

Vendita forzata garanzia per vizi e aliud pro alio

Cassazione civile, Sez. I, 9 ottobre 1998, n. 10015. Presidente Sgroi. Estensore Reale.

Esecuzione forzata - Vendita forzata - Effetti - Vizi della cosa - Esclusione della garanzia per vizi della cosa - Ambito di applicazione - Ipotesi di "aliud pro alio" - Esclusione dal predetto ambito - Ipotesi di parziale inesecuzione del contratto - Rimedi - Restituzione di parte del prezzo - Diritto dell'acquirente - Sussistenza - Natura.

L'esclusione della garanzia per i vizi della cosa, prevista dall'art. 2922 cod. civ. in riferimento alla vendita forzata compiuta nell'ambito dei procedimenti esecutivi, si riferisce alle fattispecie previste dagli articoli da 1490 a 1497 cod. civ., e cioè ai vizi della cosa e alla mancanza di qualità, e non riguarda l'ipotesi di "aliud pro alio" tra il bene oggetto dell'ordinanza e quello oggetto dell'aggiudicazione, deducibile anche rispetto alla vendita forzata, con conseguente annullamento della vendita. Tuttavia, nell'ipotesi in cui il bene trasferito sia solo quantitativamente diverso da quello descritto nell'ordinanza di vendita, e la domanda dell'interessato sia diretta semplicemente alla restituzione di parte del prezzo, è escluso il ricorso al rimedio regolato dall'art. 1497 cod. civ. ed il conseguente annullamento della vendita. La parziale inesecuzione del contratto fa sorgere, invero, il diritto dell'acquirente alla ripetizione di parte del prezzo (obbligazione, questa, che si configura come debito di valuta e non di valore), rimedio ammissibile anche in caso di esecuzione forzata. Ed infatti, l'art. 2921, secondo comma, cod. civ., consentendo all'aggiudicatario che non riesca a conseguire una parte del bene il diritto a ripetere una parte proporzionale del prezzo di aggiudicazione, impedisce che si verifichi un indebito arricchimento di coloro che dovranno ripartirsi il prezzo ricavato dalla vendita, in applicazione del principio generale della ripetizione dell'indebito.

Svolgimento del processo

Con citazione notificata il 10.5.90 la S.r.l. D. - premesso di aver acquistato in data 29.6.89 dal Fallimento della Soc. Prefabbricati D., in sede di vendita all'incanto, lo stabilimento industriale di detta società comprendente, secondo la descrizione indicata in consulenza tecnica richiamata nell'ordinanza di vendita, immobili e macchinari - esponeva (a) che gli organi del fallimento avevano venduto ad altri le attrezzature ed i macchinari della società fallita; (b) che, immessasi in possesso dello stabilimento, aveva rilevato che parte di esso era detenuto da terzi in locazione sin dal 25.9.83; (c) che l'estensione del suolo era inferiore a quella indicata in decreto di trasferimento. Conveniva in giudizio il

Fallimento della S.r.l. Prefabbricati D., in persona del curatore, chiedendo la condanna del fallimento al pagamento dell'equivalente in denaro dei beni indebitamente ceduti a terzi nonché al risarcimento dei danni conseguenti alla vendita di detti beni a terzi, alla restituzione di parte del prezzo pagato in eccesso rispetto al valore del cespite e in proporzione alle dimensioni ridotte; al risarcimento dei danni conseguenti al ritardo della consegna e dei danni provocati dal terzo acquirente in sede di asporto dei macchinari.

Il fallimento si costituiva e chiedeva il rigetto, della domanda L'istituto S. Paolo di Torino interveniva in giudizio chiedendo, ad adiuvandum, il rigetto della domanda e, in via autonoma, il risarcimento dei danni subiti per il ritardo nella distribuzione dell'attivo accantonato in attesa della definizione del giudizio. Il Tribunale rigettava la domanda proposta dalla S.r.l D. e dall'intervenuto.

La S.r.l. D. proponeva appello. Il fallimento resisteva. L'istituto S. Paolo non si costituiva.

Con sentenza dei 30.3.1996 la Corte d'Appello di Napoli, in parziale accoglimento dell'impugnazione, condannava il fallimento al pagamento in favore della S.r.l. D. della somma di lire 188.000.000 oltre rivalutazione ed interessi a titolo di risarcimento per equivalente. Osservava che l'esclusione della garanzia per vizi della cosa, prevista dall'art. 2922 c.c. con riferimento alla vendita forzata, riguardava solo le fattispecie previste dagli artt. 1490 e 1497 c.c. (vizi della cosa e mancanza di qualità) e non anche l'ipotesi di vendita di aliud pro alio, verificatasi nel caso in esame per la non coincidenza tra l'oggetto di vendita indicato nell'ordinanza e quello effettivamente aggiudicato; che nella vendita dovevano ritenersi comprese anche le attrezzature e i macchinari costituenti pertinenze dello stabilimento industriale. Il Fallimento della S.r.l. "Prefabbricati D." e la S.r.l. D. hanno proposto ricorso per cassazione.

