



№ 826.18

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del popolo italiano

CI

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Oggetto: vendita di fondo rustico con riserva della proprietà - da Cassa per la formazione della proprietà contadina (ora ISMEA) - fallimento dell'acquirente - domanda di stralcio del bene dall'attivo - subentro del curatore nel contratto - requisiti - effetti - questione

Sezione Prima Civile

Composta dagli Ill.mi Signori Magistrati

R.G.N. 8174/2012
cron. 826
Rep.
Ud. 15.9.2017

Dott. Antonio Didone	Presidente
Dott. Magda Cristiano	consigliere
Dott. Massimo Ferro	consigliere relatore
Dott. Loredana Nazzicone	consigliere
Dott. Aldo Angelo Dolmetta	consigliere

Ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Sul ricorso proposto da:

FALLIMENTO SOCIETÀ IRREGOLARE TRA
FILADELFO, | SEBASTIANO, | PASQUA LUCIA,
in persona del curatore fall. p.t., rappr. e dif. dall'avv. Sebastiano Leone,

RG 8174/2012- g.est. m.ferro

Pag. 1 di 7

ORD.
826
2017

elett. dom. presso lo studio dell'avv. / a
come da procura a margine dell'atto

-ricorrente-

Contro

ISMEA (ISTITUTO di SERVIZI per il MERCATO AGRICOLO)
già incorporante la Cassa per la formazione della proprietà
contadina, in persona del l.r.p.t., rappr. e dif. dall'avv. /

, come da
procura a margine dell'atto

-controricorrente-

per la cassazione della sentenza App. Catania 4.1.2012, n.16,
in R.G. n. 677/06;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
giorno 15 settembre 2017 dal Consigliere relatore dott. Massimo Ferro.

FATTI DI CAUSA

Rilevato che:

1. Il Fallimento della SOCIETÀ IRREGOLARE TRA /)
FILADELFO, SEBASTIANO, PASQUA LUCIA
[FALLIMENTO] impugna la sentenza definitiva App. Catania 4.1.2012,
n.16, in R.G. n. 677/06 con cui è stato rigettato il gravame interposto
dal medesimo avverso la sentenza Trib. Siracusa n. 432/2011, che
aveva dichiarato risolta la compravendita con patto di riservato
dominio già conclusa da uno dei soci falliti (Filadelfo e avente
ad oggetto un fondo rustico, così ordinandone la restituzione alla attrice
ISMEA (ISTITUTO di SERVIZI per il MERCATO AGRICOLO) già
incorporante la Cassa per la formazione della proprietà contadina
[ISMEA]; invero la decisione impugnata seguiva ad altra, resa con
sentenza non definitiva n. 664/2011 e con la quale la stessa Corte
revocava la propria sentenza n.713/2005 che aveva dichiarato

l'inammissibilità dell'appello del curatore, per difetto di autorizzazione all'azione;

2. secondo la Corte: a) il primo giudice aveva pronunciato su un capo di domanda ritualmente introdotto da ISMEA, che aveva chiesto lo 'stralcio' dell'immobile dall'attivo fallimentare, per morosità dell'acquirente (poi fallito), dunque con risoluzione di diritto, anche in ragione del difetto della condizione soggettiva di 'coltivatore diretto' in capo all'acquirente, requisito ostativo al subentro del curatore; b) mancava inoltre, al predetto subentro, l'autorizzazione del giudice delegato, ai sensi dell'art.73 l.f., posto che vi era agli atti solo autorizzazione al curatore a resistere alla domanda di restituzione; c) non sussisteva prova delle migliorie e addizioni apportate dal fallito al fondo, ciò rendendo inutile la CTU richiesta, né risultava una chiara domanda originaria di restituzione da ISMEA delle rate riscosse fino al fallimento ovvero di ingiustificato arricchimento;

