



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Giuseppe Grasso	Presidente
Davide De Giorgio	Consigliere
Luca Varrone	Consigliere
Cesare Trapuzzano	Consigliere
Raffaella Maria Gigantesco	Consigliere Rel.

Oggetto:

VENDITA

Ud.08/07/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11859/2025 R.G. proposto da:

Donatella, Massimo, rappresentati e difesi dall'avvocato
Vittorio Bogni

-ricorrente-

contro

Abitcoop Società Cooperativa in liquidazione coatta amministrativa, in
persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa
dall'avvocato Francesco Santarcangelo

-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 31/2025 depositata
il 07/01/2025.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 08/07/2026 dal
Consigliere Raffaella Maria Gigantesco.

FATTI DI CAUSA



1. Donatella [redacted] e Massimo [redacted] premesso di essere soci della società cooperativa Abitcoop - società cooperativa edificatrice a r.l., all'epoca *in bonis*, convenivano in giudizio la predetta società per ottenere, in via principale, sentenza ai sensi dell'art. 2932 c.c., che trasferisse loro, in esecuzione dell'atto di assegnazione di alloggio del 10.11.1999, la proprietà dell'appartamento sito in Prato, Via Amerigo Bresci n. 68, catastalmente identificato al foglio mappale n. 67, particella 1418, sub. 501 (ex 25), classificato A/2, con il pertinente garage, identificato catastalmente al foglio n. 67, particella 1418, sub. 26, categoria C/6, con accesso da Via Nicolodi n. 1; in subordine, l'accertamento del diritto di credito in prededuzione nei confronti della liquidatela per l'importo di £ 435.100.000 - pari a euro 224.710,24 - versato nel corso del tempo, sia direttamente alla società, sia mediante pagamento delle rate di mutuo, a titolo di prezzo.

A sostegno della domanda, gli attori allegavano di avere prenotato, in data 21.9.1994, un alloggio da realizzarsi nell'ambito del PEEP e di esserne stati immessi nel possesso; che nell'art. 2 dell'atto di assegnazione era stato dato atto del versamento di una parte del prezzo, pari a £ 277.000.000, mentre la residua somma di £ 158.100.000 sarebbe stata oggetto di mutuo concesso da MPS, garantito da ipoteca; che il contratto definitivo non era stato stipulato, essendo insorto contenzioso con la banca mutuante, la quale, ai fini della cancellazione dell'ipoteca - a fronte dell'incasso di euro 240.203,67 - pretendeva un'ulteriore somma a titolo di interessi; che Abitcoop si era rifiutata di procedere alla stipula del definitivo in assenza dell'estinzione della pretesa di MPS, garantita da ipoteca su immobile ancora intestato alla società.

1.1. La cooperativa era stata, quindi, sottoposta a liquidazione coatta amministrativa in data 6.09.2017 e, nonostante gli attori avessero manifestato, sin dal 13.11.2017, la volontà di sottoscrivere il contratto definitivo provvedendo al pagamento in favore della banca della residua



somma di euro 3.455,79, il Commissario liquidatore, in data 8.11.2018, aveva dichiarato di volersi sciogliere dal contratto di assegnazione ai sensi dell'art. 72 l.fall., nonostante la mancanza dell'autorizzazione del Comitato di Sorveglianza.

1.2. Abitcoop in liquidazione coatta amministrativa si costituiva resistendo alla domanda ed eccepiva l'inammissibilità dell'azione proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c., perché introdotta successivamente alla sottoposizione della società convenuta alla procedura concorsuale; deduceva, inoltre, l'improcedibilità delle domande di accertamento e di condanna, in quanto proposte al di fuori dell'ambito concorsuale; eccepiva la prescrizione del diritto all'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto, posto che l'atto di prenotazione era del 21.09.1994 e quello di assegnazione del 10.11.1999; sosteneva, infine, la legittimità della scelta del Commissario straordinario di sciogliersi dal rapporto, nell'interesse della massa, poiché l'immobile era gravato da ipoteca in favore di MPS e il preliminare non era stato trascritto, con conseguente sua inopponibilità alla procedura ai sensi dell'art. 45 l.fall.

2. Il Tribunale di Prato rigettava la domanda, sul rilievo che, pur essendo l'atto di assegnazione assimilabile a un contratto preliminare, la mancata trascrizione dello stesso in data anteriore all'apertura della procedura determinava la libertà del Commissario di provocare lo scioglimento del rapporto ai sensi dell'art. 72 l.fall., non rilevando, nella fattispecie, l'assenza dell'autorizzazione del Comitato di sorveglianza, costituito in epoca successiva - 18.10.2019 - alla dichiarazione di scioglimento.

