

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 212/2024 R.G. proposto da:

Vittoria Immobiliare s.r.l., in persona del legale rappresentante pro

-ricorrente-

contro

Rinascita Immobiliare s.r.l., in persona del legale rappresentante pro

-controricorrente-

contro

Fallimento Rinascita Immobiliare s.r.l., in persona del curatore pro

-controricorrente-

contro

Siena NPL 2018 s.r.l., e per essa, quale mandataria, CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore,

-controricorrente-

contro

ADER - Agenzia Delle Entrate Riscossione in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato Avvocatura Generale Dello Stato

-controricorrente-

nonché contro

avv. D

avv.

avv.

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Salerno n. 1365/2023 depositata il 21/11/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25/02/2026 dal Consigliere Paola Vella.

FATTI DI CAUSA

1. — Per quanto risulta dagli atti di causa, nell'ambito del Fallimento Rinascita Immobiliare s.r.l. (di seguito Fallimento), il terzo Vittoria Immobiliare s.r.l. (di seguito Vittoria) formulò, in data 2.2.2018, una proposta di concordato fallimentare in cui si prevedeva, tra l'altro, il pagamento della somma di € 1.250.000,00 – che, insieme alle risorse della procedura, avrebbe consentito il pagamento integrale dei crediti prededucibili, il pagamento al 14% dei privilegiati e al 5% dei chirografari – nonché l'istituzione di un vincolo destinazione ex art. 2645-ter c.c. su un immobile di sua proprietà a favore del Fallimento, *«con obbligo della proponente di conferire mandato irrevocabile alla vendita dello stesso al curatore o altra figura indicata dal tribunale con l'incarico di utilizzare il ricavato per l'incasso dell'importo di € 1.250.000,00 offerto ai creditori e la restituzione del residuo al proponente»*, con la precisazione che *«la vendita dell'immobile si sarebbe potuta eseguire solo dopo un anno dall'omologazione e solo nell'ipotesi in cui la proponente non avesse pagato l'importo prima indicato»* (così a pag. 4 della sentenza impugnata).

1.1.— Con decreto del 14.5.2021 il Tribunale di Salerno omologò il concordato fallimentare, dando atto che esso consisteva nella «messa a disposizione in favore della procedura concordataria dell'importo di Euro

1.250.000,00 al fine di soddisfare» i creditori, in varie misure e tempistiche, con pagamenti «garantiti mediante un vincolo di destinazione, ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., su un terreno» di proprietà di Vittoria, del valore stimato di circa € 2.000.000,00, «con obbligo di quest'ultima di non alienare, fittare, né ipotecare il detto bene fino alla sentenza che decide le sorti del concordato».

1.2. — Il proponente, in esecuzione dell'impegno assunto, costituì il vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. sull'immobile e sottoscrisse in data 21.1.2022 un preliminare di vendita (al prezzo di € 1.400.000,00 oltre Iva) chiedendo senza successo al Giudice delegato la sospensione del termine per l'esecuzione dei pagamenti previsti dalla proposta di concordato, fino alla definizione del contenzioso pendente tra Fallimento e AdER, o in subordine la proroga del termine per ulteriori sei mesi. Informò poi gli organi della procedura che la promissaria acquirente aveva esercitato il diritto di recesso dal contratto preliminare e quindi chiese al Giudice delegato di autorizzare il curatore alla vendita di detto immobile.

1.3. — Il Tribunale di Salerno, su ricorso dei creditori AdER, Siena NPL 2018 s.r.l., Andrea De Donato, Francesco De Donato e Marilena Fusco, con sentenza del 17.4.2023 dichiarò la risoluzione del concordato fallimentare ex art. 137 l.fall., con conseguente riapertura del fallimento, per inadempimento da parte del proponente dell'unica obbligazione assunta, e cioè il versamento della somma di € 1.250.000,00 nei tempi stabiliti, affermando che non era dato riscontrare, né nel decreto di apertura del concordato, né nel provvedimento di omologa – provvedimenti mai impugnati dal proponente – alcun riferimento alla pretesa "obbligazione alternativa" della vendita del bene vincolato.

