

**Civile Sent. Sez. 1 Num. 8800 Anno 2016**

**Presidente: SALVAGO SALVATORE**

**Relatore: NAPPI ANIELLO**

**Data pubblicazione: 04/05/2016**

**SENTENZA**

sul ricorso proposto da

Bruno Falzea, domiciliato in Roma via Valadier 43,  
presso l'avv. Giovanni Romano, rappresentato e di-  
feso dall'avv. Giuseppe Tilli, come da mandato in  
calce al ricorso

- ricorrente -

Contro

Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c., domiciliato  
in Roma, via Virginio Orsini 21, presso l'avv. Gio-  
vanni Del Re, rappresentato e difeso dall'avv.

528  
-----  
2016

Claudio Marconi, come da mandato in calce al controricorso

- controricorrente -

avverso

la sentenza n. 1358/2009 della Corte d'appello di Firenze, depositata il 13 ottobre 2009

Sentita la relazione svolta dal Consigliere dott. Aniello Nappi

udito il difensore del ricorrente, avv. Stefano Fiore per delega

Udite le conclusioni del P.M., dr. Alberto Cardino, che ha chiesto accoglimento del primo motivo, con assorbimento del secondo

### **Svolgimento del processo**

Con la sentenza impugnata la Corte d'appello di Firenze, in riforma della decisione di primo grado, rigettò la domanda proposta da Bruno Falzea nei confronti della Biemme Costruzioni s.n.c. per l'esecuzione in forma specifica del preliminare di compravendita della proprietà superficiaria di un alloggio di edilizia convenzionata.

Ritennero i giudici d'appello che, in seguito al sopravvenuto fallimento della società convenuta, l'esercizio della facoltà riconosciuta dall'art. 72 legge fall. al curatore fallimentare di sciogliersi

dal contratto precludeva l'accoglimento della domanda, benché trascritta prima della dichiarazione del fallimento.

Contro la sentenza d'appello ha proposto ricorso per cassazione Bruno Falzea sulla base di cinque motivi d'impugnazione, illustrati anche da memoria, cui resiste con controricorso il Fallimento Biemme Costruzioni s.n.c.

### **Motivi della decisione**

1. Con il primo motivo il ricorrente deduce vizi di motivazione della decisione impugnata, lamentando che i giudici del merito non abbiano considerato l'intervenuta esecuzione del contratto con l'offerta banco iudicis del saldo del prezzo d'acquisto dell'immobile.

Con il secondo e con il terzo motivo il ricorrente deduce vizi di motivazione della decisione impugnata e violazione di legge, lamentando che i giudici d'appello abbiano erroneamente disconosciuto gli effetti previsti dall'art. 2652 n. 2 c.c. per la trascrizione prima del fallimento della domanda ex art. 2932 c.c. proposta nei confronti dell'imprenditore poi fallito.

Sostiene che l'eventuale sentenza di accoglimento della domanda retroagirebbe al momento della tra-



scrizione vanificando l'esercizio da parte del curatore della facoltà riconosciutagli dall'art. 72 legge fall.

Con il quarto motivo il ricorrente deduce violazione dell'art. 72 ultimo comma legge fall., nella parte in cui esclude la facoltà di recesso ove si tratti di «contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645 bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente».

Con il quinto motivo il ricorrente deduce violazione dell'art. 35 legge n. 865 del 1971, sostenendo l'inapplicabilità dell'art. 72 legge fall. a un preliminare di compravendita di un alloggio costruito in regime di concessione per la realizzazione di un programma di edilizia pubblica residenziale.

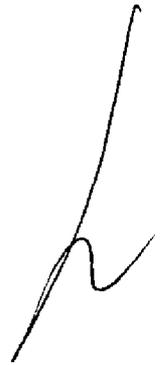
2. Sono fondati e assorbenti il secondo e il terzo motivo del ricorso.

Secondo la più autorevole giurisprudenza di questa corte, anche precedente alla riforma del 2006,

quando il promissario acquirente abbia proposto e trascritto prima del fallimento la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di compravendita, il sopravvenuto fallimento del promittente venditore non priva il curatore della facoltà di scelta riconosciutagli dall'art. 72 legge fall., ma l'eventuale scelta compiuta in tal senso non è opponibile al promissario acquirente che ottenga la sentenza costitutiva ex art. 2392 c.c., perché gli effetti di tale sentenza retroagiscono al momento della trascrizione della domanda (Cass., sez. un., 7 luglio 2004, n. 12505, m. 574280). Come è stato ben chiarito «la sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c. fissa l'an dell'effetto traslativo, la trascrizione della domanda giudiziale fissa il quando di tale effetto» (Cass., sez. un., 16 settembre 2015, n. 18131, m. 636343, Cass., sez. I, 22 dicembre 2015, n. 25799, m. 637871).

Ne consegue che erroneamente i giudici del merito hanno respinto la domanda di Bruno Falzea in conseguenza del mero esercizio da parte del curatore della facoltà di sciogliersi dal contratto preliminare.

La sentenza impugnata va pertanto cassata con rinvio alla Corte d'appello di Firenze in diversa com-



posizione, perché si pronunci sulla domanda di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto preliminare stipulato da Bruno Falzea con la Biemme Costruzioni s.n.c.

**P.Q.M.**

La Corte accoglie il secondo e il terzo motivo del ricorso, dichiara assorbiti i rimanenti, cassa la sentenza impugnata e rinvia anche per le spese alla Corte d'appello di Firenze in diversa composizione.

Roma, 9 marzo 2016



Il Presidente

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Giovanni De Gennaro", written over a horizontal line.