3. in sei motivi il fallimento si duole di: a) violazione dell'art.112 c.p.c., per avere la corte asseverato l'erronea qualificazione della domanda di mero stralcio del bene-risoluzione del contratto in domanda di accertamento della proprietà, sovrapponendo una affermazione di morosità del fallito invece esclusa dal tribunale ed anzi ancorando la risoluzione ad un inadempimento di cui non era emersa la gravità e del quale era stata avanzata la domanda in via tardiva e contestata perché nuova, oltre che smentita dalle conclusioni; b) violazione dell'art.73 l.f., essendo in realtà la curatela, costituendosi, subentrata anche di fatto nel contratto, né avendo necessità di alcun requisito soggettivo per la conduzione del fondo; c) erronea reiezione della CTU sul valore di migliorie e addizioni, considerate le risultanze della CT di parte; d) omessa condanna alla restituzione delle rate riscosse dal venditore, conseguenza naturale della disposta restituzione; e) violazione della domanda di ingiustificato arricchimento, a fronte di 12 annualità pagate dal fallito e lavori



effettuati sul fondo; f) errata pronuncia sulle spese della sentenza che aveva revocato la prima pronuncia d'appello di inammissibilità;

Ritenuto che:

4. i primi due motivi di ricorso sono fondati, con efficacia assorbente di ogni altro esame dell'impugnazione, dovendosi porre alla base del giudizio la regola, non ottemperata dal giudice di merito, per cui *«nella vendita con riserva di proprietà in corso al momento della dichiarazione di fallimento del compratore, il venditore può richiedere la restituzione della cosa nell'ipotesi di scioglimento del contratto, quando ancora il curatore non si sia avvalso della facoltà di subentrare nel rapporto negoziale, oppure può proseguire l'azione di risoluzione già intrapresa nei confronti dell'acquirente successivamente fallito; non può, invece, dopo la dichiarazione di fallimento e ove il curatore si sia avvalso della facoltà di subentrare nel contratto in corso, chiedere la risoluzione dello stesso - ancorché fondata su clausola risolutiva espressa - per il pregresso inadempimento del fallito, perché il fallimento determina la destinazione del patrimonio di quest'ultimo al soddisfacimento paritario di tutti i creditori, con l'effetto che la pronuncia di risoluzione non può produrre gli effetti restitutori e risarcitori suoi propri, i quali sarebbero lesivi della "par condicio".»* (Cass. 21388/2013);

5. la domanda di ISMEA, invero, può essere ricostruita siccome domanda di accertamento della proprietà dell'immobile ancora in capo alla Cassa, in virtù del mancato perfezionamento del regolamento contrattuale, che prevedeva, in quanto proprio di vendita con riserva della proprietà, la esattezza del pagamento delle 30 rate annuali e la continuità soggettiva della coltivazione diretta del fondo, così configurandosi risoluzione di diritto in difetto; in realtà, nonostante una non perspicua ricostruzione del fatto processuale già nella sentenza ora impugnata ed una parzialmente lacunosa narrativa degli atti di parte,

in questa sede emerge che entrambi i giudici di merito hanno preso in considerazione la vendita con riserva della proprietà come vicenda unitaria, negando rilevanza giuridica ad una disamina separata dei comportamenti esecutivi, rispetto alle obbligazioni contrattuali, rispettivamente anteriori o successivi al fallimento;

6. quanto invero ai primi, il tribunale – già lo riporta espressamente la corte d'appello – ebbe a negare che vi fosse morosità del si tratta di circostanza che, in un contesto per il quale è pacifico che prima del fallimento nessuna azione di risoluzione contrattuale era stata esercitata dalla Cassa, avvalora la possibile applicazione del citato istituto concorsuale, con le prerogative di subentro del curatore ex art.73 l.f., a nulla rilevando l'inadempimento della massa dei creditori delle rate annuali, nemmeno se concretatosi nella misura di innesco della clausola risolutiva di diritto del contratto, inopponibile al fallimento; sul punto la sentenza è errata;

