



4085/05

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE PRIMA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Giovanni LOSAVIO	- Presidente -
Dott. Ugo VITRONE	- Consigliere -
Dott. Giuseppe MARZIALE	- Consigliere -
Dott. Francesco FELICETTI	- Consigliere -
Dott. Salvatore DI PALMA	- Rel. Consigliere -

Oggetto
 Fall. to - Vendita
 nuova - Faltisfeie

R.G.N. 3375/02

Cron. 4085

Rep. 805

Ud.29/10/04

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

CO.ME.BIT. SPA, in persona del legale rappresentante
 pro tempore, elettivamente domiciliata in ROMA VIA
 ANTONIO MORDINI 12, presso l'avvocato PETRILLO GIOVANNI
 presso lo STUDIO TRAMONTI, rappresentato e difeso
 dall'avvocato LEONIDA MARIA GABRIELI, giusta mandato a
 margine del ricorso;

- ricorrente -

contro

FALLIMENTO CALCESTRUZZI VESUVIANA SRL, in persona del
 Curatore Avvocato Edoardo Fiore, elettivamente
 domiciliata in ROMA VIA LARGO DELLA GANCIA 1, presso
 l'avvocato ENZO GIARDIELLO, che la rappresenta e

2004

2221



difende unitamente all'avvocato ATTILIO IMBRIANI,
giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

avverso il decreto del Tribunale di AVELLINO,
depositato il 04/12/01;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 29/10/2004 dal Consigliere Dott. Salvatore
DI PALMA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. Aurelio GOLIA che ha concluso per il
rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.1 Con ordinanza del 15 giugno 2000, il Giudice
delegato al Fallimento della Calcestruzzi Vesuviana
S.r.l. - dichiarata fallita dal Tribunale di Avellino
con sentenza n.20 del 24 gennaio 1994 - ordinò la ven-
dita all'incanto del complesso industriale per il con-
fezionamento di calcestruzzi, composto da un appezza-
mento di terreno con porzione di fabbricato rurale, im-
pianto di confezionamento calcestruzzi e due fabbricati
in agro di Sarno (Salerno).

Con verbale dell'11 luglio 2000, il Giudice
delegato aggiudicò al Sig. Francesco Organista - che
agiva in nome e per conto della CO.ME.BIT. S.p.a. - il
predetto complesso.



In data 8 settembre 2000, il rappresentante della Società aggiudicataria depositò il prezzo di aggiudicazione, pari a £.452.700.000, chiedendo il trasferimento dei beni in suo favore.

Con successive istanze al curatore fallimentare (nota del 12 febbraio 2001) ed al Giudice delegato (21 febbraio e 23 marzo 2001), la Società aggiudicataria - premesso che in data 13 febbraio 2001 aveva acquisito un certificato del Comune di Sarno, in cui si attestava che, sulla base del vigente Programma di fabbricazione, alcune particelle del complesso immobiliare aggiudicato ricadevano interamente in zona agricola del tipo E1 ed in area classificata "a rischio" nell'Ordinanza ministeriale n.2787/98; e che, pertanto, in tale area non potevano essere intraprese nuove attività industriali e produttive e doveva procedersi alla delocalizzazione di quelle già insediate e che, comunque, non potevano intraprendersi attività di trasformazione, di ampliamento, di interventi edilizi ed altro; e che di tali circostanze non v'era traccia nella relazione dell'Ing. Claudio Muraglia, avente ad oggetto la individuazione e la descrizione dei beni e richiamata nell'ordinanza di vendita - chiese che venisse dichiarata la nullità o pronunciato l'annullamento d'ufficio e/o la revoca della vendita.



Il Giudice delegato - acquisiti i pareri del Curatore e del c.t.u. Ing. Muraglia e in contraddittorio tra le parti - con decreto del 26-28 giugno 2001, rigettò le istanze.

1.2 A seguito di reclamo della Società aggiudicataria ex art.26 della legge fallimentare - con la quale fu chiesto che il Tribunale, preso atto della nullità della vendita ai sensi del combinato disposto degli artt.1429 n.2, 1489 e 2922 cod. civ., revocasse l'ordinanza di vendita e tutti i decreti conseguenti - il Tribunale di Avellino adito, disposta ed acquisita nuova consulenza tecnica d'ufficio dell'Ing. Cecere, con decreto del 4 dicembre 2001, rigettò il reclamo.

