

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

sezione terza civile

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. TRIFONE Francesco - Presidente -
Dott. MASSERA Maurizio - Consigliere -
Dott. AMBROSIO Annamaria - Consigliere -
Dott. DE STEFANO Franco - rel. Consigliere -
Dott. CARLUCCIO Giuseppa - Consigliere -

ha pronunciato la seguente sentenza:

sul ricorso 6055/2009 proposto da:

C.A. (OMISSIS), D.L.G. (OMISSIS), elettivamente domiciliati in ROMA, presso la
CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE, rappresentati e difesi dall'avvocato GULLO
ANTONINO D. giusta delega in atti;

- ricorrenti -

contro

FALLIMENTO VITALE IMMOBILIARE S.P.A. (OMISSIS), in persona del curatore Avv.
F.E., elettivamente domiciliata in ROMA presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'Avvocato PARISI ACHILLE in 98122 MESSINA,
P.zza Cairoli 65, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 10/2008 della CORTE D'APPELLO di MESSINA, depositata il 10/01/2008
R.G.N. 174/96;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 22/11/2012 dal Consigliere Dott.
FRANCO DE STEFANO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. RUSSO Rosario Giovanni, che ha
concluso per l'accoglimento, in subordine la rimessione alle Sezioni Unite.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.1. La corte di appello di Messina, con sentenza n. 10 del 10.1.08, accolse il gravame avverso la
sentenza del tribunale di quel capoluogo n. 228/96, con la quale era stata accolta la domanda ex art.
2932 cod. civ. dispiegata da D.L.G. ed C. A. nei confronti della Vitale Immobiliare spa, gravame
proposto dalla curatela di quest'ultima, la quale aveva inteso in tal modo avvalersi della facoltà di

scelta concessa dalla L. Fall., art. 72, ed optare per lo scioglimento del contratto preliminare di compravendita del 27.1.89.

1.2. Per la cassazione di tale sentenza hanno proposto ricorso il D. L. e la C., affidandosi a due motivi, corredati da quesiti;

resiste con controricorso la Curatela del Fallimento Vitale Immobiliare spa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2. I ricorrenti articolano due motivi e:

2.1. concludono il primo - rubricato "violazione di legge - L. Fall., art. 72, comma 4 e art. 45 (R.D. 16 marzo 1942, n. 267), con riferimento agli artt. 2932, 2652 n. 2), 2653, 2915 c.c. - art. 360 c.p.c., n. 5), omessa motivazione" - col seguente duplice quesito:

dica la Suprema Corte se la trascrizione dell'atto introduttivo relativo ad una domanda volta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre e la trascrizione della sentenza di accoglimento da parte del Tribunale, formalità entrambe effettuate prima del deposito della sentenza dichiarativa di fallimento del promittente venditore, ostino alla scelta riconosciuta al Curatore dalla L. Fall., art. 12, comma 4, in mancanza di una riforma nel merito, per difetto dei presupposti di legge, della sentenza di accoglimento. Dica, altresì, la Suprema Corte se è legittima e produttiva di effetti la scelta L. Fall., ex art. 72, di sciogliere un preliminare, manifestata per la prima volta in un atto di appello non sottoscritto anche dal Curatore;

2.2. concludono il secondo - rubricato "Violazione di legge - L. Fall., art. 72, comma 4 e art. 45 (R.D. 16 marzo 1942, n. 267), con riferimento agli artt. 1476 e 1498 c.c. - art. 360 c.p.c., n. 5).

Omessa o insufficiente motivazione" - con il seguente quesito: dica la Suprema Corte, in relazione ad un preliminare di compravendita di un immobile e tenuto conto delle finalità e dell'operazione economica programmata dalle parti con la stipula dello stesso, se - a seguito dell'immediata immissione del promissario nel possesso dello stesso e del regolare versamento di tutti gli acconti previsti e del saldo mediante accollo del mutuo l'integrale esecuzione delle prestazioni principali dovute dalle parti comporta il trasferimento della proprietà, ostativo dello scioglimento del contratto L. Fall., ex art. 12.

3. Dal canto suo, il controricorrente Fallimento Vitale Immobiliare spa (n. 21/96 del 23-24.4.96 Trib. Messina), sia pure con controricorso manifestamente tardivo (siccome notificato non prima del 9.6.09, oltre il termine ultimo del 15.3.09, determinato dai quaranta giorni successivi all'ultima notifica del ricorso, del 23.2.09), contesta la fondatezza del ricorso: quanto al primo motivo, non attagliandosi alla fattispecie di promessa di vendita l'invocato precedente di Cass. 12505/04 (relativo ad una ipotesi di permuta), ma anzi deponendo l'univoca giurisprudenza di legittimità nel senso della legittimità dell'esercizio - oltretutto, a forma libera - del diritto di scelta previsto per il

curatore dalla L. Fall., art. 72, comma 4, anche in caso di trascrizione di domanda ai sensi dell'art. 2932 cod. civ.; rilevando poi la posteriorità della trascrizione della domanda rispetto alla declaratoria di fallimento; quanto al secondo motivo, rimarcando non essere mai passato l'immobile oggetto del contratto preliminare nella proprietà delle controparti.

