

ORDINANZA

sul ricorso n. 819/2022 r.g. proposto da:

R.E.I. S.p.A. (P.IVA [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore Rino Salvatore Consales (C.F. [REDACTED] con sede in Cassino, Via San Marco n. 4, rappresentata e difesa - anche disgiuntamente tra loro - giusta procura speciale in calce al ricorso, dall'Avv. Franco Coccoli (C.F. [REDACTED] dall'Avv. Marco Di Lullo (C.F. [REDACTED] e dall'Avv. Lorenzo Aureli (C.F. [REDACTED] - pec: [REDACTED] org - fax: [REDACTED] ed elettivamente domiciliata presso il loro studio M&D Studio Legale in Roma, Via Michele Mercati n. 51.

- ricorrente -

contro

Fallimento M.T.F. (Metal Tecno Filo) srl cod. fisc. e p.iva 02447660602, in persona del Curatore Avv. Alessandra Fabrizio (cod fisc. [REDACTED]) rappresentata e difesa, giusta procura alle liti apposta in atti dall'Avv. Franco Di Stefano, del foro di Cassino ed elettivamente domiciliata in Roma alla via Attilio Regolo n. 12/D sc A int 8 presso lo studio dell'Avv. Rinaldo Fazi.

avverso il decreto del Tribunale Civile di Cassino, Sezione Fallimentare, del 16.11.2021, depositato in cancelleria il 30.11.2021, n. 22944/2021, rep. n. 2155/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 3/6/2026 dal Consigliere dott. Roberto Amatore;

FATTI DI CAUSA

1. L'odierna vicenda processuale prende le mosse dal ricorso per rivendicazione di bene immobile ex artt. 101 e 103 l. fall.

1.1.- Con contratto di vendita con riserva di proprietà del 21.12.2012 al rogito del Notaio Dott. Giacinto Iadecola (rep. 75019/racc. 23862), la Società R.E.I. S.p.A. vendeva - con riserva di proprietà - alla Società M.T.F. - Metal Tecno Filo S.r.l. il bene immobile sito in Sant'Elia Fiume Rapido.

2. Il suddetto contratto veniva debitamente e tempestivamente trascritto nei pubblici registri immobiliari giusta nota di trascrizione reg. gen. n. 934, reg. part. n. 808, presentazione n. 62 del 17.01.2013.

1.2.- Va premesso - per una migliore comprensione della vicenda processuale - che, a termini del riferito contratto le parti espressamente avevano convenuto, che "... la parte acquirente si immette da oggi nel possesso ma la proprietà passerà al momento del pagamento dell'ultima rata di prezzo ..." (cfr. art. 10 del contratto di vendita con riserva di proprietà).

1.3.- Va anche aggiunto che fin dalla seconda rata avente scadenza 30.06.2013, la società acquirente M.T.F. - Metal Tecno Filo S.r.l. aveva

omesso di adempiere alle proprie obbligazioni nei confronti della società venditrice nonostante numerosi solleciti e molteplici diffide di pagamento.

1.4 - A fronte di tali circostanze, in data 31.01.2014, la R.E.I. S.p.A. depositava innanzi al Tribunale di Cassino ricorso ex art. 702-bis c.p.c., iscritto al numero di R.G. 398/2014, con cui chiedeva la declaratoria di risoluzione del ridetto contratto di vendita con riserva di proprietà, l'ordine di restituzione del bene compravenduto - in possesso della società acquirente - e la trascrizione dell'emananda sentenza, convenendo in giudizio la M.T.F. S.r.l. che rimaneva tuttavia contumace.

1.5 - In esito a tale giudizio, con sentenza n. 264 del 15.03.2015, il Tribunale di Cassino, in accoglimento della domanda proposta dalla R.E.I. S.p.A. "... dichiara[va] risolto per grave inadempimento della M.T.F. S.r.l. il contratto di compravendita del 21.12.2012, relativo all'immobile sito in Sant'Elia F.R., Via Largo Cartiera s.n.c., piano terzo, int. 34, ... 1276, sub 28, cat. A/2 e stipulato per atto Notaio G. Iadecola di Cassino (rep. 75019-racc. 23862); ordina[va] il rilascio dell'immobile medesimo in favore della R.E.I. S.p.A.; ordina[va] al Conservatore dell'Agenzia del Territorio di Frosinone la trascrizione della presente sentenza con esonero da sua responsabilità ...".