3. Avverso detta sentenza proponevano appello Donatella [redacted] e Massimo [redacted] dinanzi alla Corte di appello di Firenze. L'appellata si costituiva, eccependo l'inammissibilità dell'appello perché non articolato in



separati motivi; concludeva per la condanna degli appellanti al pagamento delle spese del giudizio.

La Corte di appello, con sentenza n. 31/2025, rigettava il gravame, esaminando anzitutto le eccezioni preliminari assorbite in prime cure, in particolare di inammissibilità della domanda ex art. 2932 c.c. e della domanda subordinata relativa alla natura di credito in prededuzione del prezzo di acquisto già versato, di cui si domandava la restituzione.

La Corte territoriale riteneva fondate le eccezioni - peraltro rilevabili d'ufficio in ogni stato e grado del procedimento - e individuava il fulcro della controversia nell'ammissibilità di una domanda ordinaria ex art. 2932 c.c. proposta sulla scorta di un preliminare non trascritto in epoca antecedente all'apertura della procedura di liquidazione coatta amministrativa, nonché nella proposizione in sede ordinaria, anziché fallimentare, della questione relativa alla prededuzione del credito restitutorio.

4. Avverso detta sentenza Donatella [REDACTED] e Massimo [REDACTED] hanno proposto ricorso per cassazione, affidato a due motivi. Ha resistito con controricorso ABITCOOP in liquidazione coatta amministrativa. Entrambe le parti hanno depositato memorie ex art. 378 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo i ricorrenti denunciano la violazione e falsa applicazione degli artt. 42, 72 e 200 l. fall., la mancata applicazione dell'art. 2932 c.c., nonché la violazione dell'art. 1 del Protocollo addizionale n. 1 alla CEDU, dell'art. 13 CEDU e dell'art. 24 Cost. Essi censurano la sentenza impugnata nella parte in cui, pur avendo rilevato l'illegittimità formale dell'atto di scioglimento dal preliminare, ha ritenuto improcedibile la domanda di esecuzione in forma specifica, senza attribuire rilievo al pagamento pressoché integrale del prezzo, alla



consegna dell'alloggio e ai principi affermati dalla Corte EDU nella sentenza *Ceni c. Italia*.

2. Con il secondo motivo i ricorrenti deducono la violazione dell'art. 1 del Protocollo addizionale n. 1 alla CEDU, dell'art. 13 CEDU, dell'art. 117 Cost., dell'art. 72 l.fall. e dell'art. 2932 c.c., sostenendo che la Corte territoriale avrebbe dovuto disapplicare l'atto di scioglimento adottato dal commissario liquidatore e procedere a un bilanciamento concreto tra l'interesse della massa e la tutela del promissario acquirente in buona fede, alla luce della pretesa sproporzione derivante dalla perdita dell'alloggio già assegnato.

I due motivi, strettamente connessi perché entrambi diretti a contestare gli effetti della procedura concorsuale sulla domanda ex art. 2932 c.c. e sulla posizione dei promissari acquirenti, possono essere esaminati congiuntamente. Essi sono infondati e, per più profili, inammissibili.

La Corte di appello ha fondato la decisione su una *ratio* autonoma e assorbente: la domanda costitutiva proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c. è stata introdotta soltanto nel 2020, quando la liquidazione coatta amministrativa era già stata aperta, in data 6 settembre 2017, e non risulta preceduta da alcuna trascrizione opponibile alla procedura. Ne consegue che le censure relative alla validità o invalidità dell'atto di scioglimento non intercettano il fondamento decisivo della pronuncia impugnata, che riposa sul principio della cristallizzazione della massa passiva e sull'impossibilità di incidere, mediante una sentenza costitutiva successiva all'apertura della procedura, sulla consistenza dell'attivo destinato al concorso dei creditori in sede di cognizione ordinaria.

In applicazione dell'art. 360-*bis*, n. 1, c.p.c., il ricorso è inammissibile quando il provvedimento impugnato abbia deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza della Corte e



l'esame dei motivi non offra elementi per mutare l'orientamento della stessa. Nella specie, la decisione impugnata si è conformata al consolidato principio della cristallizzazione della massa passiva a seguito dell'apertura della procedura concorsuale e della conseguente inammissibilità dell'azione costitutiva ex art. 2932 c.c. proposta nei confronti della procedura, ove la domanda non sia stata anteriormente trascritta, secondo quanto affermato, tra le altre, da Cass., Sez. U, n. 12476/2020, Cass., Sez. 1, n. 2906/2016 e Cass., Sez. U, n. 18131/2015.