4. Va a questo punto premesso che alla fattispecie si applica l'art. 366-bis cod. proc. civ.:

4.1. tale norma è stata introdotta dal D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, art. 6 e resta applicabile - in virtù del comma 2, art. 27 del medesimo decreto - ai ricorsi per cassazione proposti avverso le sentenze e gli altri provvedimenti pubblicati a decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto, cioè dal 2 marzo 2006, senza che possa rilevare la sua abrogazione - a far tempo dal 4 luglio 2009 - ad opera della L. 18 giugno 2009, n. 69, art. 47, comma 1, lett. d), in virtù della disciplina transitoria dell'art. 58, comma 5, di quest'ultima (con ultra-attività ritenuta conforme a Costituzione, tra le altre, da Cass., ord. 14 novembre 2011, n. 23800);

4.2. i criteri elaborati per la valutazione della rilevanza dei quesiti vanno applicati anche dopo la formale abrogazione, nonostante i motivi che l'avrebbero determinata, attesa l'univoca volontà del legislatore di assicurare ultra-attività alla norma (per tutte, v.espressamente: Cass. 27 gennaio 2012, n. 1194; Cass. 3 agosto 2012, n. 13935);

4.3. quanto al capoverso dell'art. 366-bis cod. proc. civ., per le doglianze di vizio di motivazione, occorre la formulazione - con articolazione conclusiva e riassuntiva di uno specifico passaggio espositivo del ricorso - di un momento di sintesi o di riepilogo (come puntualizza già Cass. 18 luglio 2007, ord. n. 16002, con indirizzo ormai consolidato, a partire da Cass. Sez. Un., 1 ottobre 2007, n. 20603: v. tra le ultime, Cass. 30 dicembre 2009, ord. n. 27680) il quale indichi in modo sintetico, evidente ed autonomo rispetto al tenore testuale del motivo, chiaramente il fatto controverso in riferimento al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, come pure - se non soprattutto - le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione; tale requisito non può ritenersi rispettato quando solo la completa lettura dell'illustrazione del motivo - all'esito di un'interpretazione svolta dal lettore, anziché su indicazione della parte ricorrente - consenta di comprendere il contenuto ed il significato delle censure;

4.4. in applicazione di tali principi alla fattispecie, i profili dei motivi di ricorso relativi a pretesi vizi motivazionali sono inammissibili, in quanto del tutto carenti di un momento finale di riepilogo o sintesi, tanto meno in linea coi principi di cui al precedente punto 4.3.

5. Ciò posto, i due motivi di ricorso, limitatamente ai profili di violazione di legge e superando i dubbi di ammissibilità per la formulazione dei relativi plurimi quesiti (e, segnatamente, in relazione ai rigorosi requisiti di contenuto-forma elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte, su cui, per

tutte, v. Cass. Sez. Un., ord. 5 febbraio 2008, n. 2658; Cass., ord. 17 luglio 2008, n. 19769, Cass. 25 marzo 2009, n. 7197; Cass., ord. 8 novembre 2010, n. 22704), possono essere trattati unitariamente, per la loro intima connessione. Essi, peraltro, sono infondati:

5.1. quanto alle forme della manifestazione di volontà del curatore ai sensi della L. Fall., art. 72, comma 4 (nel testo anteriore alle riforme del 2005/07), va ribadito l'orientamento per il quale l'esercizio da parte del curatore di quella facoltà di scelta - tra lo scioglimento o il subingresso nel contratto preliminare di vendita pendente - può anche essere tacito, ovvero espresso per fatti concludenti, non essendo necessario un negozio formale, né un atto di straordinaria amministrazione, trattandosi di una prerogativa discrezionale del curatore (tra le ultime, v. Cass. 2 dicembre 2011, n. 25876); pertanto, la proposizione di un atto di appello avverso la sentenza di primo grado che invece pronuncia il trasferimento coattivo ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., poiché involge il conferimento di un mandato ad litem ad hoc, è idonea manifestazione, anche in carenza di una sua specifica sottoscrizione sull'atto sul quale il gravame è concretamente formulato, della relativa volontà del curatore;

5.2. non è dato, poi, verificare l'applicabilità alla fattispecie del principio generale affermato dalle Sezioni Unite di questa Corte (Cass. Sez. Un., 7 luglio 2004, n. 12505; ed a prescindere dalla prolungata resistenza delle sezioni semplici a tale orientamento - tra cui Cass. 22 dicembre 2005, n. 28480, oppure Cass. 13 gennaio 2006, n. 542, oppure ancora Cass. 7 gennaio 2008, n. 33 - almeno fino alle più recenti, univoche invece nel recepirlo, Cass. 23 giugno 2010, n. 15218, Cass. 8 luglio 2010, n. 16160 e Cass. 15 dicembre 2011, n. 27093) sulla preclusione della scelta del curatore in caso di trascrizione di domanda ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., in data anteriore a quella della declaratoria di fallimento:

