dovuti al ritardato rilascio di un immobile per scioglimento del contratto preliminare di vendita da parte del curatore, l'interpello a mezzo raccomandata compiuto dal detentore promissario acquirente dell'immobile ed il conseguente silenzio del curatore protrattosi per circa sei anni. Ovvero si configuri vizio di contraddittoria motivazione qualora la Corte di merito concluda per la responsabilità del detentore per il ritardo nel rilascio e affermi che lo stesso detentore non ha alcuna colpa nella vicenda". 2.4.- Con il quarto motivo i ricorrenti denunciano violazione e falsa applicazione dell'art. 2043 c.c.. Formulano ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. il seguente quesito: "se il diritto al risarcimento del danno per illegittima detenzione di un immobile (nella specie da parte del promissario acquirente di un immobile per cui il curatore ha deciso di sciogliersi da contratto) non si configuri qualora il detentore dell'immobile abbia richiesto al curatore di manifestare la propria intenzione di subentrare o meno nel contratto e il curatore non esprima la propria volontà in merito con un lunghissimo lasso di tempo (nella fattispecie circa sei anni), non sussistendo in tal caso alcuna colpa da parte del detentore.

2.5.- Con il quinto motivo i ricorrenti denunciano violazione fatta applicazione dell'art. 2697 c.c. relativamente alla prova del danno. Formulano ai sensi dell'art. 366 bis c.p.c. il seguente quesito: "se è corretto o meno l'utilizzo della c.t.u. come mezzo di prova per sollevare le parti dall'onere probatorio. In particolare dire se la c.t.u. possa essere utilizzata per determinare il valore locativo di un immobile ovvero se è necessario determinare detto valore locativo a mezzo prova documentale o testimoniale".

2.6.- Con l'ultimo motivo i ricorrenti denunciano vizio di motivazione in ordine a statuizione sulle spese.

3. - I primi due motivi di ricorso sono fondati e il loro accoglimento comporta l'assorbimento delle altre censure. Infatti, secondo la giurisprudenza di questa Corte (Sez. 1, Sentenza n. 4109 del 13/07/1982) "a seguito del fallimento del promittente venditore, il promissario può pretendere la stipulazione del contratto traslativo della proprietà solo se il curatore, con apposita dichiarazione e con l'autorizzazione di cui all'art. 35, L. Fall., abbia esercitato, nel senso dell'esecuzione del preliminare, la facoltà di scelta attribuitagli dall'art. 72, comma 4 della Legge medesima. Tale dichiarazione configura un atto di natura negoziale e ricettizia, e, pertanto, non può essere evinta da documenti meramente interni alla procedura concorsuale e non diretti al promissario".

Contratto preliminare di vendita - Fallimento del promittente venditore

Più di recente, peraltro, questa Sezione (Sez. 1, Sentenza n. 19035 del 03/09/2010) ha puntualizzato che "l'esercizio da parte del curatore della facoltà di scelta tra lo scioglimento o il subingresso nel contratto preliminare di vendita pendente, ai sensi dell'art. 72, L. Fall. (nel testo, vigente *ratione temporis*, anteriore alle modifiche introdotte dal D.Lgs. n. 5 del 2006), può anche essere tacito, ovvero espresso per fatti concludenti, non essendo necessario un negozio formale, né un atto di straordinaria amministrazione e dunque non ricorrendo la necessità dell'autorizzazione del giudice delegato, trattandosi di una prerogativa discrezionale del curatore".

Da tali principi si evince che, una volta manifestata da parte del curatore la volontà di subentrare nel contratto, viene meno la facoltà di scioglimento prevista dall'art. 72, L. Fall., talché il promissario acquirente, cui quella dichiarazione sia stata rivolta, può pretendere l'esecuzione del contratto stesso da parte della curatela, la quale subentra nelle obbligazioni del promittente venditore fallito.

La sentenza impugnata si è discostata da tali principi perché ha ritenuto possibile lo scioglimento dal contratto pur avendo dato atto di ciò che "in data 9/7/92 il curatore aveva comunicato l'intenzione non attuata di procedere al trasferimento".

Si impone, dunque, la cassazione del provvedimento impugnato ed il rinvio della causa per nuovo esame alla Corte di appello di Messina in diversa composizione, la quale dovrà pronunciare sulla fondatezza della domanda ex art. 2932 c.c. e delle eccezioni relative all'inadempimento sollevate dal curatore, prescindendo dallo scioglimento ex art. 72, L. Fall., avvenuto dopo il subentro del curatore nel contratto.

Il giudice del merito provvederà anche sulle spese.

P.Q.M.

La Corte accoglie i primi due motivi del ricorso e dichiara assorbiti i restanti motivi. Cassa la sentenza impugnata e rinvia per nuovo esame e per il regolamento delle spese alla Corte di appello di Messina in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 14 novembre 2011. Depositato in Cancelleria il 2 dicembre 2011