

ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCORSUALI, Procedure concorsuali e Diritto fallimentare

Il curatore non può sciogliersi dal contratto preliminare se è stata trascritta la domanda di esecuzione in forma specifica

di **Luca Iovino**

Corte di Cassazione SS.UU. 16 settembre 2015 n. 18131

[Scarica la sentenza](#)

Contratto preliminare - Fallimento - Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto - Trascrizione della domanda giudiziaria – Recesso del curatore - Effetti (R.d. 16 marzo 1942 n. 267, legge fallimentare, art. 72; cod. civ., art. 2932, 2652 n.2)

[1] *La dichiarazione del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare di compravendita immobiliare ai sensi dell'art. 72 l. fall. non è opponibile al promittente compratore che prima della dichiarazione di fallimento, abbia trascritto la domanda ex art. 2932 c.c., diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto.*

CASO

[1] La società promittente compratrice di un immobile industriale proponeva innanzi al Tribunale di Venezia domanda giudiziale, regolarmente trascritta, di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto preliminare.

Il Tribunale accoglieva la domanda e la sentenza veniva confermata dalla Corte d'Appello di Venezia che condannava altresì il promittente venditore al risarcimento del danno per il mancato godimento dell'immobile.

Nella pendenza del termine lungo per il ricorso in Cassazione veniva dichiarato il fallimento della società promittente venditrice.

Il Curatore comunicava lo scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.fall., il quale consente al curatore di sciogliersi dai contratti non ancora compiutamente eseguiti da entrambe le parti. Il Curatore, inoltre proponeva ricorso per cassazione.

La società promissaria acquirente proponeva due distinte opposizioni allo stato passivo tendenti, l'una, alla rivendica dell'immobile oggetto del preliminare e, l'altra, all'ammissione del credito risarcitorio.

Entrambe le opposizioni venivano rigettate dal Tribunale di Venezia che, quanto alla rivendica, affermava la facoltà del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare finché questo non è adempiuto o, comunque, finché non è passata in giudicato la sentenza ex 2932 c.c., indipendentemente dall'eventuale trascrizione della domanda.

Avverso dette pronunce la promittente compratrice proponeva ricorso per cassazione.

Tutti i ricorsi per cassazione venivano assegnati alla prima sezione e venivano riuniti; la prima sezione rilevava un contrasto di giurisprudenza e trasmetteva i ricorsi al Presidente per l'assegnazione alle Sezioni Unite ai sensi dell'art. 374, comma 2, c.p.c.

SOLUZIONE

[1] Le Sezioni Unite negano che la dichiarazione del curatore del fallimento del promittente venditore di sciogliersi ai sensi dell'art. 72, comma 1, l. fall., dal contratto preliminare di compravendita immobiliare sia opponibile al promissario compratore che abbia trascritto la domanda ex art. 2932 c.c., anteriormente alla trascrizione della sentenza dichiarativa del fallimento della promittente venditrice nel registro delle imprese.

Anche in presenza di una volontà contraria manifestata dal curatore in giudizio, il giudice adito ai sensi dell'art. 2932 c.c., potrà emettere una sentenza costitutiva i cui effetti retroagiscono al tempo della trascrizione della domanda.

QUESTIONI

[1] Le sezioni unite già nel 2004 avevano affermato che la facoltà del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare di compravendita di beni immobili, non fosse opponibile al promissario acquirente che aveva trascritto la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto prima della trascrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese (cfr. Cassazione civile, sez. un., 7 luglio 2004 n. 12505 in *Foro it.* 2004, I, 3038, nota di Fabiani, e in *Giur. it.*, 2005, 1191, con nota di Bertolotti)

Le pronunce successive, però, non sempre si sono uniformate a tale decisione aderendo in alcuni casi, ad un più risalente orientamento secondo il quale il potere del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi all'art. 72 l. fall. permane finché non venga trasferita la proprietà e non trova ostacolo nella trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., anche se precedente alla dichiarazione di fallimento (tra le tante, cfr. Cassazione civile sez. I, 7 gennaio 2008 n. 33; Cassazione civile sez. I 24 luglio 2009 n. 17405)

Le sezioni unite con la sentenza in commento ribadiscono in modo puntuale ed inequivocabile quanto già stabilito nel 2004.

L'*iter* argomentativo della Corte si fonda principalmente sull'effetto prenotativo che l'art. 2652 n 2 c.c. attribuisce alla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto.

Per effetto di detta disposizione, la sentenza costitutiva prevale rispetto alle trascrizioni ed iscrizioni successive alla trascrizione della domanda giudiziale *ex art. 2932 c.c*

,con la conseguenza che gli effetti prodotti dalla pronuncia costitutiva retroagiscono alla data della trascrizione della domanda giudiziale

La sentenza costitutiva travolge i diritti contrari o incompatibili dei terzi sorti successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale fra i quali va ricompreso anche il diritto del curatore del fallimento (sorto in epoca successiva alla trascrizione della domanda giudiziale) di sciogliersi dal contratto preliminare.

La trascrizione della domanda giudiziale produce, dunque, un effetto anticipatorio della tutela del diritto sostanziale del promissario acquirente ed evita che la tutela del diritto possa essere compromessa a causa della durata del processo.