

*Contratto preliminare e vendita con riserva di proprietà:
caratteristiche della disciplina e distinzione*

Cassazione civile, Sez. I, 22 dicembre 2005, n. 28480. Presidente Plenteda. Relatore Schirò.

Fallimento - Effetti sui rapporti preesistenti - Vendita non eseguita - Contratto preliminare di compravendita - Fallimento del venditore - Applicabilità dell'art. 73, secondo comma, legge fall. - Esclusione - Fondamento - Natura obbligatoria del contratto - Distinzione dalla vendita a rate con riserva di proprietà - Trasferimento immediato del possesso del bene e pagamento integrale del prezzo - Rilevanza - Esclusione.

La peculiare disciplina dettata dall'art. 73, secondo comma, della legge fall., che assicura al compratore una tutela più ampia rispetto a quella accordata al promittente acquirente dall'art. 72, quarto comma, trova giustificazione nel fatto che nella vendita a rate con riserva di proprietà l'effetto traslativo, pur rinviato nel tempo e subordinato all'integrale pagamento del prezzo, è già vincolante tra le parti, al punto che con la conclusione del contratto il venditore è obbligato alla consegna del bene al compratore, il quale dal momento della consegna assume su di sé i rischi relativi al bene acquistato; essa non può quindi trovare applicazione al contratto preliminare di compravendita concluso in epoca anteriore alla dichiarazione di fallimento, il quale rimane assoggettato alla disciplina dettata dall'art. 72, quarto comma, della legge fall. anche nell'ipotesi in cui siano stati pattuiti l'immediato trasferimento del possesso e l'integrale pagamento del prezzo, in quanto tali clausole, aventi carattere accessorio e non incompatibili con la natura obbligatoria del contratto, non determinano effetti traslativi, essendo all'uopo necessaria la prestazione di un ulteriore consenso ad opera delle parti.

omissis

Svolgimento del processo

Con scrittura privata del 3 luglio 1992 i signori Giovanni S. e Rolanda C. si impegnarono, rispettivamente, a vendere e ad acquistare un immobile sito in Comune di Reggello, ma a tale scrittura non fece seguito la stipula del contratto definitivo. Pertanto nel 1997 la signora C. convenne in giudizio il S., chiedendo pronunciarsi, a norma dell'art. 2932 c.c., una sentenza produttiva degli stessi effetti del contratto non concluso, con la quale si disponesse il trasferimento in suo favore della proprietà del menzionato immobile.

Il convenuto si costituì in giudizio, eccependo l'inadempimento dell'attrice, a causa del mancato integrale pagamento del prezzo, e chiedendo il rigetto della domanda.

Interrotto per il sopravvenuto fallimento del S., il processo fu riassunto nei confronti del Fallimento medesimo che si costituì, eccependo di aver

esercitato la facoltà di scioglimento del contratto, prevista dalla L. Fall. art. 72, comma 4, e chiedendo il rigetto della domanda con il favore delle spese. Il Tribunale di Firenze, con sentenza del 4 ottobre 1999, rigettò la domanda, con condanna alle spese dell'attrice, in considerazione dell'avvenuto scioglimento dal contratto da parte del Fallimento Giovanni S., ritenuta altresì manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale della L. Fall. art. 72, comma 4, sollevata dall'attrice. Proposero appello sia la C., in via principale, reiterando le domande e le eccezioni già svolte nel giudizio di primo grado e chiedendo in subordine la compensazione delle spese del giudizio di primo grado, che il Fallimento S., in via incidentale, il quale chiese che il rigetto della domanda venisse diversamente motivato.

La Corte d'appello di Firenze, con la sentenza n. 1440 del 14 agosto 2001 in questa sede impugnata, in parziale accoglimento dell'appello della C., compensò le spese del giudizio di primo grado e confermò nel resto la sentenza impugnata, compensando anche le spese del grado di appello.

Propone ricorso per Cassazione la C. sulla base di due motivi. Resiste con controricorso e ricorso incidentale, affidato a tre motivi, il Fallimento Giovanni S.. Entrambe le parti hanno depositato memorie.

