

CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Sezione I Civile - R.G. 11784/2010

Per **Bruno FALZEA** (Ricorrente)
Contro **FALLIMENTO COSTRUZIONI S.N.C.**
DI BARDI E MILANI

Memoria per l'udienza pubblica ex art. 378 c.p.c.

Fermi restando i motivi di cui al ricorso, sembra opportuno aggiungere alcune considerazioni alla luce dell'arresto giurisprudenziale operato sulla materia oggetto della controversia dalla sentenza SS.UU. 18131 del 13/1-16/09/2015.

1) A Conferma dell'orientamento già autorevolmente espresso dalla sentenza SS.UU. 12505/2004, malamente interpretata e inopinatamente disattesa dalla Corte territoriale, la sentenza 18131/2015 ha definitivamente affermato il principio di diritto in forza del quale **la domanda di adempimento in forma specifica ex art. 2932 c.c., trascritta prima della sentenza dichiarativa del fallimento del promittente venditore è opponibile al Curatore che abbia manifestato la volontà di sciogliersi dal contratto preliminare, per cui la sentenza che accolga la domanda, pur se trascritta successivamente, impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del promittente venditore fallito.**

Le SS.UU. chiariscono anche che tale principio non implica la menomazione del potere del curatore, ma soltanto che tale potere non è opponibile al promissario acquirente che abbia tempestivamente trascritto la domanda, poiché l'effetto traslativo della sentenza costituiva ex art. 2932 c.c. che statuisce sull'an retroagisce al momento della trascrizione della domanda giudiziale di adempimento.

Ciò in conformità alla norma generale di cui all'art. 2652 n°2 c.c., che stabilisce la prevalenza della sentenza che accoglie la domanda di esecuzione in forma specifica sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite dopo la trascrizione della domanda.

Nel caso di fallimento del venditore, la ratio sostanziale del principio affermato è che il bene oggetto di domanda prioritariamente trascritto rispetto al fallimento non è mai entrato a far parte del patrimonio del fallito soggetto alla soddisfazione della massa dei creditori.

Senza tediare la Corte riportando argomentazioni espresse con somma perizia nella sentenza SS.UU. 18131/2015, si ritiene di aggiungere soltanto che il principio testé codificato trova ulteriore conforto sia nei generali principi normativi sugli effetti delle trascrizioni di tutte le domande giudiziali, sia nella ratifica della Convenzione per la Salvaguardia dei Diritti dell'Uomo, che ha enunciato il principio del diritto a un giusto processo, poi espressamente codificato nell'art. 111 Cost.

2) Proprio prendendo le mosse da tale principio, si può agevolmente vedere come la Corte d'Appello abbia fatto mal governo sia dei principi di diritto, sia dei dati fattuali a lei sottoposti, laddove, disattendendo la sentenza delle SS. UU. del 2004, ritiene prevalente l'esigenza del curatore di "tutelare la massa dei creditori da operazioni poste in essere dal debitore in prossimità del dissesto ... il cui regolamento economico è stato condizionato dalla crisi dell'impresa".

Se si fossero dati la pena di leggere le carte, i Giudici territoriali avrebbero "scoperto" che la domanda ex art. 2932

c.c. fu introdotta dal sig. Falzea nel giugno 1994, che la domanda stessa fu trascritta il 09/06/1994 e che il fallimento della promittente venditrice BIEMME COSTRUZIONI venne dichiarato il 05/12/2002; otto anni e sei mesi dopo la proposizione dell'azione!

Avrebbero anche compreso che il prezzo era stato determinato in forza di una convenzione con il Comune di Grosseto ex L. 865/1971.

Dall'esame dei principi posti da SS.UU. 18131/2015 si deduce anche l'irrilevanza, oltre che l'erroneità in fatto, della circostanza che il prezzo della compravendita non era stato pagato per intero.

Irrilevanza, poiché la circostanza anche se fosse vera, non inficerebbe l'effetto retroattivo e prevalente della sentenza di accoglimento della domanda, eventualmente condizionata al versamento del saldo del prezzo.

Erroneità perché nel contratto preliminare sottoscritto inter partes il 25/10/1991 era previsto che il Falzea pagasse in contanti l'importo di £ 62.000.000, mentre il residuo di £ 60.000.000 sarebbe stato versato all'atto dell'erogazione di un mutuo da stipulare al rogito, previo frazionamento.

Traendo in inganno il Falzea col dedurre presunti ritardi nell'erogazione del mutuo, la BIEMME COSTRUZIONI si faceva consegnare ulteriori £ 55.000.000, oltre IVA, ottenendo in pari tempo il mutuo per complessive £ 720.000.000 nel corso del 1993, senza farne menzione al Falzea e senza stipulare l'atto di compravendita.

Successivamente, nel corso della causa di 1° grado, in data 15/12/1995, il Falzea effettuava offerta "banco iudicis" del saldo prezzo pari a £ 5.000.000 e di ulteriori £ 2.815.820

per spese di accatastamento e oneri di allaccio delle utenze, reiterandola a verbale nell'udienza del 16/01/1996.

L'offerta veniva rifiutata dalla BIEMME COSTRUZIONI che pretendeva una variazione di prezzo malgrado non avesse rispettato né i tempi, né i termini del contratto, ma è incontestabile che il Falzea abbia adempiuto alla propria prestazione, così come prevista nel contratto preliminare, addossandosi l'ulteriore onere del pagamento in contanti dell'intera somma.

In ogni caso, per scrupolo difensivo, egli aveva richiesto in via incidentale l'accertamento definitivo del prezzo al Giudice di appello. La Corte non vi provvedeva ma, dando per scontato che il prezzo non fosse stato interamente pagato, incorreva nella violazione di cui al primo motivo di ricorso in Cassazione.

3) Pur ritenendo assorbenti le considerazioni già svolte circa il definitivo e vincolante arresto operato dalle SS. UU., si ritiene di sottolineare anche che, poiché il contratto di cui si discute è riferito alla costruzione di alloggi in forza di programma edilizio economico e popolare, il vincolo pubblicitico di destinazione degli alloggi sarebbe stato vanificato dalla decisione del Curatore fallimentare di sciogliersi dal contratto, destinando l'immobile alla vendita a terzi in violazione della convenzione di natura pubblicitica stipulata a suo tempo con l'autorità comunale, così da determinare la sorte del bene, "espropriando" i poteri che la Legge e la Convenzioni conferivano al Comune.

4) Quanto sin qui dedotto consente di ritenere infondate, superate e inconferenti le argomentazioni del Fallimento controricorrente, che si è sostanzialmente riportato alle moti-

vazioni contenute nella sentenza impugnata, che abbiamo visto essere state vanificate dall'arresto delle SS.UU. e comunque viziate da gravi errori interpretativi della fattispecie esaminata.

Va soltanto notato, ad abundantiam, il singolare accanimento della curatela fallimentare che, a distanza di oltre due decenni e in presenza di un comportamento sleale ai limiti della truffa adottato nei confronti del ricorrente dalla Società poi fallita, insiste per sottrarre al malcapitato la titolarità dell'unico bene immobile per di più interamente pagato! Nell'insistere anche su tutti gli altri motivi, pur se in via residuale, si insta per l'accoglimento integrale del ricorso con decisione del merito ex art. 384 2° comma c.p.c., stante che il prezzo dovuto è fissato dal contratto preliminare e liquidazione delle spese dei tre gradi di giudizio o, in subordine, con rinvio per le ulteriori statuizioni che fossero necessarie.

Grosseto - Roma 29/12/2015

Avv. Giuseppe Tilli