1.4. — Il Tribunale rigettò anche l'istanza del proponente di liberare il cespite offerto in garanzia, osservando che «*la garanzia prestata da un terzo per l'esecuzione di un concordato fallimentare non è in favore del curatore del fallimento bensì dei singoli creditori ammessi al passivo prima dell'apertura della procedura concordataria perché ai sensi dell'art. 140,*

terzo e quarto comma, legge fallimentare, sono solo questi ultimi a conservare le garanzie per le somme che risultano loro ancora dovute».

1.5. — Vittoria propose reclamo ex artt. 18 e 138 l.fall., chiedendo: i) il rigetto della domanda di risoluzione del concordato fallimentare e la revoca del fallimento; ii) in subordine, la liberazione dal vincolo di destinazione costituito sul bene immobile ex art. 2645-ter c.c. in forza dell'effetto retroattivo della risoluzione del concordato, ai sensi dell'art. 1458 c.c., che avrebbe liberato il proponente dalle obbligazioni assunte.

1.6. — Con sentenza del 21.11.2023 la Corte d'appello di Salerno ha rigettato il reclamo, affermando che: i) ai fini della risoluzione del concordato fallimentare va presa in considerazione non già la proposta originaria, bensì la proposta omologata, che, conformemente al decreto di apertura, non prevedeva una "obbligazione alternativa" della vendita dell'immobile offerto in garanzia (una volta decorso un anno dall'omologa e in caso di mancato pagamento dell'importo offerto) ma una "unica obbligazione" di versamento della somma di € 1.250.000,00; ii) ai fini dell'inadempimento, per il mancato avveramento della proposta, non rilevano eventuali profili di colpa, né le ragioni che l'hanno determinato (come la dedotta notifica da parte di AdE di un'intimazione di pagamento di oltre sei milioni di euro); iii) l'effetto risolutivo retroattivo di cui all'art. 1458 c.c., con conseguente liberazione di tutte le parti dalle obbligazioni assunte (nel caso di specie l'istituzione del vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c.), non si applica al concordato fallimentare, che non è un contratto; iv) il concetto di garanzie ex art. 140 l. fall. è ampio e comprende non solo cauzione e garanzie reali e personali, poiché la *ratio* della norma è trasferire a carico del proponente il rischio della mancata attuazione della proposta.

1.7. — Vittoria Immobiliare s.r.l. impugna la decisione con cinque motivi di ricorso per cassazione, cui resistono AdER, Siena NPL 2018 s.r.l. e il Fallimento Rinascita Immobiliare s.r.l., quest'ultimo con memoria.

2. — Il P.M. ha depositato memoria concludendo per il rigetto del ricorso.

RAGIONI DELLA DECISIONE

2.1. — Con il primo si denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 132, 135 c.p.c., 118 disp. att. c.p.c. e 129 l.fall., per avere la corte d'appello ritenuto «che il decreto di omologa del concordato, nel riportare la proposta di concordato in maniera parziale, ha escluso dal contenuto della stessa l'obbligazione alternativa di soddisfazione dei creditori col ricavato della vendita dell'immobile oggetto del vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter c.c., scelta dalla ricorrente per l'esecuzione del concordato».

2.2. — Con il secondo mezzo si lamenta la violazione e falsa applicazione dell'art. 125 l.fall., nella parte in cui la corte territoriale «ha ritenuto che il contenuto della proposta di concordato coincida con quanto già riportato nel decreto di apertura del concordato», mentre i creditori avrebbero votato sulla (asseritamente diversa) proposta originaria.