Motivi della decisione

Preliminarmente deve disporsi la riunione dei ricorsi, in quanto proposti contro la medesima sentenza (art. 335 c.p.c.). A) Con il primo motivo di ricorso la signora C. - denunciando vizio di motivazione, nonché violazione e falsa applicazione della L. Fall, artt. 72 e 73, - deduce di aver contestato, in entrambi i precedenti gradi del giudizio, l'applicabilità nel caso di specie della L. Fall., art. 72, comma 4, sulla base delle seguenti argomentazioni:

- 1) l'interpretazione letterale della L. Fall., art. 72, comma 4, coordinato con la rubrica dello stesso articolo ("Vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti"), conduce a ritenere che il curatore del fallimento del venditore possa sciogliersi dal contratto solo se la vendita non sia stata ancora eseguita da entrambe le parti e la cosa non sia ancora passata in proprietà dell'acquirente, ma non anche nell'ipotesi che il contratto sia stato eseguito integralmente dal compratore tramite versamento del prezzo pattuito, non vertendosi più in tal caso in un'ipotesi di "vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti";
- 2) nella fattispecie dedotta in giudizio la promissaria acquirente, ha integralmente adempiuto al proprio obbligo contrattuale di pagare il prezzo, dando completa esecuzione (per la sua parte) al contratto, dal quale, di conseguenza, il fallimento non poteva sciogliersi;
- 3) non rileva in senso contrario che, nell'ipotesi di stipula di un contratto preliminare, l'obbligo contrattuale delle parti è quello di concludere il contratto definitivo, in quanto nella fattispecie in esame - avendo la promissaria acquirente provveduto all'integrale pagamento del prezzo prima della stipula del contratto definitivo e adempiuto in tal modo all'obbligo effettivo delle parti di consentire la stipula di detto contratto definitivo, con il consenso dell'acquirente che ha accettato il pagamento e ha immesso la controparte nel possesso dell'immobile - la mancata stipula del rogito è dipesa soltanto dal venditore;
- 4) nell'ottica complessiva dell'affare, una volta avvenuti il pagamento del prezzo e la consegna del bene, la stipula del contratto definitivo costituisce una mera formalità e non può ragionevolmente ritenersi che il

contratto preliminare sia rimasto ineseguito, mentre il permanere formale dell'immobile nel patrimonio dell'alienante resta privo di giustificazione e la conseguente acquisizione dello stesso all'attivo fallimentare si risolve in una sostanziale iniquità;

5) l'assimilazione tra proprietà in senso formale e proprietà in senso sostanziale è stata già sottolineata in dottrina per giustificare la disposizione normativa (L. Fall., art. 73, comma 2), in forza della quale il fallimento del venditore con riservato dominio non scioglie il contratto e la fattispecie in esame, avuto riguardo soprattutto ai suoi aspetti sostanziali (pagamento del prezzo e consegna dell'immobile), piuttosto che formali, appare riconducibile proprio alla vendita a rate con riserva di proprietà, con conseguente applicabilità, nel caso in questione, dell'art. 73, comma 2, piuttosto che della L. Fall., art. 72, comma 4. La ricorrente, reiterando in questa sede di legittimità, le questioni di diritto già svolte nei gradi di merito e fin qui illustrate, conclude lamentando che i giudici di appello non si sarebbero su tali questioni in alcun modo pronunciati, rigettando l'appello senza una confutazione analitica delle censure svolte e con una motivazione generica e insufficiente, che si è risolta nel mero richiamo di alcune decisioni della Suprema Corte e che non ha consentito di ricostruire l'iter logico posto a base della decisione, nè di comprendere le ragioni per le quali le argomentazioni a sostegno dell'impugnazione sono state disattese.

B) Il motivo è infondato.

Con riferimento alla norma della L. Fall., art. 72, l'esecuzione del contratto preliminare di compravendita, idonea ad impedire l'esercizio della facoltà di scioglimento unilaterale del contratto conferita al curatore, si deve identificare o in quella che deriva dalla volontaria stipulazione del contratto definitivo, o nella statuizione giudiziale passata in cosa giudicata che tenga luogo di quella stipulazione, poiché soltanto in uno di tali modi si può verificare l'effetto traslativo della proprietà della cosa e l'esaurimento della situazione giuridica obbligatoria scaturente dal contratto preliminare, nella pendenza della quale può, invece, legittimamente inserirsi l'iniziativa di scioglimento del vincolo del curatore. Tale iniziativa, in conseguenza, non può trovare ostacolo nè nella circostanza che sia già avvenuto il pagamento del prezzo e l'immissione del promissario acquirente nel possesso del bene, trattandosi di effetti soltanto prodromici ed anticipatori dell'assetto di interessi che, con riferimento all'effetto del passaggio di proprietà al compratore, può trovare attuazione solamente nel contratto definitivo o nella sentenza che di esso tenga luogo.

