



Numero registro generale 8823/2022
Numero sezionale 1812/2024
Numero di raccolta generale 17997/2024
Data pubblicazione 01/07/2024

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MAGDA CRISTIANO	Presidente
LUIGI ABETE	Consigliere
ALBERTO PAZZI	Consigliere-Rel.
COSMO CROLLA	Consigliere
ANDREA FIDANZIA	Consigliere

Oggetto:

Opposizione
all'omologazione del
concordato - risoluzione di
scioglimento di contratti
preliminari di vendita di
immobili in funzione
dell'esecuzione del piano
Ud.22/04/2024 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 8823/2022 R.G. proposto da:

[REDACTED]
rappresentati e difesi dall'avvocato [REDACTED] giusta procura
speciale in calce al ricorso

- ricorrenti -

contro

[REDACTED] s.p.a. in liquidazione, in persona del legale
rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dagli avvocati
[REDACTED] giusta procura
speciale in calce al controricorso

- controricorrente e ricorrente incidentale -

avverso il decreto della Corte d'appello di Bologna n. 715/2022
depositato il 17/03/2022;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 22/4/2024 dal
Consigliere Alberto Pazzi.

Rilevato che:

1. Il Tribunale di Parma, con decreto del 10 novembre 2021,
omologava il concordato preventivo presentato da [REDACTED]
s.p.a. in liquidazione (di seguito, per brevità, [REDACTED] respingendo

Firmato Da: ANDREA BIANCHI Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 466fc23d0a6fe80 - Firmato Da: MAGDA CRISTIANO Emesso Da: TRUSTPRO QUALIFIED CA 1 Serial#: 7d7c828835051891



l'opposizione proposta da [REDACTED]

(nel prosieguo, per brevità, famiglia [REDACTED])

Il concordato prevedeva l'alienazione degli immobili oggetto dei contratti preliminari stipulati da [REDACTED] con ciascuno dei componenti della famiglia [REDACTED] - sul presupposto del loro intervenuto scioglimento- a condizioni non deteriori rispetto a quelle di un'offerta irrevocabile d'acquisto già ricevuta dalla società debitrice.

2. La Corte d'appello di Bologna rigettava il reclamo proposto dalla famiglia [REDACTED] contro il decreto del tribunale: rilevava - fra l'altro e per quanto qui di interesse - che i reclamanti non avevano impugnato la *ratio decidendi* offerta dal primo giudice, secondo cui le dichiarazioni da essi rese e sottoscritte, quali promissari acquirenti, in data 2 maggio 2016 e 5 febbraio 2020 costituivano un'inequivocabile manifestazione della loro volontà di provocare lo scioglimento dei contratti preliminari e ritenerli privi di efficacia per il futuro.

Aggiungeva che, anche volendo ammettere che i contratti preliminari fossero ancora in essere al momento dell'avvio della procedura concordataria, occorreva comunque registrare che la società proponente aveva correttamente esercitato il diritto potestativo di modificare tali rapporti, sciogliendoli *ex art. 169-bis l. fall.*, per poi procedere a esperire una procedura competitiva per la vendita degli immobili.

Osservava che i reclamanti, pur invocando la lesione della prelazione legale prevista dall'art. 9 l. 122/2005, non avevano allegato e provato che gli immobili in questione fossero stati tutti adibiti a loro abitazione principale, evidenziando anche che la mancanza di forma notarile e trascrizione precludevano l'esercizio della prelazione.

3. La famiglia [REDACTED] ha proposto ricorso per la cassazione del decreto della corte d'appello, pubblicato in data 18 febbraio 2022, prospettando tre motivi di doglianza, ai quali ha resistito con



controricorso [REDACTED] che, a sua volta, ha proposto ricorso
incidentale, affidato a un unico motivo.

Parte ricorrente ha depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis*.1
cod. proc. civ..

Considerato che:

4. Il primo motivo di ricorso denuncia la violazione degli artt. 169-*bis* e 180, comma 4, l. fall.. I ricorrenti deducono che, diversamente da quanto ritenuto dalla corte distrettuale, il reclamo contestava tutti i rilievi del primo giudice, evidenziando, da un lato, che essi avevano semplicemente manifestato la volontà di risolvere i contratti preliminari, cui però non aveva fatto seguito alcun atto di risoluzione che soddisfacesse i requisiti di forma previsti dall'art. 1359 cod. civ., e, dall'altro, che non era possibile ritenere che fossero receduti dai contratti, perché l'istituto del recesso presuppone il pieno adempimento della propria obbligazione.

La corte distrettuale, inoltre, non avrebbe considerato che il tribunale non si era pronunciato sullo scioglimento dei contratti preliminari, limitandosi a sostenere che questi si erano già risolti per effetto dell'intervenuto recesso; peraltro, se i contratti preliminari fossero stati davvero risolti, essi promissari acquirenti avrebbero dovuto ricevere comunicazione del relativo provvedimento autorizzativo ed avrebbero maturato il diritto a percepire un indennizzo da appostare fra le passività della procedura.

