



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

Raffaele G.A. FRASCA

Presidente

Emilio IANNELLO

Consigliere

Marco ROSSETTI

Consigliere

Paolo SPAZIANI

Rel. Consigliere

Salvatore SAIJA

Consigliere

Oggetto

Domanda di adempimento delle obbligazioni derivanti da contratto di *rent to buy* e di risarcimento del danno per inadempimento – Sentenza di rigetto della domanda proposta dal creditore – Sopravvenienza del fallimento del debitore – Effetti.

Ud. 15/04/2026 PU

Cron.

R.G.N. 12788/2022

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 12788/2022 R.G.,  
*proposto da*

**Hotel Cristallo Relais s.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*; rappresentata e difesa da  
, in virtù di procura in calce al ricorso;

**-ricorrente-**

*nei confronti di*

**Fallimento Cristallo 90 s.r.l.**, in persona del curatore;

**-intimato-**

per la cassazione della sentenza n. 7295/2021 della CORTE d'APPELLO di ROMA, depositata il 5 novembre 2021;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 15 aprile 2026 dal Consigliere Paolo Spaziani.



## **FATTI DI CAUSA**

**1.** Con ordinanza ex art.702-ter cod. proc. civ., depositata il 20 marzo 2018, il Tribunale di Tivoli rigettò la domanda proposta dalla società Hotel Cristallo Relais s.r.l. nei confronti della società Cristallo 90 s.r.l., fondata sull'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto con cui quest'ultima aveva concesso in godimento con diritto di acquisto (c.d. *rent to buy*) alla prima una struttura alberghiera ubicata a Tivoli, ed avente ad oggetto la condanna della locatrice al rimborso, ex art.1577 cod. civ., delle spese per i lavori di straordinaria e urgente manutenzione eseguiti dalla conduttrice ed asseritamente resi necessari dalle carenze strutturali impiantistiche dell'immobile, nonché l'ulteriore condanna al risarcimento dei danni da mancato guadagno conseguenti alla pubblicità negativa subita e alla ridotta utilizzabilità della struttura nel periodo necessario all'esecuzione di dette opere.

**2.** Avverso questa ordinanza la società Hotel Cristallo Relais s.r.l. ha proposto appello e la Corte territoriale di Roma, preso atto che lo stesso Tribunale di Tivoli, con sentenza del 22 marzo 2018, aveva dichiarato il fallimento della società Cristallo 90 s.r.l., in accoglimento dell'eccezione sollevata dalla costituita Curatela, ha dichiarato improcedibile l'impugnazione, sul rilievo, *de facto*, che la creditrice aveva chiesto la condanna del fallimento al pagamento di somme di denaro «*al di fuori dell'accertamento del passivo in sede fallimentare nel contraddittorio con gli altri creditori concorsuali*», nonché sull'assunto, *de iure*, che «*l'accertamento di un credito nei confronti del fallimento è devoluto alla competenza esclusiva del giudice delegato ex artt. 52 e 93 l. fall. con la conseguenza che, ove la relativa azione sia proposta nel giudizio ordinario di cognizione, deve esserne dichiarata d'ufficio, in ogni stato e grado, anche nel giudizio di cassazione, l'inammissibilità o l'improcedibilità, secondo che il*



*fallimento sia stato dichiarato prima della proposizione della domanda o nel corso del giudizio».*

**3.** Per la cassazione di questa decisione, assunta dalla Corte capitolina con sentenza 5 novembre 2021, n. 7295, ricorre la società Hotel Cristallo Relais, sulla base di un unico motivo.

Non svolge difese l'intimata Curatela del fallimento della società Cristallo 90 s.r.l..

La trattazione del ricorso è stata fissata in adunanza camerale, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ..

Il pubblico ministero non ha depositato conclusioni scritte.

La società ricorrente ha depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**1.** Con l'unico motivo di ricorso viene denunciata, ex art.360 n.3 cod. proc. civ., la violazione e falsa applicazione degli artt. 93, 95 e 96 della legge fallimentare, nella formulazione vigente *ratione temporis*.

La società ricorrente deduce che il principio applicato dalla Corte di merito, in funzione della declaratoria di improcedibilità dell'appello – secondo il quale la dichiarazione di fallimento, aprendo il concorso sul patrimonio del fallito, preclude la proposizione o la prosecuzione di azioni individuali da parte dei creditori, le cui pretese devono invece essere accertate e soddisfatte nelle forme degli artt. 92 ss. legge fall. (c.d. *vis attractiva* della procedura fallimentare) –, troverebbe applicazione nei casi in cui la dichiarazione di fallimento del debitore, precedente o successiva alla proposizione della domanda del creditore, venga comunque emessa prima della sentenza di primo grado pronunciata sulla domanda medesima. Al contrario, nell'ipotesi in cui – come nella fattispecie – la dichiarazione di fallimento sia intervenuta successivamente alla decisione di primo grado (quantunque non di accoglimento, bensì di rigetto della domanda proposta dal creditore), troverebbe applicazione la disposizione (già contenuta nell'art. 95, terzo comma, del d.lgs. n.267/1942 e poi rifluita – a seguito delle