C) La Corte d'appello di Firenze, con idonea e congrua motivazione, ha fatto corretta applicazione di tale principio, già altre volte enunciato dalla giurisprudenza di legittimità (Casa. 14 aprile 2004, n. 7070; 13 maggio 1999, n. 4747; v. anche Cass. 16 maggio 1997, n. 4358), ed ha - così disatteso le ulteriori argomentazioni di diritto enunciate dall'appellante a sostegno della proposta impugnazione, ritenute implicitamente incompatibili con il principio giurisprudenziale condiviso e applicato alla fattispecie dedotta in giudizio.

In particolare, con riferimento al dedotto vizio di motivazione, osserva il collegio che soddisfa l'obbligo di motivazione la sentenza del giudice del merito - tenuto alla concisa esposizione dei motivi in fatto e in diritto della decisione - che, in punto di diritto e sulla questione discussa e decisa, abbia riportato l'orientamento della giurisprudenza di legittimità,

dichiarando di dividerlo e di volersi uniformare, in quanto anche in tale caso e con tali modalità risultano esposte, sia pure concisamente, le ragioni giuridiche della decisione (Cass. 20 aprile 1999, n. 3905. In senso conforme, Cass. 5 luglio 2004, n. 12282; 7 aprile 2005, n. 7251). D) La ricorrente ha riproposto in questa sede di legittimità la tesi dell'applicabilità alla fattispecie dedotta in giudizio, anziché della disposizione di cui alla L. Fall., art. 72, comma 4, della disciplina dettata dall'art. 73, comma 2, della stessa legge, in forza della quale il fallimento del venditore nel contratto di vendita a rate con riserva di proprietà non è causa di scioglimento del contratto.

L'assunto di parte ricorrente non può essere tuttavia condiviso. La peculiare disciplina dettata dalla L. Fall., art. 73, comma 2, che mira a tutelare maggiormente il compratore rispetto a quanto previsto dal precedente L. Fall., art. 72, comma 4, trova giustificazione nel fatto che nella vendita a rate con riserva di proprietà l'effetto traslativo della proprietà, pur rinviato nel tempo e subordinato all'integrale pagamento del prezzo, è già vincolante tra le parti, al punto che con la conclusione del contratto il venditore è obbligato alla consegna del bene al compratore (Cass. S.U. 19 luglio 1985, n. 4266), il quale, a sua volta, dal momento della consegna assume su di sé i rischi relativi al bene acquistato (art. 1523 c.c., comma 1.). Invece nel contratto preliminare di compravendita (in particolare, per quel che rileva in questa sede, di compravendita immobiliare) - pacificamente assoggettato alla disciplina della L. Fall., art. 72 (Cass. 8 febbraio 2000, n. 1376; 4 novembre 2003, n. 16505; Cass. S.U. 7 luglio 2004, n. 12505) - l'immediato godimento dell'immobile e l'integrale pagamento del prezzo costituiscono attuazione di clausole accessorie del contratto stesso, compatibili con la sua natura meramente obbligatoria, e non determinano effetti traslativi, essendo all'uopo indispensabile il perfezionarsi per iscritto del relativo e ulteriore consenso delle parti (Cass. 8 febbraio 2000, n. 1376).

Le ulteriori argomentazioni giuridiche svolte dalla C. nel primo motivo di ricorso vanno disattese alla luce dei principi e delle prevalenti considerazioni fin qui svolte.

Nessun argomento utile a sostegno della tesi svolta dalla ricorrente può trarsi dalla normativa dettata dal D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 che, richiamata dalla C. nella memoria depositata a norma dell'art. 378 c.p.c., non è applicabile *ratione temporis* alla fattispecie dedotta in giudizio e che comunque, a tutela dell'acquirente introduce una disciplina che non è conforme alla tesi in questa sede svolta dalla ricorrente medesima.