1.6.- Nelle more dello svolgimento del giudizio sopra richiamato con sentenza n. 56 del 12-17.11.2014 altra sezione dello stesso Tribunale di Cassino dichiarava il fallimento della M.T.F. S.r.l.

A fronte di tale circostanza, in data 29.04.2015 l'odierna ricorrente depositava istanza ai sensi dell'art. 73 l. fall., che veniva però rigettata. Di conseguenza, la R.E.I. S.p.A. proponeva ricorso per rivendicazione di bene immobile ex art. 103 l. fall. che veniva anch'esso rigettato dal Giudice Delegato con decreto dell'11.01.2016.

1.7- Più in particolare, condividendo le conclusioni della Curatela Fallimentare, il Giudice Delegato respingeva la domanda di rivendica "... avendo il contratto avuto un principio di esecuzione, non risultando trascritta la riserva di proprietà ed essendo inopponibile la sentenza, in quanto intervenuta dopo la dichiarazione di fallimento ...".

2. Avverso il decreto di esecutività dello stato passivo recante dunque anche domanda di rivendicazione, R.E.I. S.p.A. proponeva opposizione nei termini

ex artt. 98 e 99 l. fall. chiedendo all'adito Tribunale di Cassino di "... accertare-dichiarare la legittimità della rivendicazione del bene de quo da parte della R.E.I. S.p.A., e per l'effetto ordinare la restituzione dell'appartamento sito in Sant'Elia F.R., via Largo Cartiera s.n.c., piano terzo, int. 34, con annessa cantina e locale garage ... in forza dell'atto di vendita con riserva di proprietà" del 21/12/2012 (rep. N. 75019 racc. n. 23862), regolarmente trascritto nei registri immobiliari (reg. part. 808, reg. gen. 934) ed annotato e segnalato nella nota di trascrizione con la presenza di condizione...".

2.1 Si costituiva in giudizio la Curatela del Fallimento M.T.F. S.r.l. chiedendo il rigetto dell'opposizione.

3.1- Il Tribunale Civile di Cassino - pur accogliendo parzialmente l'opposizione della R.E.I. S.p.A. con riguardo alla domanda subordinata di insinuazione allo stato passivo fallimentare per l'importo di € 136.372,50 (con ammissione in chirografo) - ha respinto le domande proposte in via principale dall'odierna ricorrente con le seguenti argomentazioni: a) con riferimento alla domanda di rivendica, il Tribunale - premesso che "... il codice civile disciplina la vendita con riserva di proprietà con riferimento ai beni mobili ..." ma che non vi sono "... ostacoli ex art. 1322 c.c. all'impiego di tale modello anche per le vendite immobiliari ..." - ha affermato che "... non può essere derogata la disciplina sulla pubblicità immobiliare in tema di trasferimenti immobiliari prevista a tutela dei terzi e della sicurezza dei traffici giuridici ..." e che "... nello specifico, in tema di trascrizione, al fine di stabilire se ed in quali limiti un determinato atto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivo al contenuto della nota di trascrizione, unico strumento funzionale, ex lege, alla conoscenza, per gli interessati, del contenuto dell'oggetto e del destinatario dell'atto ...". In considerazione di quanto sopra, il Tribunale ha dunque affermato che nel caso di specie "... nella nota di trascrizione non si fa[ceva] alcuna menzione del patto di riservato dominio che, quindi, non [era] opponibile al fallimento. Né p[oteva] giungersi a diverse conclusioni facendo riferimento a quanto inserito nella sezione A della nota di trascrizione "presenza di condizione SI Presenza di termini di efficacia dell'atto". Ciò in quanto detta dicitura - sempre secondo il Tribunale - non solo non consentiva di comprendere in alcun modo il contenuto della condizione, ma anche perché era inserita al di fuori del quadro