Anche in ordine alla subordinata eccezione riguardante il rito, questa Corte intende dare continuità (cfr. *ex plurimis*, Sez. L, n. 16867/2011; conforme Sez. 6 - 1, n. 21669/2013; da ultimo Sez. 3, n. 10421/2024) ai principi risalenti espressi da Cass. Sez. 1, n. 2730/1995, conforme Sez. 1, n. 20367/2004.

Per completezza, come correttamente già osservato dalla pronuncia gravata, pur considerando applicabile l'art. 72 l.fall., come riformato nel 2006 - e quindi ritenendo necessaria l'autorizzazione del comitato di vigilanza, non solo per il subentro nel contratto, ma anche per lo scioglimento -, la denuncia dei vizi relativi alla procedura di autorizzazione al compimento di atti negoziali, così come dei vizi inerenti alla preventiva audizione del comitato dei creditori - *recte*, comitato di sorveglianza -, non può essere fatta valere mediante una diretta impugnativa in sede contenziosa dell'atto posto in essere dal commissario liquidatore, ma soltanto mediante gli strumenti di reclamo previsti nell'ambito della procedura concorsuale.

Non è allegato, né può desumersi dalla sentenza di appello - cfr. cenno a pag. 13, ultimo cpv. - che i promissari acquirenti abbiano attivato gli strumenti di reclamo avverso l'atto del commissario liquidatore. In difetto dell'attivazione e dell'esito favorevole di tali rimedi, l'atto di



scioglimento resta comunque non utilmente neutralizzabile nel presente giudizio ordinario.

7. È infondato anche il motivo nella parte in cui assume che il comportamento del curatore sia violativo dell'art. 13 CEDU e dell'art. 117 Cost.

I ricorrenti disponevano, come correttamente rilevato dalla Corte di appello di Firenze, di mezzi di tutela effettivi.

I regimi formali di circolazione della ricchezza non sono, di per sé, contrari ai principi della CEDU, essendo al contrario finalizzati ad assicurare certezza e pubblicità dei rapporti giuridici relativi a determinate categorie di beni.

Nella fattispecie, la domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. è stata notificata il 16 gennaio 2020, a fronte di atti di prenotazione e assegnazione rispettivamente del 21 settembre 1994 e del 10 novembre 1999; il contratto di mutuo stipulato per il saldo prezzo è del 23 febbraio 2000, con durata quindicennale, scadente nel 2015; la liquidazione coatta amministrativa della cooperativa risale al 2017: in data antecedente non è stata trascritta né la domanda, né alcun atto idoneo a produrre effetti prenotativi. Non sussiste, quindi, violazione dell'art. 13 CEDU, finalizzato a garantire il diritto a un ricorso effettivo a fronte della violazione dei propri diritti fondamentali, ma soltanto l'inerzia prolungata dei ricorrenti, i quali, alla scadenza del mutuo, che assumono di avere integralmente saldato - ma la circostanza è contestata -, disponevano di uno strumento effettivo per mettere al riparo la loro pretesa di divenire proprietari dell'immobile dalle vicende che potevano travolgere il promittente venditore; strumento costituito dalla trascrizione del preliminare o, ancora, dalla trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c.



Essi non sono, pertanto, soggetti a un vuoto di tutela, ma alle conseguenze della mancata attivazione degli strumenti di protezione disponibili.

Proprio perché l'atto di assegnazione del 10 novembre 1999, assimilato dai giudici di merito a un contratto preliminare, è successivo all'entrata in vigore della disciplina introdotta dal decreto-legge n. 669 del 31 dicembre 1996, convertito nella legge n. 30 del 1997, esso avrebbe potuto, in presenza dei requisiti formali richiesti dall'art. 2645-*bis* c.c., essere trascritto, così assicurando ai promissari acquirenti la tutela prenotativa e, nei limiti di legge, il privilegio speciale previsto dall'art. 2775-*bis* c.c. in caso di mancata esecuzione. In assenza dell'antiorità di alcuna trascrizione, l'eventuale sentenza costitutiva inciderebbe *ex post* e *contra legem* sull'attivo concorsuale, sottraendo il bene alla garanzia comune dei creditori sulla base di un titolo formatosi dopo l'apertura della procedura.