E) Sempre nella memoria ex art. 378 c.p.c. la C. fa riferimento, a sostegno del motivo d'impugnazione, agli orientamenti espressi dalle Sezioni Unite di questa Corte nella sentenza 7 luglio 2004, n. 12505. In particolare, secondo tale pronuncia, "quando la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto è stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del contraente fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli, in via generale, dalla L. Fall., art. 72". La ricorrente afferma in memoria che, per accogliere nel giudizio di merito la sua domanda di pronuncia ex art. 2932 c.c., sarebbe stato sufficiente applicare il principio sopraenunciato, tenuto conto che l'atto di citazione in primo grado era stato trascritto prima che venisse dichiarato il fallimento del promittente

venditore e che tale circostanza era stata portata all'attenzione dei giudici di primo e secondo grado.

Osserva tuttavia il collegio che l'argomentazione svolta dalla ricorrente introduce tardivamente, solo in memoria, un nuovo motivo di censura avverso la sentenza impugnata, non ritualmente prospettato nel ricorso per Cassazione, in violazione del principio secondo cui nel giudizio di legittimità, con le memorie di cui all'art. 378 c.p.c., destinate esclusivamente ad illustrare e chiarire i motivi dell'impugnazione, ovvero alla confutazione delle tesi avversarie, non possono essere dedotte nuove censure né venire sollevate questioni nuove, che non siano rilevabili d'ufficio, e neppure può essere specificato o ampliato il contenuto dei motivi originari di ricorso (Cass. 7 luglio 2003, n. 10683; 30 luglio 2004, n. 14570. In senso conforme, Cass. 12 marzo 2005, n. 5454). Non può comunque tralasciarsi di considerare che il principio sopra enunciato e richiamato dalla ricorrente nella sua memoria non è applicabile alla fattispecie dedotta in giudizio, essendo pacifico in causa che la domanda di esecuzione specifica di preliminare proposta dalla signora C. non ha trovato accoglimento nel giudizio di merito. F) Con altro principio enunciato nella medesima sentenza 2004/12505 e parimenti richiamato dalla ricorrente nella sua memoria, le Sezioni Unite di questa Corte hanno affermato che "con riferimento alla norma della L. Fall., art. 72, in fattispecie di preliminare di permuta di area edificatale con fabbricato da realizzare sull'area medesima, il trasferimento della proprietà del bene, con la relativa consegna, effettuato dal promittente la permuta nei confronti dell'altro contraente prima della stipula del contratto definitivo di permuta, determinando l'insorgere, "ex uno latere", degli effetti finali della operazione economica programmata con il preliminare, realizza, sia pure rispetto ad uno soltanto dei contraenti, lo stesso risultato giuridico ricollegato, nella previsione delle parti, alla stipulazione del contratto definitivo, e quindi comporta, per la parte che lo effettua, l'integrale esecuzione della prestazione dovuta, come tale preclusiva, una volta sopravvenuto il fallimento del costruttore, della facoltà di scioglimento unilaterale del contratto conferita al curatore, essendo tale facoltà esercitabile solo se il preliminare di permuta è ancora ineseguito, o non compiutamente eseguito, da entrambe le parti".

Sostiene in memoria la ricorrente, riportandosi al principio sopra enunciato, che l'interpretazione letterale della L. Fall., art. 72, conduce a ritenere che in caso di fallimento del venditore (o del promittente venditore), il curatore possa sciogliersi dal contratto solo se la vendita sia ancora ineseguita da entrambe le parti e la cosa non sia ancora passata in proprietà dell'acquirente, mentre, se il contratto è stato eseguito integralmente da parte del compratore tramite versamento del prezzo pattuito, con successiva proposizione di domanda giudiziale ex art. 2932 c.c., la L. Fall., art. 72, comma 4, non potrebbe trovare applicazione, non vertendosi in un'ipotesi di vendita "non ancora eseguita da entrambi i contraenti". L'argomentazione della ricorrente non può tuttavia, ad avviso del collegio, trovare accoglimento, in quanto la richiamata decisione delle Sezioni Unite ha riguardato una fattispecie negoziale - contratto preliminare di permuta immobiliare - diversa dal preliminare di vendita, dal momento che nella prima non è rinvenibile una distinzione di ruoli, come invece nell'altra, in cui i regimi sono differenziati a seconda che il fallimento riguardi il venditore o il compratore, "in quanto il reciproco trasferimento delle cose (o dei diritti)

oggetto del contratto comporta che ciascuno dei contraenti assuma, al tempo stesso, la posizione di alienante e di acquirente", per cui gli effetti della dichiarazione di fallimento sono regolati in modo uniforme, chiunque sia a fallire dei permutanti, con la conseguenza che in tal caso la disciplina non può non essere uniforme secondo il criterio delineato nei primi tre commi dalla L. Fall., art. 72, e non anche secondo quello del comma 4.

