



26954.16

REPUBBLICA ITALIANA
In nome del popolo italiano

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

Sezione Prima Civile

Oggetto: transazione conclusa dal
curatore - oggetto - trasferimento
proprietà immobiliare - limiti -
violazione art.108 l.f. - questione

Composta dagli Ill.mi Signori Magistrati

R.G.N. 5510/11
Cron. 26954
Rep. C.I.
Ud. 18.10.2016

Dott. Aniello Nappi
Dott. Renato Bernabai
Dott. Rosa Maria Di Virgilio
Dott. Maria Acierno
Dott. Massimo Ferro

Presidente
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere relatore

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Sul ricorso proposto da:

, rappr. e dif. dagli avv.

-ricorrenti-

Fallimento

e dif. dall'avv.

in persona del curatore fall. p.t., rappr.

come da procura a margine dell'atto

1676
2016

-ricorrente e controricorrente con ricorso incidentale sul ricorso di Alberta Brotini e Marta Mannucci-

G
sti
all'atto

-controricorrente sul ricorso di
per la cassazione della sentenza App. Firenze n. 1542 del 28.10.2010, RG 2181/2004;
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del giorno 18 ottobre 2016
dal Consigliere relatore dott. Massimo Ferro;

uditi gli avvocati
controricorrente

udito il P.M. in persona del sostituto procuratore generale dott. Luigi Salvato che ha
concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

IL PROCESSO

Il Fallimento s.d.f. impugna la sentenza App. Firenze n. 1542 del 28.10.2010 con cui, in sede di rinvio disposto, con la cassazione della sentenza App. Firenze n.406/2000 del 4.3.2000, dalla sentenza n.3624/2004 di questa Corte, veniva dichiarata la nullità del trasferimento immobiliare rogato a mezzo notaio il 29.7.1994 con oggetto il trasferimento di immobili di pertinenza del fallimento ed in favore di Alberta Brotini e Marta Mannucci, nonché la condanna della procedura a restituire a ciascuna delle medesime controparti la somma di euro 147.190,22 oltre interessi legali dalla domanda al saldo, così accogliendo la domanda di Sabatino Giovannetti, già creditore ipotecario ammesso come tale al passivo. Anche impugnano la sentenza.

La corte d'appello, richiamato il principio di diritto fissato dalla citata sentenza di cassazione con rinvio e dunque il divieto, nella procedura fallimentare, di procedere a vendita immobiliare a trattativa privata, stante la norma imperativa di cui all'art.108 l.f. e perciò l'illegittimità dell'autorizzazione alla transazione impartita dal giudice delegato e però volta a consentire una vendita non corrispondente ad uno dei due tipi ivi previsti e pertanto invalida, ritenne, nel dichiarare la nullità del trasferimento immobiliare concluso con rogito notarile tra procedura e terzi: a) infondata la domanda subordinata di inefficacia della nullità degli atti del processo esecutivo, invocata *ex art.2929 c.c.* dalle convenute Mannucci e Brotini, posto che, a prescindere dalla compatibilità della norma con la vicenda, questa ultima era stata decisa sulla base della radicale nullità dello stesso atto traslativo; b) sussistente il diritto delle originarie trasferitarie dell'immobile alla restituzione del corrispettivo pagato, stante la venuta meno del titolo alla percezione delle somme e dunque la necessaria condanna del fallimento alla corresponsione per ciascuna della metà del complessivo prezzo pagato, con decorrenza degli interessi dalla domanda, mancando la prova della mala fede; c) insussistente la richiesta di risarcimento danno da responsabilità precontrattuale del fallimento, essendo inconfigurabile ogni *culpa in contrahendo* ove la invalidità del negozio derivi, come accaduto, da norma

inderogabile di legge, per presunzione assoluta nota ai consociati; d) inammissibile la domanda di rimborso delle spese di manutenzione e miglioramenti, perché l'obbligo restitutorio, che ne costituisce il fondamento, non era attuale, avendo omesso il fallimento di proporre in giudizio una sua domanda in tal senso, né essendo la restituzione del bene pronunciabile *ex officio*; e) inammissibile infine, per tardività di introduzione, la domanda di nullità del riparto parziale con cui nel fallimento il creditore Giovannetti era stato pagato..