2.3. — Il terzo motivo prospetta la violazione e falsa applicazione degli artt. 111 Cost., 2909 c.c., 129, 130 e 131 l.fall. poiché la corte d'appello avrebbe errato a desumere il contenuto della proposta dalla mancata impugnazione del decreto di omologazione, il quale in realtà non era impugnabile, alla luce dell'art. 129, comma 4, l.fall., nella versione applicabile *ratione temporis*, in base alla quale «se nel termine fissato non vengono proposte opposizioni, il tribunale, verificata la regolarità della procedura e l'esito della votazione, omologa il concordato fallimentare con decreto motivato non soggetto a gravame», di tal che non sarebbe stato possibile nemmeno proporre ricorso ex art. 111 Cost.

2.4. — Con il quarto mezzo si censura la nullità della sentenza per motivazione apparente, in uno alla violazione degli artt. 132 c.p.c., 1458 c.c., 140 l.fall., sul rilievo che «l'effetto della risoluzione del concordato dovrebbe essere quello proprio previsto dall'art. 1458 c.c., con conseguente liberazione delle parti dagli obblighi assunti e, nel caso in esame, il terzo proponente dal pagamento della somma offerta ed il fallito, per conto della massa, dal trasferimento dell'attivo fallimentare», in quanto, diversamente opinando, il proponente «sarebbe ugualmente

tenuto al pagamento di quanto proposto ai creditori»; inoltre, l'art. 140, comma 3, l. fall. sarebbe riferibile «soltanto alle garanzie in senso tecnico, la cui sopravvivenza risponde al principio di solidarietà nel fallimento, per effetto del quale la pronuncia di risoluzione non incide sugli effetti positivi del concordato, che restano definitivamente acquisiti al fallimento».

2.5. — Il quinto motivo deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 2645-ter c.c. e 140 l. fall. con riguardo all'accostamento «che la sentenza impugnata fa del vincolo di destinazione alla cauzione ed alle altre garanzie tipiche», poiché il vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. costituirebbe, di regola, un negozio unilaterale a titolo gratuito incidente sulla responsabilità patrimoniale ex art. 2740 c.c., «restringendone la portata mediante la separazione di una parte del patrimonio per la realizzazione di uno specifico scopo», ma non costituirebbe «affatto una garanzia in senso tecnico» e dunque, non essendo una garanzia, non rientrerebbe nell'alveo dell'art. 140 l. fall.

3. — Nessuno dei motivi proposti merita accoglimento.

4. — I primi tre sono inammissibili perché, nonostante veicolino esclusivamente violazioni di legge, mirano tutti a sovvertire l'interpretazione data dai giudici di merito al contenuto del concordato fallimentare per cui è causa, sulla scorta di congrua motivazione.

Peraltro, si versa sul terreno dell'interpretazione di atti processuali, senza che vi sia una specifica censura in tal senso.

4.1.— E' appena il caso di aggiungere che la proposta di concordato fallimentare viene in certo qual modo a cristallizzarsi nel contenuto decisorio che promana dal decreto di omologa, il quale costituisce la "*lex specialis* del sinallagma concordatario", non potendo ricevere integrazioni o modifiche da parte degli organi della procedura; e ciò senza che sia dato qui discutere, dato il perimetro tracciato dai motivi, se la motivazione del decreto di omologazione riproducesse (o meno) parzialmente la proposta originaria.

4.2. — Né dagli atti emerge un contenuto della proposta tale da configurare la vendita dell'immobile come obbligazione "alternativa" alla messa a disposizione dell'importo di € 1.250.000,00, apparendo quella vendita, semmai, lo strumento alternativo per acquisire la disponibilità di tale somma.

4.3. — Resta quindi assorbita la questione afferente all'ulteriore *ratio* spesa dai giudici di merito in punto di mancata impugnazione del decreto di omologa, e con essa quella della proponibilità del ricorso straordinario per cassazione ex art. 111 Cost. in caso di pronuncia in assenza di opposizioni, ai sensi dell'art. 129, comma 4, l.fall., da parte dei soggetti potenzialmente interessati (su cui può rinviarsi alle osservazioni svolte in memoria dal P.M. e alla giurisprudenza ivi richiamata).