G) Osserva inoltre il collegio che l'applicabilità alla fattispecie in esame del principio enunciato dalle Sezioni Unite di questa Corte nella menzionata sentenza 2004/12505 si fonda in ogni caso sulla deduzione di una circostanza in fatto (l'avvenuto integrale pagamento del prezzo da parte del promissario acquirente) che non risulta accertata dai giudici di appello (v. foglio 5 della sentenza di appello: "del tutto indipendentemente dal pagamento - integrale o meno - del prezzo come pattuito nel preliminare..., è in fatto pacifico che la proprietà non si era ancora trasferita") e che in sede di merito è stata contestata dal promittente venditore, il quale sin dalla comparsa di costituzione in primo grado - come risulta dalla sentenza di appello - ha eccepito proprio il mancato integrale pagamento del prezzo, mentre la stessa appellante, ha richiesto, nelle conclusioni definitive riportate nell'epigrafe della decisione qui impugnata, la pronuncia di sentenza ex art. 2932 c.c., "subordinando se del caso l'efficacia della sentenza al pagamento da parte dell'appellante della somma di lire 41.496.000, o quante risultino dovute".

Trova nella specie applicazione il principio in base al quale ove una determinata questione - che implichi un accertamento di fatto - non risulti trattata in alcun modo nella sentenza impugnata, il ricorrente che proponga la suddetta questione in sede di legittimità, al fine di evitare una statuizione di inammissibilità, per novità della censura, ha l'onere non solo di allegare l'avvenuta deduzione della questione dinanzi al giudice di merito, ma anche, per il principio di autosufficienza del ricorso per Cassazione, di indicare in quale atto del giudizio precedente lo abbia fatto, onde dar modo alla Corte di controllare "ex actis" la veridicità di tale asserzione, prima di esaminare nel merito la questione stessa (Cass. 19 novembre 2002, n. 16303; 2 aprile 2004, n. 6542; 10 maggio 2005, n. 9765).

H) Con il secondo motivo la ricorrente principale -denunciando omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, nonché violazione ed erronea applicazione degli artt. 3 e 47 Cost. - censura la sentenza impugnata per essersi pronunciata sulla sollevata questione di legittimità costituzionale della L. Fall., art. 72, comma 4, in relazione ai menzionati artt. 3 e 47 Cost., con motivazione apodittica e lacunosa, senza dar conto dell'iter logico seguito per confutare le articolate argomentazioni svolte nell'atto di appello.

Deduce in particolare la ricorrente - reiterando in questa sede la le argomentazioni già svolte nei gradi di merito - che in tutte le precedenti fasi del giudizio aveva sollevato in via subordinata la questione di legittimità costituzionale della L. Fall., art. 72, sia in relazione all'art. 47 Cost. che all'art. 3 Cost.. In particolare, con riferimento all'art. 47 Cost. - che impone alla Repubblica di incoraggiare e tutelare il risparmio in tutte le sue forme (comma 1) e di favorire l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione (comma 2) - la C. afferma che, tenuto conto della sua qualità di risparmiatrice che trae i mezzi di sostentamento dalla

propria attività di insegnante, non dispone di patrimoni mobiliari e immobiliari ed ha investito tutti i suoi risparmi nell'acquisto dell'appartamento in questione destinato a propria abitazione, l'applicazione dell'art. 72 L. Fall., comma 4, intervenendo in via diretta e immediata su di un contratto già concluso e vanificandone l'efficacia, produce l'effetto di precludere totalmente e definitivamente l'acquisto dell'unità abitativa, con conseguente compromissione dei principi fissati dalla menzionata norma costituzionale. Saggiunge la ricorrente che, nel caso in cui siano stati versati acconti considerevoli o, come nella specie, sia stato pagato l'intero prezzo, la cui restituzione può avvenire solo con l'insinuazione nel passivo fallimentare, restando così soggetta alla falcidia concorsuale, l'applicazione del citato art. 72 L. Fall., comma 4, determina la perdita quasi sempre totale dei risparmi investiti nell'operazione, in assenza di "interessi degni di pari tutela, in vista della cui realizzazione possa giustificarsi la disciplina dell'art. 72 L. Fall.," posto che la "par condicio creditorum", in nome della quale i diritti dell'acquirente vengono sacrificati, non trova alcuna emersione a livello costituzionale".