7. quanto invece ai secondi, viene in evidenza che anche invocare il difetto della condizione di coltivatore diretto del fondo in capo al soggetto subentrante nel contratto, cioè il curatore, ed alla stregua di pari causa di risoluzione (*ratio decidendi* della prima sentenza, assorbita per la seconda), è questione superata dalla intempestività dell'azione, promossa – come detto – solo dopo il fallimento e, in ogni caso, infondata, posta la specialità dell'art.73 l.f. che permette e disciplina gli effetti del subentro del curatore nelle vendite con riserva della proprietà, senza che nemmeno sia stata allegata dal controricorrente – e la lacuna è speculare in sentenza - quale normativa diversa si dovesse imporre al momento del fallimento;

8. anche a volere seguire peraltro la trascrizione di precedenti di questa Corte, per come riportati in controricorso, ai sensi dell'art. 1 D.L. 24 febbraio 1948 n. 114 nel testo modificato dall'art. 4 legge 11 dicembre 1952 n. 2362, la perdita della qualità di coltivazione del fondo è stata considerata quale «cessazione volontaria della coltivazione

*diretta» (Cass. 7498/1996), evento dismissivo invece non proprio del fallimento, né quanto alla condizione professionale del fallito né quanto a quella del curatore; e d'altronde, il proposito di *favor incrementativo* della proprietà contadina, alla base dello scrupolo pubblicistico delle vendite di fondi a coltivatori diretti con patto di riservato dominio da parte della Cassa per la Formazione della Proprietà contadina, istituita con l'art. 9 D.L. 5 marzo 1948 n. 121, ben va tutelato evitando abusi nella circolazione dei beni, non consona al loro sfruttamento agricolo, cioè alla «dedizione abituale della propria attività manuale alla lavorazione della terra»; ma il sopraggiunto fallimento del coltivatore-acquirente con riserva della proprietà e gli obblighi del curatore che subentri nel contratto, instaurano un coordinamento più generale con il profilo proprietario, ove anche vulnerato nei requisiti d'acquisto negoziati, contemperando i diritti dei creditori nel frattempo sorti e che confidano anche su quel bene a garanzia, ai sensi dell'art.42-51 l.f.;*

9. applicandosi dunque un orientamento consolidato (Cass. 2261/2004) che conferisce alla prerogativa riservata al curatore la scelta se subentrare o meno nel contratto di cui all'art.73 l.f., rilevante nel testo antecedente alla riforma del d.lgs. n.5 del 2006, anche nella vicenda si osserva che nessuna causa ostativa poteva la corte addurre facendo leva sull'omessa autorizzazione del giudice delegato, del tutto ricompresa invece – dalla disamina dell'atto riportato – già nell'autorizzazione a resistere proprio alla domanda di restituzione del fondo; e in ogni caso va ricordato il principio generale, già operante per i rapporti pendenti ed estensibile alla fattispecie, per identità di *ratio*, per cui «*l'esercizio da parte del curatore della facoltà di scelta tra lo scioglimento o il subingresso nel contratto preliminare di vendita pendente, ai sensi dell'art. 72 legge fall. (nel testo, vigente "ratione temporis", anteriore alle modifiche introdotte dal d.lgs. n. 5 del 2006), può anche essere tacito, ovvero espresso per fatti concludenti, non essendo necessario un negozio formale, né un atto di straordinaria*

amministrazione e dunque non ricorrendo la necessità dell'autorizzazione del giudice delegato, trattandosi di una prerogativa discrezionale del curatore. Ne consegue che, una volta manifestata da parte del curatore la volontà di subentrare nel contratto, viene meno la facoltà di scioglimento prevista dall'art. 72 legge fall., pertanto il promissario acquirente, cui quella dichiarazione sia stata rivolta, può pretendere l'esecuzione del contratto stesso da parte della curatela, la quale subentra nelle obbligazioni del promittente venditore fallito.» (Cass. 25876/2011, 787/2013);

10. l'assorbimento dei restanti motivi motiva dunque l'accoglimento dei primi due, con cassazione e rinvio;

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, quanto ai primi due motivi, assorbiti i restanti, cassa e rinvia alla Corte d'appello di Catania, in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del presente procedimento.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 15 settembre 2017.

il Presidente
dott. Antonio Didone

