

[www.expartecreditoris.it](http://www.expartecreditoris.it)

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
SEZIONE PRIMA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. NAPPI Aniello - Presidente -  
Dott. ACIERNO Maria - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

**SENTENZA**

Sul ricorso proposto da:

ACQUIRENTI

- ricorrenti -

FALLIMENTO

- ricorrente e controricorrente con ricorso incidentale -

CREDITORE IPOTECARIO

- controricorrente -

per la cassazione della sentenza App. Firenze n. omissis del 28.10.2010, RG omissis/2004;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del giorno 18 ottobre 2016 dal Consigliere relatore Dott. Massimo Ferro;

uditi gli avvocati omissis per il ricorrente fallimento (OMISSIS) per il controricorrente omissis;

udito il P.M. in persona del sostituto procuratore generale Dott. omissis, che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

Il Fallimento (OMISSIS) impugna la sentenza App. Firenze n. omissis del 28.10.2010 con cui, in sede di rinvio disposto, con la cassazione della sentenza App. Firenze n. omissis/2000 del 04.03.2000, dalla sentenza n. omissis/2004 di questa Corte, **veniva dichiarata la nullità del trasferimento immobiliare rogato a mezzo notaio il (OMISSIS) con oggetto il trasferimento di immobili di pertinenza del fallimento ed in favore di acquirenti**, nonchè la condanna della procedura a restituire a ciascuna delle medesime controparti la somma di Euro 147.190,22, oltre interessi legali dalla domanda al saldo, così accogliendo la domanda di omissis, già creditore ipotecario ammesso come tale al passivo. Anche acquirenti impugnano la sentenza.

La Corte d'Appello, richiamato il principio di diritto fissato dalla citata sentenza di cassazione con rinvio e dunque il divieto, nella procedura fallimentare, di procedere a vendita immobiliare a trattativa privata, stante la norma imperativa di cui alla L. Fall., art. 108 e perciò **illegittimità**

**dell'autorizzazione alla transazione impartita dal giudice delegato e però volta a consentire una vendita non corrispondente ad uno dei due tipi ivi previsti** e pertanto invalida, ritenne, nel dichiarare la nullità del trasferimento immobiliare concluso con rogito notarile tra procedura e terzi:

- infondata la domanda subordinata di inefficacia della nullità degli atti del processo esecutivo, invocata ex art. 2929 c.c. dalle convenute acquirenti, posto che, a prescindere dalla compatibilità della norma con la vicenda, questa ultima era stata decisa sulla base della radicale nullità dello stesso atto traslativo;
- sussistente il diritto delle originarie trasferitarie dell'immobile alla restituzione del corrispettivo pagato, stante la venuta meno del titolo alla percezione delle somme e dunque la necessaria condanna del fallimento alla corresponsione per ciascuna della metà del complessivo prezzo pagato, con decorrenza degli interessi dalla domanda, mancando la prova della mala fede;
- insussistente la richiesta di risarcimento danno da responsabilità precontrattuale del fallimento, essendo inconfigurabile ogni culpa in contrahendo ove la invalidità del negozio derivi, come accaduto, da norma inderogabile di legge, per presunzione assoluta nota ai consociati;
- inammissibile la domanda di rimborso delle spese di manutenzione e miglioramenti, perchè l'obbligo restitutorio, che ne costituisce il fondamento, non era attuale, avendo omissa il fallimento di proporre in giudizio una sua domanda in tal senso, nè essendo la restituzione del bene pronunciabile ex officio;
- inammissibile infine, per tardività di introduzione, la domanda di nullità del riparto parziale con cui nel fallimento il creditore omissis era stato pagato.

Il ricorso del fallimento è affidato ad un motivo, il ricorso di acquirenti è a sua volta su quattro motivi, cui la procedura fallimentare resiste con ricorso incidentale invero adesivo sul primo motivo acquirenti, da un lato ed il Fallimento, dall'altro, hanno depositato memoria.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il PRIMO MOTIVO i ricorrenti in via principale acquirenti deducono il vizio di omessa motivazione, avendo la corte trascurato di motivare la ragione per la quale il trasferimento immobiliare concluso mediante transazione dovesse essere inteso quale vendita vietata.