Entrambe le parti hanno depositato controricorso e memoria.

Motivi della decisione

Preliminarmente si deve disporre la riunione dei ricorsi ai sensi dell'art. 335 c.p.c.

La Soc. D. ha eccepito l'inammissibilità del ricorso principale proposto dal fallimento per violazione dell'art. 366 1^a c. n.4 c.p.c. (omessa indicazione delle norme di diritto). L'eccezione deve essere respinta. L'indicazione delle norme di diritto su cui si fondano i motivi è richiesta dalla citata norma al mero fine di chiarire il contenuto delle censure formulate ed i limiti dell'impugnazione con la conseguenza che l'omesso o erroneo riferimento normativo non ne determina l'inammissibilità, quando le ragioni addotte dal ricorrente consentono di individuare ugualmente le norme ed i principi di diritto che si assumono violati (Cass. 2988/88, 2984/87, 1692/87).

Con il terzo motivo di ricorso, che per ragioni di ordine logico giuridico deve essere esaminato con precedenza, il curatore del fallimento della Prefabbricati D. Sostiene che erroneamente la corte di merito ha ritenuto sussistente un rapporto di pertinenzialità tra gli immobili da un lato, i macchinari, le attrezzature ed i mobili tutti dall'altro, in mancanza del presupposto oggettivo della destinazione durevole dei beni mobili al servizio degli immobili e del presupposto soggettivo dell'atto di destinazione da parte del proprietario, diretto a creare la subordinazione

funzionale tra detti beni.. Conclude affermando che le parole "con ogni accessione, dipendenza e pertinenza", formulate nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento, non dovevano essere interpretate come espressione della volontà di includere i macchinari nella vendita bensì come mera clausola di stile.

Il motivo di ricorso è infondato.

La corte di merito ha ritenuto la sussistenza della destinazione pertinenziale dei macchinari e degli altri beni mobili esistenti nello stabilimento industriale della società fallita considerando la evidente relazione di strumentalità tra l'immobile, costituito da un capannone industriale ed i predetti macchinari e attrezzature ed ha conseguentemente, esteso a questi ultimi gli effetti della vendita. Nessun rilievo può, inoltre, attribuirsi alla circostanza che lo stabilimento industriale non fosse in esercizio (dalla data di dichiarazione del fallimento). La forzata cessazione di attività non fa venir meno il vincolo pertinenziale richiedendosi, a tal fine, un contrario atto di volontà dell'organo fallimentare che, giudicando vantaggiosa la separazione in vista di un maggior ricavo in sede di liquidazione, ritenga opportuno sottrarre la pertinenza alla destinazione ed al servizio del bene principale. Un tale proposito nel caso in esame deve ritenersi escluso per il rilievo che il consulente tecnico incaricato ha descritto e stimato lo stabilimento nel suo complesso e che a tale descrizione e stima il giudice delegato ha fatto espresso riferimento nella formulazione dell'ordinanza di vendita e, poi, del decreto di trasferimento. Su tale ultimo punto la corte di merito ha rilevato che nei citati provvedimenti (di vendita e di trasferimento) era stata espressamente richiamata la relazione di consulenza ("il tutto è meglio precisato e descritto nelle relazioni di consulenza del 22.8.85 e 26.3.87 cui si fa completo riferimento") dove - circostanza pacifica già considerata dai primi giudici (v. sentenza della corte, p. 6) - il prezzo base d'asta indicato a conclusione della stima era comprensivo del valore dei macchinari e delle attrezzature. Per le convincenti argomentazioni riferite è ragionevole condividere le motivate conclusioni dei giudici di merito e ritenere che con l'espressione in entrambi i provvedimenti adottata ("con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza") l'organo fallimentare non poteva che riferirsi alle attrezzature ed ai macchinari e, conseguentemente, giudicare ingiustificato (se non addirittura arbitrario) interpretare detta precisazione alla stregua di mera clausola di stile.

Con il primo motivo di ricorso il fallimento denuncia violazione dei principi in tema di interpretazione della domanda giudiziale e di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato nonché violazione delle norme in materia dei rimedi concessi all'acquirente nella vendita forzata ed in quella fallimentare. Deduce che la D. srl, con l'atto d'appello, ha chiesto "la restituzione di parte del prezzo" e la Corte d'Appello, invece, ha interpretato la domanda come diretta ad ottenere la condanna al risarcimento del danno per equivalente, in tal modo violando il principio della corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato.