A fronte di tale assetto, la prospettazione dei ricorrenti, fondata sulla buona fede, sull'immissione nel godimento dell'alloggio e sull'asserito sostanziale adempimento del preliminare, non scalfisce la *ratio decidendi* della sentenza impugnata. Tali circostanze, anche ove valorizzate sul piano del rapporto sostanziale, non consentono di neutralizzare le regole di opponibilità e concorsualità che presidiano la procedura, né di ottenere, dopo l'apertura della liquidazione coatta amministrativa, una pronuncia costitutiva idonea a sottrarre il bene alla garanzia comune dei creditori.

La conclusione è imposta dalla disciplina della liquidazione coatta amministrativa. Ai sensi dell'art. 200, comma 1, l. fall., dalla data del provvedimento che ordina la liquidazione si applicano, tra gli altri, gli artt. 42, 44, 45, 46 e 47 l. fall.; l'art. 201 l. fall., quanto agli effetti della procedura nei confronti dei creditori e dei rapporti giuridici preesistenti, richiama gli artt. 51-63, 66 e 72-83 l.fall. L'azione proposta ai sensi



dell'art. 2932 c.c. mira a ottenere una sentenza costitutiva che, se pronunciata dopo l'apertura della procedura e in difetto di anteriore trascrizione opponibile, modificherebbe una situazione giuridica preesistente incidendo sull'attivo concorsuale, in contrasto con il principio di cristallizzazione dell'asse fallimentare, posto dagli artt. 42, 44 e 52 l.fall. a tutela della massa dei creditori.

Il precedente invocato dai ricorrenti, relativo all'ammissibilità dell'azione ex art. 2932 c.c. nonostante il sopravvenuto fallimento di una delle parti del preliminare, attiene alla diversa ipotesi della domanda trascritta prima della sentenza dichiarativa, come emerge anche dai richiami a Cass., Sez. 1, n. 10615/1998; Cass., Sez. 1, n. 9010/2018.

Né può sostenersi l'assunto secondo cui l'onere di trascrizione costituirebbe un formalismo sproporzionato: la disciplina della trascrizione degli atti prevista dagli artt. 2652 e ss. c.c. riflette il sistema di pubblicità immobiliare, opponibilità degli atti, certezza dei traffici e tutela della *par condicio creditorum*, sicché esclude *in nuce* la violazione delle norme CEDU richiamate dai ricorrenti. La trascrizione del preliminare o della domanda ex art. 2932 c.c., in particolare, è lo strumento attraverso il quale l'ordinamento coordina la tutela individuale del promissario acquirente con l'esigenza di certezza dei traffici immobiliari e con la tutela dei terzi; nella procedura concorsuale essa assume, inoltre, funzione decisiva di selezione delle pretese opponibili alla massa.

Nel caso in esame, inoltre, la Corte territoriale ha dato atto di un pagamento non integrale, residuando ancora un saldo, circostanza che esclude la piena assimilabilità della vicenda alla fattispecie valorizzata dai ricorrenti. La presenza di un debito residuo, dell'ipoteca gravante sull'immobile e dell'esigenza di non assumere obbligazioni a carico della massa conferma la recessività della questione della convenienza del



subentro rispetto alla ragione assorbente dell'inopponibilità della domanda costitutiva tardivamente proposta.

Va, inoltre, esclusa la sovrapponibilità della presente vicenda alla fattispecie esaminata dalla Corte EDU nella sentenza Ceni c. Italia, poiché in quel caso la violazione dell'art. 1 del Protocollo n. 1 e dell'art. 13 CEDU fu ravvisata in relazione alla mancanza, nell'ordinamento interno allora applicabile, di un quadro di protezione minima e di un rimedio effettivo idoneo a consentire il sindacato sulla necessità e proporzionalità dello scioglimento del preliminare disposto dal curatore fallimentare. Nel caso in esame, invece, la posizione dei ricorrenti si colloca in un diverso contesto normativo e fattuale, caratterizzato dalla possibilità, non esercitata, di munire la pretesa traslativa di tutela prenotativa mediante la trascrizione del preliminare o della domanda ex art. 2932 c.c. in epoca anteriore all'apertura della procedura. Ne consegue che il mancato conseguimento del trasferimento coattivo non deriva da un difetto strutturale di tutela effettiva, ma dall'inopponibilità alla massa di una domanda costitutiva tardivamente proposta, secondo regole di pubblicità immobiliare e concorsualità preordinate alla certezza dei traffici e alla tutela della par condicio creditorum.