Il ricorso del fallimento è affidato ad un motivo, il ricorso di Brotini e Mannucci è a sua volta su quattro motivi, cui la procedura fallimentare resiste con ricorso incidentale invero adesivo sul primo motivo. Brotini e Mannucci, da un lato ed il Fallimento, dall'altro, hanno depositato memoria.

I FATTI RILEVANTI DELLA CAUSA E LE RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il *primo motivo* i ricorrenti in via principale _____ i deducono il vizio di omessa motivazione, avendo la corte trascurato di motivare la ragione per la quale il trasferimento immobiliare concluso mediante transazione dovesse essere inteso quale vendita vietata.

Con il *secondo motivo*, deducono la violazione dell'art.1338 c.c. ed il vizio di motivazione, ove la sentenza ha erroneamente negato il fondamento della domanda di risarcimento, svolta in via subordinata e così non valorizzando la scelta consapevole degli organi fallimentari di procedere, con la transazione immobiliare, ad un negozio passibile di invalidità e l'assenza di colpa nelle acquirenti.

Con il *terzo motivo*, deducono la violazione di legge quanto agli artt. 1418 e 2041 c.c. poiché la corte ha erroneamente negato il rimborso delle spese per i lavori sull'immobile, condizionandolo alla (mancata) domanda del fallimento mentre si trattava di effetto legale della nullità.

Con il *quarto motivo* i ricorrenti _____ in via subordinata deducono la violazione dell'art.112 c.p.c., così configurando la sentenza viziata per omessa pronuncia su una domanda di parte.

Con l'*unico motivo* del ricorso incidentale il Fallimento deduce il vizio di motivazione, ove la sentenza ha evitato di confrontarsi con la fattispecie mediante un'applicazione meccanica del principio di diritto espresso dalla sentenza di cassazione con rinvio ed altresì, nel controricorso, svolge ricorso adesivo al primo motivo del ricorso principale di Brotini e Mannucci, mentre avversa gli altri motivi dei ricorrenti Brotini e Mannucci.

Rileva in primo luogo il Collegio di dover considerare, nella trattazione unitaria, il ricorso di _____ quale principale, per essere stato notificato per primo con inizio degli adempimenti il 24 febbraio 2011 e dunque incidentale quello del fallimento.

1. Il *primo motivo* del ricorso principale, nonché l'*unico motivo* del ricorso incidentale del Fallimento, da trattare in via congiunta perché del tutto convergenti, sono *infondati*. Va premesso che questa Corte, con sentenza n. 3624/2004, ebbe ad accogliere la duplice censura già introdotta dall'allora ricorrente _____ (soccumbente in appello) e così riassunta alla stregua del "*secondo motivo di ricorso di denuncia della omessa e insufficiente*