Con il SECONDO MOTIVO, deducono la violazione dell'art. 1338 c.c. ed il vizio di motivazione, ove la sentenza ha erroneamente negato il fondamento della domanda di risarcimento, svolta in via subordinata e così non valorizzando la scelta consapevole degli organi fallimentari di procedere, con la transazione immobiliare, ad un negozio passibile di invalidità e l'assenza di colpa nelle acquirenti.

Con il TERZO MOTIVO, deducono la violazione di legge quanto agli artt. 1418 e 2041 c.c. poichè la corte ha erroneamente negato il rimborso delle spese per i lavori sull'immobile, condizionandolo alla (mancata) domanda del fallimento mentre si trattava di effetto legale della nullità. Con il quarto motivo i ricorrenti acquirenti in via subordinata deducono la violazione dell'art. 112 c.p.c., così configurando la sentenza viziata per omessa pronuncia su una domanda di parte.

Con l'UNICO MOTIVO del ricorso incidentale il Fallimento deduce il vizio di motivazione, ove la sentenza ha evitato di confrontarsi con la fattispecie mediante un'applicazione meccanica del principio di diritto espresso dalla sentenza di cassazione con rinvio ed altresì, nel controricorso, svolge ricorso adesivo al primo motivo del ricorso principale di acquirenti, mentre avversa gli altri motivi dei ricorrenti acquirenti.

Rileva in primo luogo il Collegio di dover considerare, nella trattazione unitaria, il ricorso di acquirenti quale principale, per essere stato notificato per primo con inizio degli adempimenti il 24 febbraio 2011 e dunque incidentale quello del fallimento.

*Sentenza, Cassazione civile, sez. prima, Pres. Nappi – Rel. Ferro, 23 dicembre 2016, n. 26954*

1. Il PRIMO MOTIVO del ricorso principale, nonchè l'unico motivo del ricorso incidentale del Fallimento, da trattare in via congiunta perchè del tutto convergenti, sono infondati. Va premesso che questa Corte, con sentenza n. omissis/2004, ebbe ad accogliere la duplice censura già introdotta dall'allora ricorrente omissis (soccombente in appello) e così riassunta alla stregua del "*secondo motivo di ricorso di denuncia della omessa e insufficiente motivazione su punti decisivi della controversia nonchè la violazione della L. Fall., artt. 35, 105 e 108, degli artt. 1428 e 1966 c.c. e degli artt. 574 e 576 c.p.c.*".

Ritenne la citata pronuncia di cassazione con rinvio che "*per il caso di specie la Corte di merito non soltanto ha errato in diritto nel ritenere peraltro sulla base di una erronea interpretazione della norma dell'art. 35, comma 2 sul punto della non soggezione a gravami dei decreti di autorizzazione emessi dal tribunale nonchè di una altrettanto erronea lettura dei precedenti giurisprudenziali richiamati (Cass. n. 5672 del 1996 e n. 4647 del 1980) che "trattandosi di autorizzazione alla transazione, non poteva essere esperita avverso quel decreto l'ordinaria azione di cognizione proposta da omissis nel presente giudizio"... ma ha sostanzialmente eluso il tema della nullità L. Fall., ex art. 108 e art. 1418 c.c. del rogito, introdotto in causa da omissis, allorchè ha ritenuto di escludere l'esistenza di cause di nullità ex se del negozio stesso per il solo fatto che il relativo potere dispositivo del curatore trovava il suo fondamento nell'autorizzazione dal Tribunale fallimentare e che procedendo alla stipulazione di quell'atto il curatore medesimo non aveva che "dato esclusiva attuazione al provvedimento autorizzativo". Nessun negozio giuridico attraverso il quale venga attuato il trasferimento a trattativa privata di immobili acquisiti al fallimento si sottrae alla sanzione di nullità ex art. 1418 c.c. - che è destinata ad investire anche quei provvedimenti degli organi fallimentari, indicati dal ricorrente come direttamente consequenziali alla vendita - onde è vano prospettare (in tal senso hanno argomentato i resistenti) che nel caso di specie la vendita dei beni alla acquirenti sia avvenuta nell'ambito di una transazione. Tale negozio, peraltro, non si sottrarrebbe all'applicazione della norma di cui all'art. 1419 c.c. per la nullità che comunque investe il trasferimento della proprietà degli immobili quando questo avesse costituito, come si assume che sia stato nel caso di specie, l'oggetto di una (quella del fallimento) delle concessioni."*