modifiche recate dai decreti legislativi nn. 5/2006 e 169/2007 – nell’art.96, secondo comma, n. 3 del medesimo Regio Decreto), la quale prevede che, per i crediti accertati con sentenza non passata in giudicato, il curatore possa proporre (o proseguire) il giudizio di impugnazione, dovendo estensivamente interpretarsi tale disposizione nel senso che costui sia anche legittimato a subire l’impugnazione proposta dal creditore avverso la sentenza di rigetto (totale o parziale) della sua pretesa.

**2. il ricorso è fondato.**

**2.1.** In proposito, va premesso che, dal combinato disposto degli artt.51 e 52 della legge fallimentare, vigenti *ratione temporis*, può desumersi il c.d. “canone della universalità soggettiva”, comportante la soggezione dei creditori del fallito alle norme specifiche sulla formazione dello stato passivo e l’esclusione della possibilità di azioni autonome sui beni del fallito.

Di conseguenza, ogni credito vantato nei confronti del fallito va accertato, salvo diverse disposizioni di legge, secondo le norme stabilite dal Capo V (artt.92 ss.) della legge fallimentare (sempre nella formulazione vigente *ratione temporis*), dinanzi al giudice delegato al fallimento (Cass.19/08/2003, n.12114; Cass.02/04/2004, n.6502; Cass.01/04/2005, n.6918; Cass.18/05/2005, n.10414).

Questo principio generale trova ovviamente applicazione anche nella specifica ipotesi in cui, sebbene l’azione sia stata debitamente esperita con rito ordinario nei confronti della parte *in bonis*, sopravvenga, prima della sentenza, la dichiarazione di fallimento nelle more del giudizio. In tale ipotesi, all’esito dell’interruzione, il processo dovrà quindi essere riassunto nei confronti del curatore fallimentare dinanzi al giudice delegato, secondo il rito previsto dalla legge speciale, e non già dinanzi al giudice che aveva dichiarato l’interruzione.



L'indebita proposizione o continuazione della domanda secondo le forme ordinarie non dà luogo ad una questione di competenza ma ad una questione di rito.

Di conseguenza, il giudice indebitamente investito della domanda (o della prosecuzione della stessa) con rito ordinario non deve dichiarare la propria incompetenza in favore del tribunale fallimentare (che non costituisce un organo giudicante diverso dal tribunale ordinario), ma deve dichiarare, secondo i casi, l'inammissibilità, l'improcedibilità o l'improponibilità della domanda medesima, siccome proposta con un rito diverso da quello previsto come necessario dalla legge, e dunque inidonea a conseguire una pronuncia di merito (cfr., oltre alla citata Cass. n.10414 del 2005, Cass.23/12/2003, n.19718).

**2.2.** Quanto appena premesso vale, peraltro, nell'ipotesi in cui il fallimento sia dichiarato *prima* della sentenza di primo grado successivamente alla proposizione della domanda in confronto della parte *in bonis*.

Al contrario, nel caso in cui un soggetto, rimasto soccombente all'esito di un giudizio di condanna, sia dichiarato fallito dopo l'emissione della sentenza (o nel corso del giudizio di impugnazione), l'azione proposta non è improcedibile, in quanto, a norma dell'art. 96, secondo comma, n.3, legge fall. (sempre nella formulazione vigente *ratione temporis*), il creditore, in tale ipotesi, sulla base della sentenza impugnata, può insinuarsi al passivo con riserva, mentre il curatore, dal suo canto, può proporre (o proseguire) il giudizio di impugnazione (Cass.30/05/2019, n. 14768 e Cass.8/02/2021, n. 2949; nello stesso senso, in tema di liquidazione coatta amministrativa, Cass. 22/04/2022, n. 12948 e Cass.22/09/2023, n. 27163).

**2.3.** Nella giurisprudenza di questa Corte è prevalso e si è consolidato un orientamento interpretativo estensivo di questa disposizione, la quale, sebbene testualmente riferita all'ipotesi in cui la dichiarazione di fallimento sia sopravvenuta alla sentenza di condanna



del debitore o, comunque, a quella di accertamento del credito azionato dal creditore, è stata ritenuta applicabile anche al caso in cui il credito vantato nei confronti del soggetto, poi fallito, abbia formato oggetto di domanda di accertamento negativo da parte del debitore: e ciò non solo nell'ipotesi in cui tale domanda sia stata rigettata (nel qual caso il creditore può essere ammesso al passivo sulla base della sentenza di rigetto, a lui favorevole, che equivale ad una sentenza di accertamento del credito: Cass. 5/01/2024, n. 322 e Cass.21/06/2024, n.17154), ma anche nell'ipotesi in cui la domanda di accertamento negativo sia stata accolta, nel qual caso la legittimazione a proporre il giudizio di impugnazione ordinario avverso tale sentenza spetta al creditore (il quale è onerato in tal senso per evitare gli effetti preclusivi del giudicato), mentre il curatore è legittimato a resistere all'impugnazione medesima (Cass.23/04/2025, n.10616 e Cass. 25/11/2025, n. 30911).