In particolare, il Tribunale ha così, testualmente, motivato la decisione: A)- "...in tema di esecuzione forzata - quale l'ipotesi della vendita fallimentare - non sono applicabili le regole previste per la garanzia per vizi della cosa o mancanza di qualità e per gli oneri gravanti sulla cosa con la conseguente azione di risoluzione del contratto per inadempimento". B)- "...pur escludendosi l'ammissibilità del ricorso alla risoluzione per inadempimento per il caso di vendita di *aliud pro alio*, nell'ipotesi di vendita forzata di bene completamente diverso da quello su cui era caduta l'offerta, deve condividersi la tesi giurisprudenziale



secondo la quale la vendita è da ritenersi nulla con il conseguente diritto dell'aggiudicatario di ripetere quanto indebitamente versato". C)- "...in fatto - essendo pacifica la circostanza dell'omessa indicazione - nel bando di vendita del bene in oggetto - del vincolo idrogeologico di cui alle misure di salvaguardia conseguenti agli eventi franosi dell'anno 1998 - alla stregua degli accertamenti tecnici disposti dal Collegio è rimasto accertato che, 'configurando l'attività di produzione di calcestruzzi già esistente, anche se ferma per le vicende del fallimento, la normativa vincolistica di cui alle norme di salvaguardia dell'O.M. n.2787 è compatibile con l'attuale destinazione d'uso dell'impianto suddetto' (cfr. conclusioni del c.t.u. nella relazione in atti). Invero il consulente ha rilevato che la proprietà acquisita al fallimento ed oggetto di vendita consiste in 'terreni agricoli e fabbricati che continuano ad essere sfruttabili per gli scopi originari, atteso che le misure di salvaguardia non pongono alcuna limitazione alle attività di tipo rurale', essendo sottesa alla normativa de qua 'l'esigenza di tutelare le attività antropiche esistenti'. Pertanto il divieto imposto dalle citate misure di salvaguardia, di installare nuovi impianti (depositi e/o discariche di materiali, rifiuti e/o simili) non trova applicazio-



ne nel caso di specie, dove l'attività era preesistente all'evento calamitoso. In ogni caso va poi rimarcato che nella complessiva valutazione del bene oggetto di vendita, il valore del compendio, quantificato in circa 423 milioni, è solo in minima parte riferibile all'impianto di confezionamento di calcestruzzi ed alle sue pertinenze (quantificati in circa 123 milioni), essendo la massima parte dei beni venduti qualificati come terreni agricoli e fabbricati pertinenziali, per i quali, peraltro, vi è istanza di condono tuttora pendente. A tale proposito appaiono inconferenti le argomentazioni addotte dalla reclamante circa la maturata decadenza dall'istanza di condono, atteso che ai sensi della legge 47/85 e della successiva legge 724/94, il termine di 120 giorni previsto per il perfezionamento dei condoni è, per i beni sottoposti ad esecuzione, prorogato di ulteriori 120 giorni a favore dell'aggiudicatario, decorrente dalla notifica del decreto di trasferimento". D)- "Tali essendo le risultanze degli accertamenti tecnici disposti, è evidente che la fattispecie in esame non integra...l'ipotesi di 'vendita di cosa che risulta diversa da quella descritta negli atti del procedimento', cioè 'appartenente ad un genere diverso da quello indicato nell'ordinanza', o l'ipotesi di vendita nella quale 'risulti del tutto



compromessa la destinazione della cosa all'uso che abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto'. Invero, per quanto sopra detto circa l'esatta natura del bene compravenduto, costituito in larga parte da terreno ricadente in zona agricola comune (nella quale sono tuttora consentite costruzioni a servizio diretto del fondo) oltre che da impianto di confezionamento calcestruzzi (attività che, in quanto preesistente alla normativa di salvaguardia, ben può continuare ad essere esercitata), non si ritiene che la cosa oggetto di vendita forzata presenti, di fatto, caratteri e qualità diverse da quelle indicate nel bando di vendita, così sostanziano la dedotta nullità della vendita stessa perché relativa a cosa diversa da quella descritta negli atti del procedimento o per la quale vi sia completa compromissione dell'uso a cui la stessa risulti destinata secondo le prescrizioni del bando".

1.3 Avverso tale decreto, la CO.ME.BIT. S.p.a. ha proposto ricorso per cassazione, deducendo due motivi di censura, illustrati con memoria.

Resiste, con controricorso illustrato da memoria, il Fallimento della Calcestruzzi Vesuviana S.r.l.