D, relativo agli altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare. Pur volendo intenderla come una annotazione irregolare nella nota di trascrizione, dalla lettura di questo documento non si sarebbe pertanto evinto alcun patto di riservato dominio e, pertanto, tale irregolarità non poteva volgere a discapito del fallimento opposto. Aggiungeva il Tribunale, alla luce dei suddetti principi, non era possibile far riferimento a documenti diversi dalla nota di trascrizione, né sarebbe stato possibile considerare la curatela fallimentare come parte, dal momento che - facendo le veci dei creditori della massa fallimentare - poteva sempre invocare la posizione di terzo, qualora più favorevole. Precisava infine il Tribunale che "Del resto, in relazione all'art. 45 l. fall. [...] la giurisprudenza di legittimità in tema di compravendita con riserva di proprietà sancisce l'inopponibilità alla massa fallimentare del compratore del patto di riserva di proprietà quando le relative clausole contrattuali pur munite della forma richiesta e di data certa anteriore al fallimento, siano prive dell'indicazione dei beni nella loro individualità (Cass. n. 13568/2009) ..." (cfr. pagg. 3-4 del decreto impugnato).

5. La decisione, pubblicata il 30.11.2021, è stata impugnata da R.E.I. S.p.A. con ricorso per cassazione, affidato a tre motivi, cui il Fallimento M.T.F. ha resistito con controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la società ricorrente lamenta, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione "delle norme e dei principi in materia di vendita con riserva di proprietà (artt. da 1523 a 1526 c.c.). Violazione e/o falsa applicazione delle norme e dei principi in materia di trascrizione e pubblicità dei registri immobiliari; opponibilità dell'atto scritto alla Curatela fallimentare (artt. 2643 e ss. c.c.)".

1.1 Sostiene la società ricorrente che il Tribunale di Cassino, nel decidere nel merito la controversia, abbia respinto la domanda di rivendica dell'immobile proposta dalla proprietaria R.E.I. S.p.A. sulla base di un'erronea applicazione, sia delle norme che disciplinano la vendita immobiliare con riserva di

proprietà, sia delle disposizioni in materia trascrizione nei pubblici registri degli atti di acquisto dei beni immobili ritenendo in particolare non opponibile alla curatela fallimentare la riserva di proprietà della R.E.I. S.p.A. nonostante la stessa fosse risultata chiaramente sia dall'atto pubblico che dalla nota di trascrizione, entrambe antecedenti la dichiarazione di fallimento dell'acquirente M.T.F. S.r.l.

2. Con il secondo mezzo si deduce violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., "degli artt. 72 e 73 del R.D. 16 marzo 1942, n. 267. Violazione e/o falsa applicazione delle norme e dei principi in materia di proprietà privata (artt. 832 e ss. c.c. e art. 42 della Costituzione) (a norma dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.)". Il Tribunale di Cassino avrebbe ritenuto non applicabili nel caso di specie l'art. 72 e l'art. 73 della legge fallimentare, benché l'immobile oggetto di rivendica fosse stato venduto in data 21.12.2012 dalla R.E.I. S.p.A. alla (successivamente fallita) M.T.F. S.r.l. con patto di riservato dominio, in tal modo violando dunque lo stesso art. 73 l. fall. nonché le disposizioni in materia di proprietà privata.

3. Con il terzo motivo si censura il provvedimento impugnato, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., per "Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 72 l. fall. e delle norme e dei principi in materia di vendita con riserva di proprietà e di trascrizione degli atti inerenti ai beni immobili (artt. da 1523 a 1526 c.c. e artt. 2643 e ss. c.c.) (a norma dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.)".