Con il secondo motivo, denunciando violazione dei principi in tema di vendita forzata, error in procedendo e violazione delle norme in materia di rimedi concessi all'acquirente nella vendita forzata, il ricorrente censura la decisione nella parte in cui qualifica la fattispecie in esame come ipotesi di consegna di aliud pro alio - con conseguente giustificazione della domanda di risarcimento - senza tenere presente il regime affatto particolare della vendita forzata rispetto a quello della

vendita volontaria dove nell'ipotesi di consegna di aliud pro alio è consentita all'acquirente unicamente l'azione di nullità o di annullamento con esclusione dei rimedi previsti a favore del compratore nella vendita volontaria. I riferiti motivi di ricorso, che per la loro connessione è opportuno esaminare congiuntamente, sono fondati nel senso e nei limiti che seguono.

La corte di merito ha rilevato che l'esclusione della garanzia per vizi della cosa - prevista dall'art. 2922 c.c. per la vendita forzata ed applicabile anche alla vendita fallimentare - si riferisce alle fattispecie previste dagli artt. 1490 e 1497 c.c. (vizi della cosa e mancanza di qualità) con esclusione dell'ipotesi di aliud pro alio tra il bene oggetto dell'ordinanza di vendita ed il bene oggetto dell'aggiudicazione, richiamando, a conforto, il principio enunciato da questa Corte con sentenza n. 11018/94.

È opportuno premettere che la S.r.l. D. chiese la condanna del fallimento (a) al pagamento dell'equivalente in denaro dei beni indebitamente ceduti a terzi nonché al risarcimento dei danni e (b) alla restituzione della parte di prezzo pagata in esubero rispetto al valore del cespite trasferitogli ed in proporzione alle dimensioni ridotte rispetto a quelle indicate nel decreto di trasferimento. Le due domande - una evidentemente subordinata all'altra - non sono state riproposte in sede di impugnazione. La società, infatti, ha abbandonato la richiesta di esecuzione del contratto limitandosi a chiedere la condanna dell'inadempiente fallimento a "restituire la parte del prezzo pagata quale corrispettivo dei macchinari e della attrezzature non consegnate, perché alienati a terzi, indicata in lire 195.312.640 (pag. 8 sentenza).

La corte territoriale - con impropria citazione della sentenza con la quale questa Corte ha riconosciuto, nell'ipotesi di aliud pro alio il diritto dell'aggiudicatario di chiedere l'annullamento della vendita (rimedio dalla S.r.l. D. non richiesto e dal giudice non accordato) - ha accolto la prima domanda, dalla D. non più coltivata in appello.

L'unica domanda riproposta, infatti, era quella di restituzione di parte del prezzo, che, non presuppone una domanda di adempimento o di risoluzione totale del contratto ma "una reazione all'inadempimento, che si limita a far venir meno una parte soltanto del regolamento contrattuale mediante una modifica dell'oggetto del negozio idonea a ristabilire l'originario rapporto (economico) di proporzionalità tra le contrapposte prestazioni". In altre parole (non essendo il risultato a cui è volta la riduzione del corrispettivo coincidente con quella del risarcimento del danno) non si tratta di assicurare vantaggi patrimoniali - equivalenti a quelli che il contraente adempiente avrebbe ottenuto in caso di regolare esecuzione del contratto - ma di riequilibrare i termini dello scambio o meglio, come si è detto, di ristabilire l'originario rapporto economico di proporzionalità tra le contrapposte prestazioni.

Al fine di assicurare all'aggiudicatario adeguata tutela nell'ipotesi in cui il bene trasferito sia quantitativamente diverso da quello descritto nell'ordinanza di vendita (e che ha determinato il suo proposito di concorrere all'asta) non è necessario ricorrere al rimedio regolato dall'art. 1497 c.c. ed al conseguente annullamento della vendita. La semplice inesattezza e parziale non esecuzione del contratto (viene consegnato meno di quanto promesso, anche se ciò non incide sulla destinazione della cosa) è sufficiente a determinare il diritto dell'acquirente alla restituzione di parte del prezzo, obbligazione questa che si configura come debito di valuta e non di valore (S.U.12942/92). La S.r.l. D., in sede

d'appello, ha chiaramente circoscritto la domanda alla restituzione di quella parte di prezzo pagata a titolo di corrispettivo per l'acquisto di macchinari ed attrezzature dal fallimento trasferiti a terzi con altra aggiudicazione, proponendo distinta domanda di risarcimento danni per altre cause (ritardo nella consegna dell'immobile, esistenza di una locazione). Sotto questo profilo il rimedio richiesto deve ritenersi ammissibile anche in sede di vendita forzata. È stato correttamente osservato in dottrina che le disposizioni che disciplinano gli "effetti della vendita forzata e dell'assegnazione" (artt.2919 - 2929 cod. civ.) assicurano all'acquirente un consistente margine di protezione e che il meccanismo di tutela apprestato dall'art. 2721 c.c. consente all'aggiudicatario di preservare l'equilibrio economico dello scambio recuperando il prezzo versato. La citata norma, accordando all'acquirente che non riesce a conseguire una parte del bene il diritto di "ripetere una parte proporzionale del prezzo" di aggiudicazione, impedisce che si verifichi un indebito arricchimento di coloro che dovranno ripartirsi il prezzo ricavato dalla vendita, in applicazione del generale principio della ripetizione dell'indebito.