Tale motivata ricostruzione della vicenda opera dunque una precisa sussunzione della fattispecie esaminata all'interno del perimetro normativo che, come sintetizzato nel principio di diritto, impone di interpretare "la L. Fall., art. 108 " alla stregua di disposizione che "non consente la vendita di un bene immobile a trattativa privata ma soltanto l'alienazione nelle forme della vendita forzata, con o senza incanto, che si concludono con il decreto di trasferimento del bene, onde è nulla per contrarietà a norma imperativa la suddetta vendita a trattativa privata. E', peraltro, illegittimo il provvedimento del giudice delegato che autorizzi una vendita non pienamente corrispondente ad uno dei due tipi, con o senza incanto, espressamente previsti e disciplinati dall'art. 108 cit." (conf. Cass. 16670/2013). La sentenza emessa in sede di rinvio da App. Firenze n. 1542/2010 si è conseguentemente indirizzata, nell'escludere la valenza eccettuativa in sè sia dell'atto autorizzatorio alla transazione emesso dal tribunale sia della transazione stessa, a riconoscere che l'atto di vendita finale dei diritti immobiliari del fallimento, non corrispondendo all'evidenza ad alcuna tipologia di vendita forzata, non potesse sfuggire al precetto imperativo dell'art. 1418 c.c., secondo un principio di nullità direttamente derivante dalla regola della L. Fall., art. 108 *ratione temporis* vigente. Rinvenuto pertanto l'effetto economico-giuridico finale perseguito dal negozio esattamente nella determinazione con un atto privatistico - e non a ministero del giudice e tramite asta pubblica - del trasferimento in capo a terzi di detta proprietà, diveniva conseguente la pronuncia di nullità dello stesso, nonchè a monte degli atti procedimentali interni preparatori e a valle delle disposizioni incidenti sui diritti dei terzi creditori ipotecari.

2. Va peraltro aggiunto, come notato da Cass. 3624/2004, che comunque quel negozio - considerato l'intento del curatore - non sarebbe sfuggito alla sanzione della nullità integrale, anche a volerlo considerare affetto da nullità parziale ex art. 1419 c.c., posto che mentre alla massa fallimentare risultava di spettanza formale e dai pubblici registri l'intero compendio immobiliare, le controparti acquirenti, coniugi dei due falliti T.G. e T.P. (soci della società di fatto parimenti fallita), avevano

*Rivista di informazione giuridica, registrata al Tribunale di Napoli al numero 12 del 05/03/2012,*

*registro affari amministrativi numero 8231/11*

*Direttore Responsabile Avv. Antonio De Simone | Copyright © 2012 - Ex Parte Creditoris - ISSN 2385-1376*