5. — Il quarto motivo è inammissibile poiché la censura di nullità della decisione per apparenza della motivazione è incompatibile con gli *errores in iudicando* contestualmente denunciati (cfr. Cass. 19567/2017), e peraltro ripresi anche nel quinto motivo.

6. — Il quinto motivo è infondato.

6.1.— Giova ricordare, sul piano normativo, che, ai sensi dell'art. 125 comma 1, l.fall., il giudice delegato chiede al curatore un parere sulla proposta di concordato fallimentare con specifico riferimento ai presumibili risultati della liquidazione "ed alle garanzie offerte".

L'art. 135 l.fall. prevede che il concordato fallimentare omologato è obbligatorio per tutti i creditori anteriori, precisando però che a coloro che non hanno presentato domanda di ammissione al passivo «non si estendono le garanzie date nel concordato da terzi», con la conseguenza che le garanzie prestate vanno a vantaggio dei creditori ammessi al passivo.

L'art. 140 comma 3 l.fall. a sua volta dispone che «I creditori anteriori conservano le garanzie per le somme tuttora ad essi dovute in base al concordato risolto o annullato e non sono tenuti a restituire quanto hanno già riscosso».

6.2. — E' pacifico che nel concordato fallimentare le "garanzie" hanno la funzione di assicurare la serietà della proposta, in modo da rassicurare i creditori circa l'effettiva esecuzione del programma concordatario sottoposto alla loro approvazione.

Secondo l'interpretazione diffusa in dottrina e giurisprudenza, l'art. 140 comma 3 l. fall. sancisce la sopravvivenza delle garanzie in senso tecnico – a differenza degli altri obblighi assunti per l'esecuzione del concordato, destinati a venir meno per effetto della risoluzione – di modo che, per il principio di solidarietà, la pronuncia di risoluzione non venga ad incidere sugli effetti positivi del concordato, che restano definitivamente acquisiti al fallimento (Cass. n. 19604 del 2017).

Nondimeno, proprio in considerazione dell'esigenza di tutela sottesa, la nozione di garanzia ex art. 140 l. fall. dev'essere intesa in senso ampio e funzionale, in modo da includere non solo le garanzie tipiche, ma anche gli analoghi strumenti indirizzati al medesimo fine, come ad esempio la cauzione.

6.3. — In effetti questa Corte ha già avuto modo di affermare che la risoluzione del concordato fallimentare determina, ai sensi dell'art. 140, comma 3, l. fall., l'acquisizione della cauzione versata all'atto della domanda, quale conseguenza del trasferimento a carico del proponente del rischio della mancata attuazione della proposta. Ciò sia nel caso di proposta formulata dal debitore che da un terzo assunto, non estraneo all'iniziativa, e dunque alla funzione della cauzione di evitare iniziative fraudolente o dilatorie, a supporto della serietà della proposta concordataria (Cass. n. 19604 del 2017 cit.).

Il principio è stato poi ribadito da Cass. n. 4697 del 2021, che ha cassato con rinvio la decisione di merito la quale aveva disposto la restituzione delle somme versate a titolo di cauzione dal terzo assunto del concordato fallimentare, poi risolto, nei limiti in cui non erano state utilizzate, affinché fossero poi i creditori a convenirlo in giudizio per la realizzazione delle garanzie.

6.5. — La scelta di attribuire alla cauzione siffatta funzione di garanzia nell'ambito del concordato fallimentare risulta sicuramente ripetibile per tutte le figure affini, accomunate dalla realizzazione dello scopo della garanzia attraverso la messa a disposizione di denaro o beni destinati comunque a restare acquisiti in caso d'inosservanza degli obblighi a presidio dei quali ne sia stata prevista la consegna.