Alla medesima conclusione conduce, *a contrario*, il principio affermato da Cass., Sez. U, n. 18131/2015, secondo cui il curatore del fallimento del promittente venditore non può sciogliersi dal contratto preliminare con effetto verso il promissario acquirente ove questi abbia trascritto, anteriormente all'apertura della procedura, la domanda ex art. 2932 c.c. e tale domanda sia poi accolta con sentenza trascritta. Il fondamento della decisione risiede, dunque, proprio nell'effetto prenotativo dell'anteriore trascrizione, che rende opponibile alla massa il successivo acquisto giudiziale. Nel caso in esame tale presupposto manca, poiché la domanda costitutiva è stata proposta soltanto dopo l'apertura della liquidazione coatta amministrativa e non risulta preceduta da alcuna



trascrizione idonea a produrre effetti prenotativi; sicché il richiamo alle Sezioni Unite non contraddice, ma conferma, per differenza di fattispecie, l'inopponibilità alla procedura della pretesa traslativa azionata dai ricorrenti.

La questione della legittimità dello scioglimento dal preliminare si colloca, in ogni caso, a valle della *ratio decidendi* principale, che resta ferma sulla declaratoria di inammissibilità dell'azione proposta ai sensi dell'art. 2932 c.c., pur potendosi condividere l'assunto dei ricorrenti secondo cui il contratto controverso rientra tra i rapporti pendenti. La giurisprudenza richiamata negli atti, e segnatamente Cass. 10811/2017, Cass. 12462/2016, Cass. 25876/2011, Cass. 19035/2010 e Cass. 16860/2004, può rilevare sul diverso piano della disciplina dello scioglimento del rapporto pendente e della necessità delle autorizzazioni prescritte, ma non conduce, nella presente fattispecie, all'accoglimento della domanda costitutiva. Anche a voler ritenere non validamente esercitata la facoltà di scioglimento per difetto della prescritta autorizzazione, il contratto preliminare resterebbe comunque sospeso e non potrebbe essere eseguito coattivamente in sede ordinaria mediante sentenza ex art. 2932 c.c., in difetto di una domanda anteriormente trascritta e opponibile alla procedura. L'eventuale vizio dell'atto del commissario liquidatore, inoltre, si ripete, avrebbe dovuto essere fatto valere con gli strumenti interni alla procedura, e non mediante la disapplicazione, nel giudizio ordinario, degli effetti dell'atto di scioglimento sull'attivo concorsuale.

Come anticipato, per effetto dell'apertura della procedura concorsuale liquidatoria, detti rapporti restano in stato di sospensione sino a quando l'organo della procedura non dichiara di sciogliersi dal vincolo ovvero, con le prescritte autorizzazioni, di subentrarvi. Neppure l'eventuale disapplicazione della disciplina richiamata, salvo l'esito positivo del reclamo, potrebbe condurre all'eseguibilità coattiva del preliminare



finché il Commissario non si sia espresso con il conforto della prescritta autorizzazione e, comunque, in difetto di un titolo anteriormente opponibile alla procedura.

Deve quindi ribadirsi, in sintesi, che la domanda ex art. 2932 c.c., ove proposta dopo l'apertura della liquidazione coatta amministrativa e non assistita da precedente trascrizione opponibile, non può essere accolta, poiché comporterebbe il recupero del bene alla sola garanzia patrimoniale del promissario acquirente e la correlativa sottrazione dello stesso alla garanzia collettiva dei creditori in contrasto con il complesso di regole desumibili dagli artt. 42, 44, 45, 51 e 52 l.fall. Ciò non lascia il promissario acquirente privo di tutela, potendo egli far valere nella procedura il credito restitutorio o risarcitorio derivante dal rapporto, secondo le regole del concorso e dell'accertamento del passivo, in sede fallimentare (cfr., tra le altre, Cass., Sez. 1, n. 2906/2016, in applicazione dei principi affermati da Cass., Sez. U, n. 18131/2015, che ha esaminato anche il precedente della Corte EDU, Ceni c. Italia del 2014).

Il ricorso deve, dunque, essere nel suo complesso rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate a carico dei ricorrenti per il presente grado di giudizio.

Sussistono i presupposti processuali per il versamento, se dovuto, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 7.700,00, di cui euro 200,00 per esborsi, oltre spese generali nella



misura del 15 per cento, accessori di legge e contributo spese prenotate a debito.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile di giorno 8 luglio 2026.

Il Presidente

Giuseppe Grasso

