

4508.18



REPUBBLICA ITALIANA

In nome del popolo italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto: preliminare
immobiliare - successivo rogito
-fallimento del promittente
venditore - revocatoria
fallimentare ex art.67 co.2 l.f. -
estremi oggettivi - elemento
soggettivo - questioni
motivazione semplificata

Sezione Prima Civile

Composta dagli Ill.mi Signori Magistrati

R.G.N. 1385/2012

cron. LSCB

Rep.

Ud. 28.11.2017

Dott. Antonio Didone
Dott. Massimo Ferro
Dott. Mauro Di Marzio
Dott. Aldo Angelo Dolmetta
Dott. Aldo Ceniccola

Presidente
consigliere rel. est.
consigliere
consigliere
consigliere

Ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Sul ricorso proposto da:

[REDACTED], rappr. e dif.
dall'avv. Alessandro Angelozzi, elett. dom. presso lo studio dell'avv.
Massimo Gizzi, in Roma, via Cicerone n. 29, come da procura a margine
dell'atto

RG 1385/2012- g. est. m. ferro

Pag. 1 di 5

CRP
1314
2017

-ricorrente-

Contro

████████████████████, in persona del curatore fall. p.t., rappr. e dif. dall'avv. Massimo Boretti, elett. dom. presso lo studio dell'avv. Maria Francesca Corradi, in Roma, via Francesco Denza n. 27, come da procura a margine dell'atto

-controricorrente-

per la cassazione della sentenza App. Ancona 15.11.2010, n. 743/2010, R.G. 581/2003;

vista la memoria del controricorrente;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del giorno 28 novembre 2017 dal Consigliere relatore dott. Massimo Ferro;

il Collegio autorizza la redazione del provvedimento in forma semplificata, giusta decreto 14 settembre 2016, n.136/2016 del Primo Presidente.

FATTI DI CAUSA

Rilevato che:

1. ██████████ e ██████████ ricorrono per cassazione contro la sentenza App. Ancona 15.11.2010, n. 743/2010, R.G. 581/2003, che ha respinto il loro appello avverso la sentenza Trib. Ascoli Piceno 9.1.2003, n.23/2003 di declaratoria di inefficacia della compravendita immobiliare stipulata dai ricorrenti il 13.6.1997 con Ernesta Merletti e di contestuale condanna alla restituzione del bene alla procedura;

2. la corte ha ritenuto la sussistenza dei requisiti di cui all'azione revocatoria fallimentare secondo i tratti antevigenti rispetto alla riforma del d.l. n.35 del 2005, applicabile *ratione temporis*, posto che la invocata scrittura privata del 2.4.1994 era priva di data certa (e come tale inopponibile alla massa) e configurabile come mero contratto

preliminare, dunque rinviante ad altra manifestazione di volontà per la traslazione del diritto, poi avvenuta solo tre anni dopo, nel periodo sospetto ai sensi dell'art.67 co.2 l.f., data la dichiarazione di fallimento resa il 28.11.1997; quanto all'elemento soggettivo, la conoscenza dello stato d'insolvenza in capo agli acquirenti era provata dalla risultanza nello stesso rogito di atti pregiudizievoli a carico dell'impresa della Merletti, identificata nella stessa sede come imprenditrice e dall'emersione di protesti per importi elevati e pubblicati nella stessa provincia di residenza dei convenuti, ciò determinando la raggiunta presunzione, secondo comuni criteri di causalità, restando irrilevante il tema della congruità del prezzo, stante il tipo di azione proposta;

3. in due motivi, [REDACTED] censura la sentenza, oltre che per vizio di motivazione sull'elemento psicologico (da correlare al primo dei due atti), per la falsa applicazione "delle norme di diritto in relazione alla valutazione giuridico-sostanziale del preliminare del 1994", poiché il "compromesso", al di là del suo tenore letterale, prevedeva già effetti traslativi reali concordati fra le parti, conseguenti al prezzo pagato e all'immissione in possesso; resiste con controricorso il fallimento, che ha depositato anche memoria;

4. Ritenuto che:

5. il primo motivo è inammissibile, ai sensi dell'art.360bis n.1 c.p.c., in quanto, al di là della assoluta genericità dei riferimenti normativi, contraddice il principio, correttamente seguito dal giudice di merito e connesso ad un esame e una qualificazione diretti della fattispecie del primo negozio fra le parti, secondo il quale «in tema di revocatoria fallimentare di compravendita stipulata in adempimento di contratto preliminare, l'accertamento dei relativi presupposti va compiuto con riferimento alla data del contratto definitivo, in quanto l'art. 67 l.fall. ricollega la consapevolezza dell'insolvenza al momento in cui il bene, uscendo dal patrimonio, viene sottratto alla garanzia dei creditori, rendendo irrilevante lo stato soggettivo con cui è assunta

l'obbligazione, di cui l'atto finale comporta esecuzione, salvo che ne sia provato il carattere fraudolento; inoltre, qualora nel momento fissato per la stipulazione del contratto definitivo, sussista pericolo di revoca dell'acquisto per la sopravvenuta insolvenza del promittente venditore, il promissario acquirente ha la facoltà di non addivenire alla stipulazione, invocando la tutela dell'art. 1461 c.c.» (Cass. 6040/2016, 21927/2011);

6. parimenti va aggiunto che nella revocatoria «di atto di compravendita preceduto dalla stipula di un contratto preliminare ad effetti anticipati» l'elemento caratterizzante l'azione «va valutat[o] con riferimento al momento della conclusione del contratto definitivo, essendo questo che determina l'effettivo passaggio della proprietà ... Infatti, ancorché siano previsti la consegna del bene ed il pagamento del prezzo prima della stipula del contratto definitivo, non si verifica di per sé l'anticipazione di tutti gli effetti traslativi del contratto definitivo, se il giudice del merito, ricostruendo la comune intenzione delle parti e valutando il loro comportamento anche successivo al contratto, accerti che trattasi di contratto preliminare solo con alcuni effetti anticipati, in quanto la disponibilità del bene ha luogo nella piena consapevolezza dell'altruità della cosa» (Cass. 7216/2017);

7. il secondo motivo di ricorso è inammissibile, ex art.360-bis n.1 c.p.c., applicandosi alla prova dell'elemento soggettivo dell'azione oggetto del presente giudizio il principio per cui «la conoscenza dello stato d'insolvenza dell'imprenditore da parte del terzo contraente, che deve essere effettiva e non meramente potenziale, può essere provata dal curatore, su cui incombe il relativo onere, tramite presunzioni gravi, precise e concordanti, ex artt. 2727 e 2729 c.c.» (Cass. 526/2016); e «la scelta degli elementi che costituiscono la base della presunzione ed il giudizio logico con cui dagli stessi si deduce l'esistenza del fatto ignoto costituiscono un apprezzamento di fatto che,

se adeguatamente motivato, sfugge al controllo di legittimità.» (Cass. 3336/2015);

8. ne deriva che il ricorso è inammissibile, con condanna alle spese, secondo la regola della soccombenza e liquidazione come da dispositivo.

P.Q.M.

La Corte dichiara inammissibile il ricorso; condanna i ricorrenti al pagamento in solido delle spese del procedimento di legittimità, liquidate in euro 7.400 (di cui euro 200 per esborsi), oltre al 15% a forfait sui compensi e agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 28 novembre 2017.

il Presidente

dott. Antonio DiDione