In questa prospettiva, la cauzione è qualificabile come una garanzia reale atipica, assimilabile al pegno irregolare, che consente al creditore, in caso d'inadempimento del debitore, di procedere alla vendita delle cose depositate o di chiedere l'assegnazione della somma versata, sino a concorrenza del proprio diritto (cfr. Cass. n. 21205 del 2014; Cass. n. 4912 del 1999).

Per questo la citata giurisprudenza è pervenuta alla conclusione che la cauzione prestata nell'ambito del concordato fallimentare, in caso di sua risoluzione, resta definitivamente acquisita al fallimento, per essere poi distribuita tra tutti i creditori, i quali vengono così sollevati dal rischio della mancata attuazione del concordato, più propriamente riversata a carico del proponente, debitore o terzo che sia.

6.6. — Anche il vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. risulta "atipico" – nel senso che gli scopi non sono predeterminati dal legislatore, ma vengono rimessi all'autonomia privata, salvo il giudizio della meritevolezza degli interessi così perseguiti – e si risolve nella funzionalizzazione di un bene al raggiungimento di un determinato scopo, (anche qui) in modo analogo all'ipoteca.

In effetti, questa Corte ha già ritenuto meritevole di tutela il fine perseguito dall'impresa che, prima del deposito del ricorso per concordato preventivo, costituisca sul patrimonio un vincolo di destinazione ex art. 2645-ter c.c. al fine di consentire la soddisfazione proporzionale dei creditori non prelatizi (Cass. n. 1260/2019, con conseguente inefficacia dell'ipoteca giudiziale successivamente iscritta, a seguito dell'esercizio di un'azione esecutiva, su beni immobili facenti parte di quel patrimonio, a garanzia di un debito estraneo allo scopo dell'atto di destinazione).

6.7. — Ciò considerato, e tornando al caso di specie, se la risoluzione del concordato fallimentare comportasse effettivamente, come auspicato dal ricorrente, lo scioglimento del vincolo di destinazione, ne conseguirebbe inevitabilmente il venir meno di ogni garanzia di serietà della proposta, di cui quella forma di "garanzia" costituiva elemento imprescindibile. Sarebbe senza dubbio illogico, oltre che lesivo degli interessi del ceto creditorio - e dello stesso debitore - ipotizzare il venir meno della garanzia prestata proprio nel momento patologico della risoluzione, dovuta all'inadempimento del proponente il concordato.

In tal guisa, infatti, il rischio della (mancata) attuazione del concordato verrebbe traslato proprio sui creditori, a favore dei quali la garanzia era stata prestata, anche per catturarne il consenso richiesto ai fini della formazione delle maggioranze di legge necessarie per l'approvazione e la successiva omologazione del concordato.

Viene dunque affermato il seguente principio di diritto:

"In caso di riapertura del fallimento a seguito di risoluzione del concordato fallimentare, il vincolo di destinazione istituito dal terzo su un proprio immobile ai sensi dell'art. 2645-ter c.c., per il buon esito della procedura, integra una garanzia atipica cui si applica l'art. 140, comma 3, l.fall., in quanto ha la funzione di assicurare la serietà dell'impegno assunto e di evitare iniziative dilatorie o pretestuose, trasferendo a carico del proponente il rischio della mancata attuazione della proposta"

7. — Al rigetto del ricorso segue la condanna alle spese, liquidate in dispositivo.

8. — Sussistono i presupposti processuali per il cd. raddoppio del contributo unificato.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso.

Condanna il ricorrente al pagamento, in favore dei controricorrenti, delle spese del giudizio di legittimità, che si liquidano, quanto ai compensi, in

Euro 7.500,00 in favore del Fallimento Rinascita Immobiliare s.r.l. e in Euro 7.000,00 in favore di Siena NPL 2018 s.r.l. e ADER, in aggiunta, per i primi due controricorrenti, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge, nonché, per ADER, alle spese prenotate a debito.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 quater del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-bis, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 25/02/2026.

Il Presidente

Francesco Terrusi