

## ACQUISTA UN APPARTAMENTO CON BOX AUTO, PAGA ED ENTRA IN POSSESSO DELL'IMMOBILE MA LA SOCIETÀ VENDITRICE FALLISCE. IL CURATORE PUÒ CHIEDERE LO SCIoglIMENTO DEL CONTRATTO E IL RILASCIO DELL'APPARTAMENTO

Corte di Cassazione, Sentenza n.6583 del 27 aprile 2012

e la società venditrice fallisce, il curatore è legittimato a risolvere il contratto preliminare di vendita anche se l'acquirente ha già pagato il prezzo e ha ottenuto il possesso dell'immobile. Nella sentenza si legge: Con atto di citazione notificato il 16.7.1997, la curatela del fallimento della Italconstruzioni di\*\*\*\*, esponeva: con scrittura privata 10.11.92, come modificata il 5.11.94, aveva promesso di vendere (prima del fallimento) ai coniugi I.F. - A..Z. l'appartamento con box, facente parte del condominio (...); l'immobile era stato consegnato ai compratori il 29.11.1994, previo pagamento di L. 77.000.000 in contanti e accollo di mutuo per il residuo prezzo; essendo nel frattempo fallita la venditrice, intendeva sciogliersi dal contratto preliminare, ai sensi dell'art. 72 L.F.. Tanto premesso, conveniva in giudizio, innanzi al Tribunale di Taranto, i coniugi I. -Z. chiedendo la risoluzione di detto contratto con condanna degli stessi al pagamento della indennità di occupazione dell'immobile promesso in vendita. Si costituivano in giudizio i convenuti ed espletata C.T.U. per calcolare l'ammontare dell'indennità reclamata dalla curatela, con sentenza 21.12.2001, il Tribunale rigettava la domanda e dichiarava compensate le spese di lite. Avverso tale sentenza il fallimento soccombente proponeva appello; rimanevano contumaci gli appellati. Con sentenza depositata il 28.7.2006 la Corte d'Appello di Lecce, sez. dist. di Taranto, in riforma della sentenza di primo grado, dichiarava sciolto il contratto preliminare di vendita concluso fra la Italconstruzioni di \*\*\*\* ed i coniugi appellati ordinando a questi ultimi il rilascio dell'appartamento in questione e condannandoli al pagamento, in favore del fallimento, della somma di Euro 20.000,00 con interessi legali, a titolo di indennità per l'utilizzo dell'immobile, oltre al pagamento delle spese processuali del doppio grado di giudizio. Osservava la Corte di merito che la clausola contrattuale secondo cui "la consegna e il godimento dell'immobile era a titolo precario sino alla stipula dell'atto pubblico di compravendita" e le modalità di pagamento del prezzo "anche in funzione di caparra confirmatoria", deponevano per la qualificazione del contratto concluso fra le parti come preliminare di compravendita. Per la cassazione di tale decisione proponevano ricorso I.F. e Z.A. formulando un unico, articolato motivo.

Resiste con controricorso il Fallimento della Italconstruzioni di \*\*\*, in persona del curatore, proponendo, altresì, ricorso incidentale in ordine alla omessa statuizione sulla richiesta di rilascio anche del box, sito nello scantinato della palazzina ove era ubicato l'immobile in questione ed illegittimamente detenuto dai ricorrenti.

Motivi della decisione

I ricorrenti deducono:

violazione e falsa applicazione degli artt. 1470 c.c. e 72 L.F.; contrariamente a quanto ritenuto dal giudice di appello, la scrittura privata in questione aveva natura di un contratto definitivo di compravendita, avuto riguardo al verbale di consegna del 29.11.1994 con cui era stato consegnato agli acquirenti l'immobile oggetto del contratto stesso dopo il suo completamento. La Corte territoriale aveva ommesso ogni motivazione sul fatto controverso e decisivo ai fini del giudizio, quale l'esecuzione delle reciproche prestazioni delle parti, atteso che l'immobile era stato consegnato, il prezzo interamente pagato con accollo, da parte degli acquirenti, del mutuo fondiario ed anche delle somme relative agli interessi passivi maturati e maturandi e degli oneri condominiali. Considerato, quindi, che il bene venduto era stato già trasferito in proprietà agli

acquirenti, il Curatore non avrebbe potuto sciogliere il vincolo contrattuale ai sensi dell'art. 72 L.F.. Vanno, preliminarmente, riuniti i ricorsi, ex art.335 c.p.c., in quanto proposti avverso la medesima sentenza.

Il ricorso principale è infondato giacché la questione se costituisse contratto definitivo già quello stipulato nel 1992 non era stata proposta in appello dai convenuti vittoriosi, essendo gli stessi rimasti contumaci, e la sua proposizione non è conseguentemente consentita in sede di legittimità. La Corte distrettuale ha, comunque, congruamente motivato la propria decisione, ravvisando una espressa connotazione di "precarietà" nel godimento dell'immobile consegnato, essendo stato, fra l'altro, previsto la stipulazione dell'atto notarile "così come previsto nel menzionato preliminare" (V fg.8 sent. irap.). La questione se le parti abbiano inteso stipulare un contratto definitivo o dar vita ad un preliminare costituisce, comunque, un accertamento in fatto riservato al giudice di merito, insindacabile in sede di legittimità, ove, come occorso nel caso di specie, adeguatamente motivato (Cass. 564/01 ;5962/88). Né il ricorrente principale può pretendere una rivalutazione delle risultanze istruttorie in quanto congruamente scrutinate dal giudice di appello come sopra evidenziato.

In ordine all'applicabilità dell'art. 72 L.F. osserva il Collegio che l'azione proposta dal curatore fallimentare, per lo scioglimento del contratto de quo, non è preclusa dall'avvenuto pagamento del prezzo né dalla immissione dei promissori acquirenti nel possesso dell'immobile, non comportando tali circostanze l'effetto traslativo della proprietà del bene (V. Cass. n. 7070/04; 4747/99). Il ricorso principale, per quanto osservato, va rigettato.

Merita, invece, accoglimento il ricorso incidentale. La Curatela del Fallimento aveva, infatti, chiesto, sin dall'atto di citazione, anche il rilascio del box oltreché dell'appartamento in questione ed aveva concluso chiedendo ordinarsi ai convenuti il rilascio dell'immobile oggetto della scrittura privata conclusa fra le parti, con il "box" sito nello scantinato della palazzina condomi-niale; nel dispositivo della sentenza di appello, al punto b) è stato, però, ordinato a controparte solo il rilascio dell'appartamento, con omissione di analogo ordine anche per detto box. A tale omessa pronuncia può ovviarsi decidendo nel merito, mediante ordine, ai ricorrenti, di rilascio anche del box, sito nello scantinato della stessa palazzina ove è ubicato l'appartamento oggetto di causa, in (...), al corso (...), complesso (...) palazzina 5.

La soccombenza dei ricorrenti principali comporta la condanna degli stessi al pagamento delle spese processuali del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.