MOTIVI DELLA DECISIONE

2.1 Con il primo motivo (con cui deduce:



"Violazione e falsa applicazione degli artt.2922, 1489 e 1427 cod. civ."), la Società ricorrente critica il decreto impugnato e - premesso che costituirebbero circostanze incontestate quelle, secondo cui i beni oggetto della vendita sarebbero gravati da vincolo idrogeologico, imposto a seguito dei noti e drammatici eventi verificatisi anche nel Comune di Sarno; secondo cui negli atti della procedura anteriori all'ordinanza di vendita e nella perizia redatta dall'Ing. Muraglia, richiamata nell'ordinanza stessa, non v'è alcuna menzione di detto vincolo; e secondo cui l'esistenza del vincolo medesimo pregiudica i propri diritti - ribadisce che la vendita sarebbe invalida (nulla o annullabile), perché la concreta fattispecie integrerebbe l'ipotesi di cui all'art.1489 cod. civ. e perché sarebbe inficiata dall'errore essenziale e non riconoscibile in cui la Società stessa sarebbe incorsa per l'omessa menzione del vincolo nell'ordinanza di vendita; e sostiene, in particolare: a)- che la regola stabilita dall'art.2922 cod. civ. non troverebbe "applicazione nel caso in cui, successivamente al trasferimento, la cosa oggetto della vendita forzata risulta essere o diversa da quella descritta negli atti del procedimento - venendo meno in tal caso il nucleo essenziale e l'oggetto steso della vendita forzata, quale risulta specificato e determina-



to dall'offerta dell'aggiudicatario e della stessa volontà dell'organo giurisdizionale - o gravata da oneri sconosciuti all'aggiudicatario in quanto non menzionati negli atti della procedura espropriativa" (cfr. Ricorso, pag.6); b)- che - siccome la vendita con consegna di aliud pro alio si verificherebbe, in applicazione di un criterio distintivo di natura funzionale, quando "la diversità incide sulla destinazione economico-sociale della cosa...in sostanza allorché la cosa consegnata è del tutto inidonea, nella considerazione economico-sociale, ad assolvere la funzione propria della cosa pattuita" (cfr. Ricorso, pag.8) - non potrebbe "revocarsi in dubbio che la Co.Me.Bit. S.p.a. - imprenditore commerciale anche e soprattutto nel campo del confezionamento di calcestruzzo - in tanto si è determinata all'acquisto del bene in questione, in quanto avrebbe potuto esercitare la propria attività d'impresa e sfruttare, con tutte le possibilità che il diritto di proprietà le avrebbe consentito, il bene acquistato" (ibidem); c)- che la fattispecie integrerebbe, comunque l'ipotesi di vendita gravata da oneri ex art.1489 cod. civ. e determinerebbe, quindi, la nullità della vendita, in quanto sussisterebbero tutti i presupposti che legittimerebbero l'azione di garanzia, e cioè: "- la preesistenza del vincolo idrogeologico alla vendita; -



la reale ed effettiva esistenza del vincolo; - la non conoscenza del vincolo da parte dell'aggiudicatario" (cfr. Ricorso, pag.9); d)- che la vendita, in ogni caso, sarebbe annullabile ai sensi del combinato disposto degli artt.1427 e 1429 n.2 cod. civ., in quanto la Società aggiudicataria "è stata indotta in errore (sicuramente essenziale e non riconoscibile) sulla qualità della cosa per effetto della mancanza - negli atti della procedura - di ogni riferimento ai suddetti vincoli" (cfr. Ricorso, pag. 11).

Con il secondo motivo (con cui deduce: *"Violazione e falsa applicazione delle LL. 47/85 e 724/94. Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa l'aspetto giuridico-urbanistico della controversia"*), la ricorrente critica il provvedimento impugnato, anche sotto il profilo della sua motivazione, e sostiene: a)- che i Giudici a quibus - nell'affermare che, "ricadendo parte degli immobili aggiudicati in zona agricola mentre essendo l'altra parte oggetto di procedura di condono, le norme di salvaguardia dal rischio frane di cui al Piano straordinario dell'Autorità di Bacino non andrebbero applicate ai procedimenti di condono di cui agli artt.31 della Legge 47/85 e della L. 724/94" (cfr. Ricorso, pag.11) - avrebbero "erroneamente interpretato sia la normativa vigente in