I) In relazione alla violazione dell'art. 3 Cost., la ricorrente, rilevato che "la situazione di chi abbia sottoscritto un preliminare di acquisto, versando poi acconti sul prezzo, o anche il saldo, ed abbia altresì conseguito il possesso del bene oggetto del contratto, appare sostanzialmente assimilabile a quella di chi abbia sottoscritto un contratto di compravendita con riserva della proprietà in capo al venditore ai sensi dell'art. 1523 c.c." e ribadito che la fattispecie in esame dovrebbe ritenersi soggetta alla disciplina dell'art. 73 L. Fall., afferma che qualora ciò non avvenga, ne deriverebbe "inevitabilmente una patente disparità di trattamento che non trova giustificazione razionale", così da ledere il principio di uguaglianza di cui all'art. 3 Cost., tenuto anche conto che "l'ottica nella quale il legislatore si pone... è quella della tutela dei creditori e dunque, per l'appunto, quella dell'apprensione all'attivo fallimentare di tutti quei beni che ancora figurino compresi nel patrimonio del fallito", con la conseguenza che, essendo le due fattispecie del tutto identiche, la disparità di trattamento non si giustificerebbe.

La ricorrente deduce altresì che i giudici di appello, pur riconoscendo che il principio di parità ed uguaglianza risulta nel caso di specie almeno parzialmente compreso a favore del principio della par condicio creditorum che non ha tutela costituzionale e pur dando atto che lo scioglimento del contratto, in relazione a rapporti analoghi a quello di specie, è spesso fonte di gravissimo disagio economico per chi ha investito risparmi per l'acquisto di un immobile destinato a propria abitazione, difettando adeguati strumenti di tutela e di aiuto, hanno respinto le censure sollevate nell'atto di appello e ritenuto infondata la questione di legittimità costituzionale, senza darne spiegazione e comunque con motivazione generica e superficiale, fondata sul richiamo di giurisprudenza della Suprema Corte non pertinente rispetto al caso di specie, omettendo di "intervenire attivamente al fine di rimuovere normative inique e contrarie ai più elementari principi del vigente ordinamento costituzionale" e di sollevare questione di legittimità costituzionale davanti al Giudice delle leggi.

L) Anche il secondo motivo del ricorso principale è privo di fondamento. Per quanto concerne la violazione dell'art. 47 Cost., osserva il collegio che il presupposto dell'asserita incostituzionalità dell'art. 72 L. Fall., comma 4, si fonda su deduzioni in fatto (esistenza di specifiche condizioni

sogettive vantate dalla C., ossia di essere risparmiatrice che trae i mezzi di sostentamento dalla propria attività di insegnante, di non disporre di patrimoni mobiliari e immobiliari e di aver investito tutti i propri risparmi nell'acquisto dell'appartamento in questione destinato a propria abitazione) che non sono state accertate nel corso del giudizio di merito (del tutto generico è il riferimento dei giudici di appello "a rapporti del genere di quello oggetto della presente decisione") e pertanto la questione non appare rilevante ai fini della decisione, ferma restando l'insussistenza delle prospettate ragioni di illegittimità costituzionale, atteso che il favore verso l'accesso del risparmio popolare all'abitazione va coordinato con la tutela del credito, pur esso riflettentesi sul risparmio diffuso (Cass. 12 settembre 2003, n. 13443).

M) Manifestamente infondata è poi la questione di legittimità costituzionale dell'art. 72 L. Fall., comma 4, sollevata dalla ricorrente con riferimento all'art. 3 della Costituzione e avuto riguardo alla diversa disciplina dell'effetto del fallimento sul contratto di vendita a rate con riserva di proprietà prevista dall'art. 73 L. Fall., comma 2, e in base alla quale il fallimento del venditore non scioglie il contratto, stante la oggettiva diversità - già in precedenza illustrata (v., retro, par. D) con argomentazioni che in questa sede si richiamano - delle situazioni di fatto riconducibili, rispettivamente, alla fattispecie del contratto preliminare di compravendita e a quella di vendita a rate con riserva di proprietà, diversità di situazioni che si riflette sulla differente disciplina legale delle due fattispecie contrattuali, anche con riferimento alla specifica ipotesi del fallimento del venditore.