motivazione su punti decisivi della controversia nonché la violazione degli artt. 35, 105 e 108 della legge fallimentare, degli artt. 1428 e 1966 del codice civile e degli artt. 574 e 576 cod. proc.civ.". Ritenne la citata pronuncia di cassazione con rinvio che "per il caso di specie la Corte di merito non soltanto ha errato in diritto nel ritenere peraltro sulla basa di una erronea interpretazione della norma dell'art. 35 co. 2^a l.f. sul punto della non soggezione a gravami dei decreti di autorizzazione emessi dal tribunale nonché di una altrettanto erronea lettura dei precedenti giurisprudenziali richiamati (Casa. n. 5672 del 1996 e n. 4647 del 1980) che "trattandosi di autorizzazione alla transazione, non poteva essere esperita avverso quel decreto l'ordinaria azione di cognizione proposta dal Giovanetti nel presente giudizio" ... ma ha sostanzialmente eluso il tema della nullità ex artt. 108 l.f. e 1418 c.c. del rogito Periccioli, introdotto in causa dal Giovanetti, allorché ha ritenuto di escludere l'esistenza di cause di nullità ex se del negozio stesso per il solo fatto che il relativo potere dispositivo del curatore trovava il suo fondamento nell'autorizzazione dal Tribunale fallimentare e che procedendo alla stipulazione di quell'atto il curatore medesimo non aveva che "dato esclusiva attuazione al provvedimento autorizzativo". Nessun negozio giuridico attraverso il quale venga attuato il trasferimento a trattativa privata di immobili acquisiti al fallimento si sottrae alla sanzione di nullità ex art. 1418 co. - che è destinata ad investire anche quei provvedimenti degli organi fallimentari, indicati dal ricorrente come direttamente consequenziali alla vendita - onde è vano prospettare (in tal senso hanno argomentato i resistenti) che nel caso di specie la vendita dei beni alla Brotini e alla Mannucci sia avvenuta nell'ambito di una transazione. Tale negozio, peraltro, non si sottrarrebbe all'applicazione della norma di cui all'art. 1419 c.c. per la nullità che comunque investe il trasferimento della proprietà degli immobili quando questo avesse costituito, come si assume che sia stato nel caso di specie, l'oggetto di una (quella del fallimento) delle concessioni.". Tale motivata ricostruzione della vicenda opera dunque una precisa sussunzione della fattispecie esaminata all'interno del perimetro normativo che, come sintetizzato nel principio di diritto, impone di interpretare "l'art. 108 della legge fallimentare" alla stregua di disposizione che "non consente la vendita di un bene immobile a trattativa privata ma soltanto l'alienazione nelle forme della vendita forzata, con o senza incanto, che si concludono con il decreto di trasferimento del bene, onde è nulla per contrarietà a norma imperativa la suddetta vendita a trattativa privata. È, peraltro, illegittimo il provvedimento del giudice delegato che autorizzi una vendita non pienamente corrispondente ad uno dei due tipi, con o senza incanto, espressamente previsti e disciplinati dall'art. 108 cit."(conf. Cass. 16670/2013). La sentenza emessa in sede di rinvio da App. Firenze n.1542/2010 si è conseguentemente indirizzata, nell'escludere la valenza eccettuativa in sé sia dell'atto autorizzatorio alla transazione emesso dal tribunale sia della transazione stessa, a riconoscere che l'atto di vendita finale dei diritti immobiliari del fallimento, non corrispondendo all'evidenza ad alcuna tipologia di vendita forzata, non potesse sfuggire al precetto imperativo dell'art.1418 c.c., secondo un principio di nullità direttamente derivante dalla regola dell'art.108 l.f. *ratione temporis* vigente. Rinvenuto pertanto l'effetto economico-giuridico finale perseguito dal negozio esattamente nella determinazione con un atto privatistico - e non a ministero del giudice e tramite asta pubblica - del trasferimento in capo a terzi di detta proprietà, diveniva conseguente la pronuncia di nullità dello stesso, nonché a monte degli atti procedimentali interni preparatori e a valle delle disposizioni incidenti sui diritti dei terzi creditori ipotecari.

2. Va peraltro aggiunto, come notato da Cass. 3624/2004, che comunque quel negozio - considerato l'intento del curatore - non sarebbe sfuggito alla sanzione della nullità

integrale, anche a volerlo considerare affetto da nullità parziale *ex art.1419 c.c.*, posto che mentre alla massa fallimentare risultava di spettanza formale e dai pubblici registri l'intero compendio immobiliare, le controparti Brotini e Mannucci, coniugi dei due falliti Giuliano Taddei e Pietro Taddei (soci della società di fatto parimenti fallita), avevano instaurato un "contenzioso" volto a rivendicare la mera comproprietà superficaria degli immobili costruiti sui terreni di proprietà dei due fratelli, opponendosi anche all'esecuzione promossa da una banca assistita da ipoteca e speciale regime processuale di azione. E dunque, al di là della ben diversa regola giuridica dell'accessione disciplinante l'acquisto del costruito anche in corso di comunione legale (sin da Cass. s.u. 651/1996 e con prevalenza dell'art.934 c.c. sull'art.177 co.1 lett.a) c.c. e poi Cass. 4076/1998, 9954/1998, 8585/1999, 20508/2010), la controversia non concerneva nemmeno l'intera proprietà degli immobili caduti nella procedura fallimentare, ma solo una porzione dei rispettivi diritti, avendo avuto l'alienazione privatistica perseguita dagli organi fallimentari per oggetto in ogni caso anche diritti privi di qualunque contestazione, così determinandosi al loro trasferimento nel presupposto di una validità unitaria dell'intera operazione dismissiva. Ciò preclude di rinvenire nel complessivo negozio la giustificazione pur eccezionalmente conferita in sede di legittimità alla limitata deroga, mediante transazione, rispetto alla "speciale procedura prevista dalla legge fallimentare per la vendita dei beni immobili in sede di liquidazione dell'attivo" ove manchi il presupposto della "incontestabile proprietà del fallimento" (Cass. 3444/1971), circostanza invero esclusa, divenendo perciò del tutto superflue le risultanze in termini di "convenienza" dell'operazione stessa, invariabilmente sanzionata da nullità ove tesa, come nella specie, ad aggirare una norma imperativa.