Il secondo motivo, pertanto, deve essere accolto solo nei limiti riferiti.

Il giudice di rinvio dovrà esaminare la domanda di restituzione del prezzo (debito di valuta) dalla Soc. D. riproposta in sede d'impugnazione.

Con il primo motivo del ricorso incidentale la società aggiudicataria, denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 1489 e 2923 c.c. e degli artt. 345 e 346, in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c., censura la statuizione di rigetto della domanda di risarcimento danni determinati dalla circostanza che una parte dei cespiti acquistati risultava occupata ad opera di un terzo locatario, Il motivo di ricorso è infondato. La corte di merito ha ritenuto che la società acquirente fosse a conoscenza del diritto del terzo con conseguente carenza del presupposto richiesto dall'art. 1489 c.c. per l'accoglimento della domanda. Tale convincimento - fondato sul comportamento della società acquirente che non aveva formulato alcuna riserva pur avendo ricevuto copia del contratto di locazione - costituisce apprezzamento di fatto (come tale non sindacabile in sede di legittimità) di una situazione soggettiva di cui la corte di merito ha dato convincente giustificazione con motivazione adeguata sotto il profilo logico e giuridico. Le censure, poi, relative alla dedotta responsabilità degli organi del fallimento per aver omesso di risolvere tempestivamente il contratto di locazione è stata giudicata "nuova" e pertanto inammissibile in appello per la preclusione dell'art. 345 c.p.c. La statuizione della corte di merito - cui è riservato il compito di qualificare la domanda - è sicuramente corretta perché, come può rilevarsi dal diretto esame degli atti processuali (consentito alla Corte trattandosi di vizio in procedendo), con l'atto introduttivo del giudizio la società non propose domanda di risarcimento dei danni conseguenti alla mancata disdetta del contratto di locazione. Con il secondo motivo, denunciando violazione degli artt. 2962 e 2963, 36 Cost. nonché delle leggi n. 692/23, n. 370/34 e n. 260/49, in relazione all'art. 360 nn. 3 e 5 c.p.c., la ricorrente censura la statuizione con la quale la corte territoriale ha ritenuto congruo il termine di gg. 90 per il ritiro delle macchine e delle attrezzature da parte dei terzi acquirenti.

Anche questo motivo investe il merito della decisione. La valutazione espressa dai giudici del gravame sui tempi necessari per portare a termine le operazioni di asporto - sorretta da adeguata motivazione con

richiamo dei contratti collettivi di categoria - è insindacabile in sede di legittimità e non può essere sostituita dal diverso apprezzamento prospettato dal ricorrente. Anche l'ultimo motivo di ricorso (n.3) non merita diversa sorte. La Soc. D., denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 163, 184, 191, 345 e 346, 360 nn. 3 e 5 c.p.c., censura il mancato riconoscimento dei danni provocati dalle operazioni di asporto dei materiali mobili, sostenendo che la prova sarebbe potuta scaturire da una consulenza tecnica.

La corte di merito, ha opportunamente rilevato che la società appellante ha omesso di indicare (oltre che di provare) i danni che in sede di asporto sarebbero stati prodotti all'immobile acquistato (non preciso nemmeno in cosa fossero consistiti). La ratio decidendi, è rappresentata, appunto, dalla rilevata genericità della domanda e dalla inutilità di esperire accertamenti tecnici in considerazione del tempo trascorso.

Il ricorrente omette di censurare la prima delle due rationes decidendi e di specificare quale vizio del procedimento logico seguito dalla corte di merito egli intenda censurare, limitandosi ad un generico e negativo commento della statuizione di rigetto. La sentenza deve essere pertanto cassata in relazione ai motivi accolti e la causa deve essere rinviata alla Corte d'Appello di Napoli, altra sezione, anche per le spese.

P. Q. M.

La Corte riunisce i ricorsi, accoglie il primo motivo del ricorso principale e, per quanto di ragione, il secondo; rigetta il terzo motivo ed il ricorso incidentale. Cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Napoli, altra sezione, anche per le spese. Così deciso in Roma, il 12 marzo 1998.

Depositato in Cancelleria il 9 ottobre 1998