materia, sia, con riferimento alla fattispecie, le conclusioni (non conosciute dall'acquirente e mai indicate nel bando di gara) cui è pervenuto il CTU Cecere e, prima ancora, l'Ing. Miraglia" (cfr. Ricorso, pag.12); normativa, che, invece, correttamente interpretata, escluderebbe, anche per intervenuta decadenza, la possibilità di condono in presenza di vincolo idrogeologico; b)- che, come risulterebbe dalla stessa relazione del c.t.u. Ing. Cecere, i beni aggiudicati potrebbero essere "sfruttati per le sole attività di tipo rurale ed agricolo (senza la possibilità...di interventi edificatori posto che l'acquirente non solo non ha la qualifica di coltivatore diretto, ma potrebbe solo esercitare la coltivazione dei fondi ed erigere manufatti di tipo agricolo e/o pertinenze agricole)" e non sarebbe possibile "impiantare nessun altro tipo di attività economica (ivi incluso il confezionamento di calcestruzzi)...attività, questa, che, per effetto del fallimento..., non può considerarsi preesistente all'evento calamitoso del 1998" (cfr. Ricorso, pag.17).

2.2 Preliminarmente, il Fallimento controricorrente eccepisce l'inammissibilità del ricorso straordinario per cassazione ex art.111 Cost., in quanto il provvedimento impugnato non avrebbe natura decisoria. In proposito, sottolinea che: "a)- il decreto di trasferimento



ex art.586 c.p.c. non appare emesso. L'effetto traslativo della vendita ed il passaggio di proprietà dei cessanti è in itinere ma non è ancora avvenuto; b)- d'altro canto le impugnative eseguite da controparte appaiono irrituali, talché, in rito, occorrendo e se del caso, i decreti del Tribunale fallimentare (ed in specie la c.d. 'ordinanza di vendita') andavano anch'essi reclamati e, così, oggetto di eventuale, successivo ricorso per cassazione nel termine preclusivo di 60 gg. dalla pubblicazione del decreto con deposito in cancelleria, ampiamente decorso, nel caso di specie, per tutti gli atti prodromici su menzionati. La sopravvenienza di un 'fatto nuovo' (che, peraltro, tale non è per il dedotto ed il deducibile) e la proposizione *ex adverso* di 'istanze' di nullità/annullamento/revoca non è idoneo a rimettere in termini il ricorrente, attese le decadenze intervenute dei singoli atti di impugnativa" (cfr. Controricorso, pag.5).

L'eccezione è infondata.

Nell'ipotesi - quale quella di specie - in cui, nell'ambito della liquidazione dell'attivo fallimentare, un complesso immobiliare sia stato aggiudicato; l'aggiudicatario abbia provveduto al versamento del prezzo e, successivamente, nelle more dell'emissione del decreto di trasferimento, abbia proposto istanza al



giudice delegato - con la quale abbia chiesto la dichiarazione di nullità e/o l'annullamento e/o la revoca della vendita, deducendo che la vendita del complesso medesimo, in quanto gravato da vincolo idrogeologico non indicato negli atti della procedura (e, in particolare, nell'ordinanza di vendita) integra la fattispecie della vendita di *aliud pro alio*, *sub specie* della mancanza delle particolari qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico- sociale e della radicale compromissione della destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione nell'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto ~~»~~ ed il giudice delegato, prima, e il tribunale fallimentare, poi, in sede di reclamo, abbiano respinto l'istanza, affermando che non si versa nell'ipotesi dedotta (vendita di *aliud pro alio*); il provvedimento che decide il reclamo è impugnabile con ricorso straordinario per cassazione, ai sensi dell'art.111 comma 7 Cost., in quanto avente natura decisoria, nella misura in cui il provvedimento stesso incide su un "diritto di garanzia" fatto valere dall'aggiudicatario, e definitiva, nella misura in cui il provvedimento che decide il reclamo sul predetto, specifico oggetto non è altrimenti impugnabile.

2.3 Il ricorso merita accoglimento, in quanto il



decreto impugnato è affetto da carenza assoluta di motivazione.

Come emerge chiaramente dalla motivazione del decreto stesso, dianzi integralmente riprodotta nelle parti rilevanti (cfr., supra, n.1.2 lett.B-D), la sua ratio decidendi sta nell'affermazione, secondo cui - pur "essendo pacifica la circostanza dell'omessa indicazione, nel bando di vendita del bene in oggetto, del vincolo idrogeologico di cui alle misure di salvaguardia conseguenti agli eventi franosi dell'anno 1998" - nella specie, non si versa in ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, sia perché il complesso immobiliare venduto è costituito, per più di due terzi, da terreni e fabbricati agricoli, relativamente ai quali vi è istanza di condono pendente, ancora perfezionabile; sia perché la residua parte del complesso medesimo, pari a meno di un terzo dell'intero, costituita dall'impianto di confezionamento di calcestruzzi, è attualmente idonea alla sua destinazione economico-sociale, "in quanto preesistente alla normativa di salvaguardia", sicché la relativa attività "può continuare ad essere esercitata".