3. Il secondo motivo del ricorso di _____ è infondato, avendo il giudice di merito fatta corretta applicazione del principio, qui da ribadire, per cui "*In materia di invalidità negoziale, ove essa derivi dalla violazione di una norma imperativa o proibitiva di legge, o di altre norme aventi efficacia di diritto obiettivo, cioè tali da dover essere note, per presunzione assoluta, alla generalità dei cittadini, ovvero tali, comunque, da potere essere conosciute attraverso un comportamento di normale diligenza, non si può configurare colpa contrattuale a carico dell'altro contraente, che abbia ommesso di far rilevare alla controparte l'esistenza delle norme stesse.*" (Cass. 10156/2016, 4365/2006).

4. Il terzo e il quarto motivo sono parimenti inammissibili, posto che la accertata assenza di una domanda del fallimento volta alla restituzione del bene e comunque la collocazione dei miglioramenti all'epoca di detta restituzione precludono l'esame della domanda di indennizzo per come formulata dagli acquirenti immobiliari, alla stregua di un principio generale evincibile dall'art.1150 c.c. per cui per un verso "*pur essendo l'obbligo di restituzione della prestazione ricevuta un effetto naturale ... non di meno sul piano processuale è necessario che la parte proponga specifica domanda ai fini di detti effetti restitutori?*" (Cass. 2562/2009, 2075/2013 quanto alla risoluzione contrattuale), non potendo tale prestazione essere disposta d'ufficio e per altro verso "*il possessore ha diritto all'indennità per i miglioramenti, purché l'incremento di valore sussista al tempo della restituzione della cosa, in quanto il diritto medesimo prescinde dall'esistenza di un rapporto contrattuale fra le parti e si correla al dato obiettivo dell'incremento di valore secondo criteri di effettività e attualità, traendo il proprietario vantaggio dalla*

miglioria solo dal momento della reintegrazione nel godimento del bene” (Cass. 8156/2012), criterio destinato ad operare solo al momento della effettiva restituzione e con scrutinio dello stato di buona o mala fede dell’avente diritto.

Entrambi i ricorsi vanno dunque rigettati, con condanna alle spese determinate secondo la regola della soccombenza e con liquidazione come da dispositivo, a carico dei ricorrenti Brotini e Mannucci, nonché del fallimento ed in favore di Giovannetti, con dichiarazione di compensazione invece fra le parti Brotini e Mannucci e il Fallimento, posta la reciproca soccombenza e il tenore delle difese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale e il ricorso incidentale; condanna i ricorrenti principali nonché il ricorrente Fallimento s.d.f. in solido al pagamento in favore di Sabatino Giovannetti delle spese del procedimento di legittimità, liquidate in euro 10.200 (di cui 200 per esborsi), oltre al 15% forfettario sul compenso e agli accessori di legge; dichiara compensate le spese del procedimento fra le parti e il Fallimento.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 18 ottobre 2016.

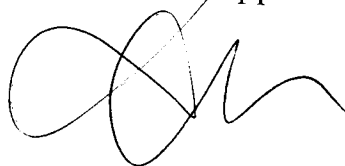
il consigliere estensore

dott. Massimo Ferro

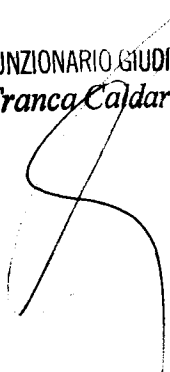


il Presidente

dott. Aniello Nappi



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Franca Caldarola



Depositato in Cancelleria

il **23 DIC 2016**

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Franca Caldarola