instaurato un "contenzioso" volto a rivendicare la mera comproprietà superficiaria degli immobili costruiti sui terreni di proprietà dei due fratelli, opponendosi anche all'esecuzione promossa da una banca assistita da ipoteca e speciale regime processuale di azione. E dunque, al di là della ben diversa regola giuridica dell'accessione disciplinante l'acquisto del costruito anche in corso di comunione legale (sin da Cass. s.u. 651/1996 e con prevalenza dell'art. 934 c.c. sull'art. 177 c.c., comma 1, lett. a) c.c. e poi Cass. 4076/1998, 9954/1998, 8585/1999, 20508/2010), la controversia non concerneva nemmeno l'intera proprietà degli immobili caduti nella procedura fallimentare, ma solo una porzione dei rispettivi diritti, avendo avuto l'alienazione privatistica perseguita dagli organi fallimentari per oggetto in ogni caso anche diritti privi di qualunque contestazione, così determinandosi al loro trasferimento nel presupposto di una validità unitaria dell'intera operazione dismissiva. Ciò preclude di rinvenire nel complessivo negozio la giustificazione pur eccezionalmente conferita in sede di legittimità alla limitata deroga, mediante transazione, rispetto alla "speciale procedura prevista dalla legge fallimentare per la vendita dei beni immobili in sede di liquidazione dell'attivo" ove manchi il presupposto della "incontestabile proprietà del fallimento" (Cass. 3444/1971), circostanza invero esclusa, divenendo perciò del tutto superflue le risultanze in termini di "convenienza" dell'operazione stessa, invariabilmente sanzionata da nullità ove tesa, come nella specie, ad aggirare una norma imperativa.

3. Il SECONDO MOTIVO del ricorso di acquirenti è infondato, avendo il giudice di merito fatta corretta applicazione del principio, qui da ribadire, per cui "In materia di invalidità negoziale, ove essa derivi dalla violazione di una norma imperativa o proibitiva di legge, o di altre norme aventi efficacia di diritto obiettivo, cioè tali da dover essere note, per presunzione assoluta, alla generalità dei cittadini, ovvero tali, comunque, da potere essere conosciute attraverso un comportamento di normale diligenza, non si può configurare colpa contrattuale a carico dell'altro contraente, che abbia ommesso di far rilevare alla controparte l'esistenza delle norme stesse." (Cass. 10156/2016, 4365/2006).

4. Il TERZO E IL QUARTO MOTIVO sono parimenti inammissibili, posto che la accertata assenza di una domanda del fallimento volta alla restituzione del bene e comunque la collocazione dei miglioramenti all'epoca di detta restituzione precludono l'esame della domanda di indennizzo per come formulata dagli acquirenti immobiliari, alla stregua di un principio generale evincibile dall'art. 1150 c.c. per cui per un verso "pur essendo l'obbligo di restituzione della prestazione ricevuta un effetto naturale... non di meno sul piano processuale è necessario che la parte proponga specifica domanda ai fini di detti effetti restitutori" (Cass. 2562/2009, 2075/2013 quanto alla risoluzione contrattuale), non potendo tale prestazione essere disposta d'ufficio e per altro verso "il possessore ha diritto all'indennità per i miglioramenti, purchè l'incremento di valore sussista al tempo della restituzione della cosa, in quanto il diritto medesimo prescinde dall'esistenza di un rapporto contrattuale fra le parti e si correla al dato obiettivo dell'incremento di valore secondo criteri di effettività e attualità, traendo il proprietario vantaggio dalla miglioria solo dal momento della reintegrazione nel godimento del bene" (Cass. 8156/2012), criterio destinato ad operare solo al momento della effettiva restituzione e con scrutinio dello stato di buona o mala fede dell'avente diritto.

Entrambi i ricorsi vanno dunque rigettati, con condanna alle spese determinate secondo la regola della soccombenza e con liquidazione come da dispositivo, a carico dei ricorrenti acquirenti, nonchè del fallimento ed in favore di omissis, con dichiarazione di compensazione invece fra le parti acquirenti e il Fallimento, posta la reciproca soccombenza e il tenore delle difese.

### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; condanna i ricorrenti principali acquirenti nonchè il ricorrente Fallimento (OMISSIS) s.d.f. in solido al pagamento in favore di omissis delle spese del procedimento di legittimità, liquidate in Euro 10.200 (di cui 200 per

*Sentenza, Cassazione civile, sez. prima, Pres. Nappi – Rel. Ferro, 23 dicembre 2016, n. 26954*

esborsi), oltre al 15% forfettario sul compenso e agli accessori di legge; dichiara compensate le spese del procedimento fra le parti acquirenti e il Fallimento.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 18 ottobre 2016.

Depositato in Cancelleria il 23 dicembre 2016

*\*Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*

EX PARTE CREDITORIS