3.1 Secondo la società ricorrente, il Tribunale di Cassino avrebbe escluso l'opponibilità alla Curatela fallimentare della sentenza di risoluzione del contratto di vendita con riserva di proprietà intervenuta tra la R.E.I. S.p.A. e la M.T.F. S.r.l. ai fini della rivendica in quanto aveva ritenuto quest'ultima domanda comunque infondata alla luce della non opponibilità del contratto di vendita con patto di riservato dominio al fallimento e della non applicabilità al caso di specie dell'art. 73 l. fall., così violando le norme e i principi in materia di vendita con riserva di proprietà (artt. da 1523 a 1526 c.c.) e di trascrizione degli atti inerenti ai beni immobili (artt. 2643 e ss. c.c.).

3.2 I tre motivi - che possono trovare trattazione unitaria - sono fondati.

Sul punto va ricordato che, secondo la giurisprudenza di legittimità, l'alienante, per rivendicare la proprietà di beni acquisiti al fallimento del compratore, adducendo che la vendita sia stata stipulata con patto di riservato dominio, è tenuto ad allegare, con i requisiti di data certa anteriore all'apertura del fallimento, ai sensi degli artt. 1523 e 1524 cod. civ., il documento di compravendita che includa il suddetto patto, ovvero anche un documento successivo, che esprima accordo riproduttivo o ricognitivo del patto stesso, e, pertanto, al fine indicato, non può far leva su atti unilaterali, pur se provenienti dall'acquirente, quale l'ammissione della riserva di dominio effettuata dallo stesso in sede di proposta di concordato preventivo, né su intese che si esauriscano nel mero impegno programmatico di inserire la menzionata riserva in compravendite ancora da stipulare (nella specie intese escluse nel contratto costitutivo del rapporto fra produttore di autoveicoli e società concessionaria, poi fallita) (Cass. Sez. 1, 20/05/1994, n. 4976).

È vero che rileva la questione della nota di trascrizione, ma, nel caso che ci occupa, non può comunque assumere valenza dirimente, almeno nei termini statuiti dai giudici del merito. Ed invero, il Tribunale sostiene che doveva rilevare solo la nota di trascrizione, non facente riferimento al patto di riservato dominio. Ma tale affermazione è in sé contraddittoria laddove nella parte iniziale del decreto qui impugnato si sostiene, allo stesso tempo, che la domanda era stata formulata in forza di una vendita con riserva di proprietà regolarmente trascritta.

Sul punto la giurisprudenza di questa Corte è ferma nel ritenere che - in tema di accertamento del passivo fallimentare - il creditore che reclaims la proprietà dei beni acquisiti al fallimento, deducendo di averli venduti al fallito con patto di riservato dominio, è tenuto solo a provare il titolo in base al quale agisce (spettando al curatore provare che il prezzo sia stato integralmente pagato e che, dunque, la vendita abbia prodotto l'effetto reale del trasferimento della proprietà dei beni al compratore; si legga: Cass. Sez. 1, 24/11/2021, n. 3654).

Non ignora questa Corte quel filone giurisprudenziale secondo cui per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, senza

che a nulla rilevi l'effettivo contenuto dell'atto (vedi Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 22419 del 13/09/2018; Cass. Sez. 1, Sentenza n. 28668 del 27/12/2013).

Tuttavia, i principi dettati dalla giurisprudenza da ultimo ricordata vengono in rilievo allorquando si ponga la diversa questione attinente ad eventuali profili di opponibilità del contratto in relazione alla posizione di un "terzo in senso proprio"; mentre nel caso di specie è in discussione il diverso profilo dell'opponibilità alla curatela fallimentare dell'intero contratto, all'interno del cui contenuto è indiscutibile, per stessa ammissione delle parti e per quanto riportato nel decreto impugnato, che gli stipulanti avessero, prima della dichiarazione di fallimento, inserito una clausola di patto di riservato dominio. Si impone pertanto la cassazione del decreto impugnato in omaggio ai principi sopra affermati, onde sia riesaminata la vicenda in modo aderente al rilievo indicato dal tribunale in premessa, per il quale la trascrizione del contratto di compravendita comprendeva, atteso il contenuto negoziale, anche la clausola di "riserva di proprietà".

P.Q.M.

accoglie il ricorso; cassa il decreto impugnato con rinvio al Tribunale di Cassino, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 3 giugno 2026

Il Presidente
Francesco Terrusi