5. Il motivo è fondato.

La corte del merito ha registrato, in esordio al decreto impugnato in questa sede di legittimità, che il concordato proposto da [REDACTED] prevedeva lo scioglimento *ex art. 169-bis* l. fall. dei contratti preliminari ancora pendenti e la successiva alienazione degli immobili a cui gli stessi si riferivano.

Ai fini dell'omologa di un simile concordato occorre, dunque, constatare che i contratti preliminari si erano sciolti per mutuo consenso (venendo in rilievo in questo caso, trattandosi di contratti



richiedenti la forma scritta *ad substantiam*, non solo la manifestazione di volontà dei promissari acquirenti, ma anche l'accettazione scritta di [REDACTED] della proposta proveniente dai reclamanti; cfr. Cass. 13290/2015, Cass. 4714/2022) oppure, in alternativa, che vi era stata un'autorizzazione (del tribunale o del G.D.) allo scioglimento dei medesimi ai sensi dell'art. 169-bis l. fall.. La corte d'appello non ha compiuto alcun idoneo accertamento in un senso o nell'altro.

Più precisamente, quella che la Corte d'appello ha indicato come autonoma *ratio decidendi* (non impugnata e perciò coperta da giudicato interno) in realtà non può considerarsi tale, perché, come appena ricordato, la manifestazione unilaterale della volontà di "provocare lo scioglimento" dei contratti preliminari, di per sé, non comportava alcun effetto su tali negozi, in mancanza di un'accettazione ad opera del promittente venditore con i medesimi requisiti di forma.

I reclamanti, con l'impugnazione, avevano puntualmente contestato che lo scioglimento fosse validamente avvenuto (come riconosce lo stesso provvedimento impugnato laddove ricorda, a pag. 3, che la famiglia [REDACTED] aveva dedotto che i contratti preliminari non si erano sciolti "per recesso e nemmeno per mutuo consenso", in quanto "essi promissari acquirenti avrebbero solo manifestato la volontà di provocarne la risoluzione, per la quale sarebbe occorso un provvedimento del giudice oppure, ancora, il consenso di tutti i contraenti").

Sotto questo profilo la corte distrettuale non ha svolto alcun accertamento, limitandosi a constatare il significato da attribuire alle manifestazioni di volontà dei promissari acquirenti, ma evitando di verificare se le stesse avessero incontrato l'accettazione della controparte con i medesimi requisiti di forma, con il risultato di provocare la formazione di un negozio consensuale di scioglimento, per mutuo consenso, dei contratti preliminari in precedenza conclusi.



Allo stesso modo, la corte territoriale ha tralasciato di replicare con la necessaria puntualità al rilievo dei reclamanti secondo cui, in mancanza di un valido scioglimento negoziale dei contratti preliminari, sarebbe stato necessario un provvedimento autorizzativo del giudice, osservando soltanto che *"con il concordato preventivo il proponente acquisisce il diritto potestativo di modificare unilateralmente i rapporti pendenti"* e constatando che *"il tribunale [aveva] disposto conformemente al piano ed [aveva] emesso quindi i provvedimenti necessari alla attuazione della proposta"* (pag. 4). Ora, non vi è dubbio che il debitore, a seguito della presentazione del ricorso di cui all'art. 161 l. fall., possa chiedere lo scioglimento o la sospensione dei contratti ancora ineseguiti o non compiutamente eseguiti; la norma, tuttavia, prevede espressamente che a una simile manifestazione di volontà faccia seguito un decreto (motivato) che accolga l'istanza, una volta sentito l'altro contraente, e autorizzi lo scioglimento o la sospensione richiesti.

I giudici distrettuali dovevano perciò verificare se le previsioni contenute all'interno del piano avessero trovato seguito in un provvedimento del tribunale che avesse autorizzato lo scioglimento dei contratti ai sensi dell'art. 169-bis, comma 1, l. fall..

6. L'accoglimento del primo motivo comporta la cassazione del decreto impugnato e il rinvio della causa alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione, la quale si atterrà ai principi sopra illustrati e provvederà anche alla liquidazione delle spese del giudizio di legittimità.

7. Restano assorbiti il secondo e il terzo motivo del ricorso principale (che denunciano, rispettivamente, la violazione e falsa applicazione dell'art. 9 d. lgs. 122/2005 e la violazione degli artt. 91 e 92 cod. proc. civ.) nonché l'unico motivo del ricorso incidentale (che lamenta che la richiesta di accertamento dell'esistenza di una responsabilità aggravata dei reclamanti sia stata rigettata senza alcuna motivazione).



Numero registro generale 8823/2022

Numero sezionale 1812/2024

Numero di raccolta generale 17997/2024

Data pubblicazione 01/07/2024

P.Q.M.

La Corte accoglie il primo motivo del ricorso principale, assorbiti gli altri motivi dello stesso ricorso nonché l'unico motivo del ricorso incidentale; cassa il decreto impugnato in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte d'appello di Bologna in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma in data 22 aprile 2024.

La Presidente