A ben vedere, siffatta motivazione è meramente apodittica.

E' noto il consolidato orientamento di que-



sta Corte (cfr. sentt. nn.11018 del 1994, 10015 del 1998, 7294 del 2003; cfr. anche sentt. nn.1698 del 1981, 7233 del 1983, 10320 del 1991), integralmente condiviso dal Collegio, secondo cui l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa, prevista dall'art.2922 comma 2 cod. civ., con riferimento alla vendita forzata compiuta nell'ambito di procedimenti esecutivi, si riferisce alle fattispecie prefigurate dagli articoli da 1490 a 1497 cod. civ. (vizi della cosa e mancanza di qualità) e non riguarda, quindi, l'ipotesi di vendita di *aliud pro alio* tra bene oggetto dell'ordinanza di vendita e quello oggetto dell'aggiudicazione, configurabile sia quando la cosa appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza (ovvero manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale), sia quando risulti del tutto compromessa la destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione dall'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto.

Orbene, il Tribunale fallimentare - pur mostrando di condividere siffatto orientamento (cfr., supra, n.1.2 lett. B) - nel motivare le ragioni della esclusione della ricorrenza, nella specie, dell'ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, incorre nei seguenti vizi



di motivazione: a)- innanzitutto - sebbene diano atto della pacifica circostanza, secondo cui nell'ordinanza di vendita non era menzionata l'esistenza del vincolo idrogeologico gravante sull'area sulla quale insisteva il complesso immobiliare-industriale *de quo* - i Giudici a quibus non spendono nemmeno una parola sulla decisiva circostanza, puntualmente dedotta dalla Società ricorrente, secondo cui, in tanto quest'ultima si era determinata all'offerta di acquisto, in quanto le fosse stato possibile continuare l'attività imprenditoriale di confezionamento di calcestruzzi; b)- in secondo luogo, i Giudici del reclamo omettono del tutto di dare adeguato conto del contenuto della normativa vincolistica, adottata dalle competenti Autorità a seguito degli eventi franosi verificatisi nella zona ove insisteva il complesso predetto, limitandosi a recepire, in modo del tutto apodittico, le conclusioni dei consulenti tecnici d'ufficio, secondo cui "configurando l'attività di produzione di calcestruzzi già esistente, anche se ferma per le vicende del fallimento, la normativa vincolistica di cui alle norme di salvaguardia dell'O.M. n.2787 è compatibile con l'attuale destinazione d'uso dell'impianto suddetto": senza spiegare, cioè, le ragioni di fatto e giuridiche per le quali l'interruzione dell'attività imprenditoriale, determi-



nata dall'intervenuto fallimento della Società Calcestruzzi Vesuviana, sarebbe irrilevante rispetto alla predetta normativa vincolistica, che - si ribadisce - è soltanto enunciata; c)- in terzo luogo, il Tribunale fallimentare - pur a fronte di specifiche contestazioni della Società, odierna ricorrente - non spiega in alcun modo le ragioni di fatto e giuridiche per le quali alla parte "agricola" del complesso immobiliare oggetto di vendita sarebbe ancora applicabile il condono di cui alle leggi nn.47 del 1985 e 724 del 1994, anch'esse soltanto enunciate; d)- infine, ed in definitiva, i Giudici a quibus non spiegano in alcun modo le ragioni di fatto e giuridiche per le quali l'esistenza del vincolo idrogeologico gravante sulla zona e la pacifica non menzione di esso nell'ordinanza di vendita non comprometterebbero la naturale funzione economico-sociale del complesso immobiliare-industriale, vale a dire l'uso che, secondo l'*id quod plerumque accidit*, gli era proprio.

Pertanto, il provvedimento impugnato deve essere annullato e la relativa causa deve essere rinviata ad altro Giudice - che viene individuato nel Tribunale di Salerno - il quale, oltre ad eliminare i rilevati vizi di motivazione, provvederà anche a regolare le spese della presente fase del giudizio.



P.Q.M.

Accoglie il ricorso, cassa il provvedimento impugnato e rinvia, anche per le spese, al Tribunale di Salerno.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Prima Sezione Civile, il 29 ottobre 2004.

Il Consigliere estensore

Salvatore Di Palma

Il Presidente

Giovanni Losavio

CCP
Dc
Il

IL CASO.it

25 FEB 2005

IL CANCELLIERE

CANCELLIERE
Andrea Bianchi