5.2.1. in primo luogo, i ricorrenti non adducono in ricorso quando, nel corso del giudizio di secondo grado, essi avrebbero dispiegato la relativa questione e neppure trascrivono il contenuto dei relativi atti (limitandosi, a pag. 4 del ricorso, ad un generico richiamo alla loro "comparsa del 18.09.1996" ed alla trasposizione delle sole conclusioni): eppure, ogni ricorrente che proponga in sede di legittimità una determinata questione giuridica, la quale implichi accertamenti di fatto, ha l'onere, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità, per novità della censura, non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per i principi desumibili dall'art. 366 cod. proc. civ., comma 1, nn. 4 e 6, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare ex actis la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (per l'ipotesi di questione non esaminata dal giudice del merito: Cass. 2 aprile 2004, n. 6542; Cass. 10 maggio 2005, n. 9765;

Cass. 12 luglio 2005, n. 14599; Cass. 11 gennaio 2006, n. 230; Cass. 20 ottobre 2006, n. 22540; Cass. 27 maggio 2010, n. 12992; Cass. 25 maggio 2011, n. 11471; Cass. 11 maggio 2012, n. 7295; Cass. 5 giugno 2012, n. 8992);

5.2.2. ancora, se non forse in via dirimente, gli stessi ricorrenti si limitano ad indicare in ricorso la data di trascrizione della domanda in modo contraddittorio, indicando chiaramente la domanda una prima volta - a pag. 1, righe settima dalla fine e seguente - come "trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Messina il 16.08.1996 al n. 17395" ed una seconda volta - a pag. 7, righe seconda e seguente - come "il 16.08.1994 con n. 17395": già tale divergenza rende irrimediabilmente dubbia la relativa circostanza, invece decisiva, visto che, nel primo caso, la trascrizione stessa sarebbe successiva alla declaratoria di fallimento (del 24.4.96) e, nel secondo, sarebbe anteriore, non potendo, per la peculiarità della censura mossa, sopperire a tale aporia la Corte con un diretto accesso agli atti di causa; eppure, quando il ricorrente intende far valere il contenuto di un documento decisivo, ha l'onere di indicare univocamente e specificamente il contenuto del documento trascurato od erroneamente interpretato dal giudice di merito, provvedendo alla sua trascrizione, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività dei fatti da provare e, quindi, delle prove stesse, che, per i principi desumibili dall'art. 366 cod. proc. civ., n. 6, la S.C. deve essere in grado di compiere sulla base delle deduzioni contenute nel ricorso, alle cui lacune non è consentito sopperire con indagini integrative (con principio affermato ai sensi dell'art. 360 bis cod. proc. civ., comma 1: Cass., ord. 30 luglio 2010, n. 17915), tanto meno sulla produzione del giudizio di merito, quando non sia validamente indicata - come è nella specie - neppure la sede processuale di produzione del documento;

5.2.3. è di conseguenza inammissibile ogni doglianza che presupponga la prevalenza dei diritti dei promissari acquirenti sulla base dell'antioriorità della trascrizione della loro domanda ex art. 2932 cod. civ. rispetto alla data della declaratoria di fallimento;

5.3. non rileva, infine, la pretesa esecuzione di tutti gli obblighi reciproci delle parti del contratto di compravendita; a parte i dubbi sulla sua configurabilità nel mero accollo di una quota di mutuo, di cui neppure si predica la natura liberatoria e di cui comunque non si fornisce idonea trascrizione dei relativi passi salienti in ricorso, un'esecuzione del contratto preliminare di compravendita, idonea ad impedire l'esercizio della facoltà di scioglimento unilaterale del contratto conferita al curatore, si deve identificare o in quella che deriva dalla volontaria stipulazione del contratto definitivo, o nella statuizione giudiziale passata in cosa giudicata che tenga luogo di quella stipulazione, poiché soltanto in uno di tali modi si può verificare l'effetto traslativo della proprietà della cosa e l'esaurimento della situazione giuridica obbligatoria scaturente dal contratto preliminare, nella pendenza della quale può, invece, legittimamente inserirsi l'iniziativa di scioglimento del vincolo

del curatore: tale iniziativa, per conseguenza, non può trovare ostacolo nella circostanza che sia già avvenuto il pagamento del prezzo, con l'immissione del promissario acquirente nel possesso del bene, trattandosi di effetto soltanto prodromico ed anticipatore del divisato assetto di interessi ma non già realizzatore di un effetto traslativo (Cass. 22 dicembre 2005, n. 28479; Cass. 8 febbraio 2000, n. 1376).

6. Conclusivamente, il ricorso va rigettato ed i soccombenti ricorrenti, tra loro in solido per l'evidente comunanza della posizione processuale, condannati alle spese del giudizio di legittimità: e la liquidazione avviene come in dispositivo alla stregua dei soli parametri di cui al D.M. n. 140 del 2012.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna D.L.G. ed C. A., tra loro in solido, al pagamento delle spese del giudizio di legittimità in favore della Curatela del fallimento della Vitale Immobiliare spa, in pers. del leg. rappr.nte p.t., liquidate in Euro 2.700,00, di cui Euro 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 novembre 2012.

Depositato in Cancelleria il 15 gennaio 2013