Non sussiste comunque il dedotto vizio di motivazione, avendo i giudici dato conto del loro convincimento con adeguate argomentazioni, immuni da vizi logici e idonee a rendere comprensibile l'iter logico seguito e posto a base della decisione. N) In conseguenza del rigetto del primo motivo del ricorso principale, restano assorbiti i primi due motivi del ricorso incidentale, con i quali il Fallimento Giovanni S., subordinatamente all'accoglimento del primo motivo del ricorso della C., chiede il rigetto dell'impugnazione principale per non avere la promissaria acquirente adempiuto integralmente all'obbligazione del pagamento del prezzo convenuto con il contratto preliminare inter partes del 3 luglio 1992 e denuncia violazione dell'art. 2932 c.c., comma 1, affermando che il trasferimento della proprietà in sede giudiziale non è possibile nei confronti di chi, essendo stato dichiarato fallito, è stato privato della disponibilità del proprio patrimonio per effetto dello spossessamento causato dalla sentenza dichiarativa di fallimento.

O) Con il terzo motivo del ricorso incidentale il Fallimento Giovanni S. denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 91 c.p.c., comma 1, e art. 92 c.p.c., comma 2, nonché vizio di motivazione, censurando la sentenza di appello per aver compensato le spese di entrambi i gradi di giudizio sulla base di cagioni illogiche, erronee e contraddittorie, riferite alla situazione processuale esistente al momento della citazione, quando il S. era ancora "in bonis", senza tener conto che il processo deve essere valutato nel suo complesso, che nella specie comunque il giudizio era stato interrotto e riassunto dopo che la curatela del fallimento aveva già comunicato la propria intenzione di sciogliere il contratto e che comunque l'attrice e promissaria acquirente non aveva provveduto all'integrale pagamento del prezzo, così da impedire la stipula del contratto definitivo e la pronuncia costitutiva di trasferimento della

proprietà dell'immobile. Errato è inoltre il riferimento dei giudici di appello all'esistenza di una motivata corrente dottrina favorevole alla tesi della C., atteso che la dottrina citata dall'appellante è favorevole alla tesi della curatela fallimentare e che comunque la sentenza di secondo grado ha respinto l'appello della C., disattendendo le sue tesi difensive e confermando l'indirizzo consolidato della giurisprudenza. P) Il motivo è infondato, in quanto, in tema di regolamento delle spese processuali, la valutazione dell'opportunità della compensazione totale o parziale rientra nei poteri discrezionali del giudice di merito, sia nell'ipotesi di soccombenza reciproca, che in quella della sussistenza di giusti motivi e, pertanto, esula dal sindacato di legittimità, sempre che non risulti violato il principio secondo cui le spese non possono essere poste a carico della parte totalmente vittoriosa e salva la possibilità di censurarne la motivazione che sia basata su ragioni illogiche o contraddittorie (Cass. 2 agosto 2002, n. 11597; Cass. 14 novembre 2002, n. 16012) e tali da inficiare, per la loro inconsistenza o evidente erroneità, lo stesso processo formativo della volontà decisionale (Cass. 1^a settembre 2003, n. 12744). Nella specie la decisione dei giudici di appello in ordine alla compensazione delle spese di entrambi i gradi del giudizio di merito è conforme ai principi sopra enunciati e si basa su di una motivazione congrua, che rende conto dell'iter logico seguito ed è immune da vizi logici idonei a inficiare il processo formativo della volontà decisionale. Q) Ricorrono giusti motivi per la totale compensazione tra le parti delle spese processuali relative alla presente fase di legittimità.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi. Respinge il ricorso principale. Dichiara assorbiti i primi due motivi del ricorso incidentale e rigetta il terzo motivo. Compensa integralmente tra le parti le spese processuali relative alla presente fase.

Così deciso in Roma, il 21 settembre 2005.

Depositato in Cancelleria il 22 dicembre 2005