**2.4.** In coerenza con tale orientamento, l'applicabilità dell'art. 96, secondo comma, n.3, legge fall., al di là della sua portata testuale, è stata anche espressamente estesa all'ipotesi in cui il fallimento sia sopravvenuto ad una sentenza di rigetto, totale o parziale, della pretesa del creditore (cfr. già Cass. 27/08/2007, n. 18088; Cass. 27/02/2008, n. 5113; Cass., Sez. Un., 6/03/2009, n. 5454; Cass. 23/12/2010, n. 26041; Cass. 24/11/2011, n. 24847; Cass. 22/07/2013, n. 17834; Cass. 27/07/2015, n.15796; Cass.25/02/2022, n. 6293).

Tale interpretazione estensiva – a fondamento della quale è stato richiamato il principio di ragionevole durata del processo – implica, in primo luogo, l'onere del creditore di impugnare la sentenza di rigetto nei confronti del fallimento, onde evitarne il passaggio in giudicato; in secondo luogo, la legittimazione del Curatore a proseguire il giudizio interrottosi per la dichiarazione di fallimento, resistendo all'impugnazione; in terzo luogo l'idoneità della sentenza di accertamento del credito, eventualmente emessa in riforma di quella



di primo grado, a produrre effetti nei confronti del fallimento, allo stesso modo di quella di rigetto dell'impugnazione proposta o proseguita dal curatore in caso di accoglimento della domanda creditoria in primo grado.

**3.** Nel caso in esame, non è controverso che la dichiarazione di fallimento della società Cristallo 90 s.r.l. (predicata debitrice) sia sopravvenuta – sebbene di soli due giorni – alla decisione di primo grado con cui il Tribunale di Tivoli aveva rigettato la domanda della società Hotel Cristallo Relais (affamatasi come creditrice). Pertanto, quest'ultima era legittimata ad (e onerata di) impugnare in via ordinaria tale sentenza dinanzi alla Corte d'appello di Roma (al fine di evitare gli effetti preclusivi derivanti dal passaggio in giudicato della decisione di rigetto, in funzione di ottenere, in riforma di essa, una pronuncia di accertamento del credito opponibile al fallimento), mentre la Curatela fallimentare era legittimata a proseguire, resistendo all'impugnazione, il giudizio interrottosi a seguito del fallimento medesimo. Erroneamente, dunque, la Corte capitolina ha dichiarato l'improcedibilità dell'impugnazione anziché esaminarla nel merito.

Al riguardo va enunciato il seguente principio:

*"La disposizione dell'art. 96, secondo comma, n.3), legge fall. – nella formulazione applicabile ratione temporis, dopo le modifiche apportate dal d.lgs. 9 gennaio 2006, n. 5 e dal d.lgs. 12 settembre 2007, n.169 – va interpretata estensivamente e trova applicazione, pertanto, anche nel caso in cui il fallimento sopravvenga alla sentenza di rigetto della domanda proposta da un creditore, il quale deve, quindi, impugnarla, onde evitarne il passaggio in giudicato; tale interpretazione estensiva è coerente con il principio di durata ragionevole del processo, ex art. 111 Cost., e implica che, ove a seguito dell'impugnazione della sentenza di rigetto (anche parziale) della domanda da parte del creditore, il giudizio, interrottosi per la dichiarazione di fallimento del debitore, sia proseguito dal curatore o*



*nei confronti dello stesso, la sentenza di accertamento del credito eventualmente emessa in riforma di quella di primo grado spiega efficacia nei confronti del fallimento, allo stesso modo di quella di rigetto dell'impugnazione proposta o proseguita dal curatore, in caso di accoglimento della domanda creditoria in primo grado".*

In accoglimento del ricorso, la sentenza impugnata deve essere cassata e la causa rinviata ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, comunque in diversa composizione, la quale provvederà all'esame del merito del gravame proposto dalla società Hotel Cristallo Relais s.r.l. avverso l'ordinanza del Tribunale di Tivoli del 20 marzo 2018.

Il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del presente giudizio di legittimità (art. 385, terzo comma, cod. proc. civ.).

**P. Q. M.**

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra Sezione della Corte d'appello di Roma, comunque in diversa composizione.

Così deciso nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile il giorno 15 aprile 2026.

**Il Presidente**

**Raffaele Gaetano Antonio Frasca**

