



RNF *magazine*

PERIODICO DI APPROFONDIMENTO E INFORMAZIONE FORENSE

Anno 1 / N° 2 ~ Settembre 2024

Editoriale del presidente
di rete Nazionale Forense
L'avvocato in Costituzione

pag 6

Editoriale del
Direttore Scientifico
di Rete Nazionale Forense

L'incertezza del diritto

pag 9

Approfondimenti RNF
Approfondimenti Juranews

*pag 10
pag 44*

Rassegna Massime
Corte di Cassazione settembre 2024

Sezione civile
Sezione penale

*pag 61
pag 108*


JURANEWS

rivista realizzata da RNF
in collaborazione con
JURANEWS
quotidiano di informazione giuridica

Dal fallimento alla crisi d'impresa: i cambiamenti conseguenti agli effetti sul contratto preliminare



Avv. Roberta Errico

1. Premessa.

Il Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza (c.c.i.i.), D.Lgs. 14/2019 ha introdotto una specifica regolamentazione quanto agli effetti dell'apertura della procedura di liquidazione giudiziale sul contratto preliminare, affrontando le difficoltà interpretative della precedente normativa, dedicandovi all'upò l'art. 173 c.c.i.i.

2. Il richiamo alla disciplina generale.

Sotto la previgente Legge Fallimentare, ai contratti preliminari si applicava la regola generale (art. 72 L.F.) della sospensione del rapporto fino a quando il curatore, autorizzato dal comitato dei creditori, non avesse deciso di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo. Questo meccanismo, applicabile a tutti i contratti preliminari indipendentemente dalla natura del contratto definitivo, era accompagnato dalla possibilità per l'altro contraente di sollecitare la decisione del curatore, richiedere al giudice di fissare un termine non superiore a sessanta giorni entro il quale il curatore avrebbe dovuto determinarsi, decorso inutilmente il quale il contratto si riteneva automaticamente sciolto.

Il Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza ha recepito questa disciplina, mantenendo il principio della sospensione del contratto preliminare, quale regola generale.

Tuttavia, con specifico riferimento ai contratti preliminari aventi ad oggetto il trasferimento di beni immobili trascritti ex art. 2645-bis cod. civ., resta salvo il regime di pubblicità previsto dalla normativa sostanziale, nonché degli effetti specifici della trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica.

La novità principale attiene agli effetti conseguenti al subentro nel contratto preliminare, limitatamente agli obblighi derivanti dal contratto dalla data in cui ha luogo il subentro. Inoltre, i crediti sorti prima della procedura non sono considerati prededucibili, risolvendo incertezze interpretative del passato.

In caso di scioglimento del contratto, l'altro contraente conserva il diritto di insinuarsi al passivo per i crediti derivanti dal mancato adempimento, ma non ha diritto a risarcimenti.

3. Sul privilegio di cui all'art. 2775-bis cod. civ.

Con riferimento al privilegio di cui all'art. 2775-bis. cod. civ., l'art. 173, comma 2, c.c.i.i. conferma che detto privilegio va riconosciuto in favore del credito del promissario acquirente nel caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare, alle seguenti condizioni:

- il preliminare deve essere trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ.. A tale scopo, non è sufficiente aver trascritto la domanda giudiziale di esecuzione specifica ex art. 2932 cod. civ., ma è indispensabile che il promissario acquirente abbia trascritto il preliminare .
- gli effetti della trascrizione del contratto preliminare devono essere an-

cora efficaci alla data di apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

Ai sensi dell'art. 2645-bis cod. civ., in particolare, non deve essere trascorso un anno dalla data convenuta per la conclusione del definitivo e comunque non devono essere trascorsi tre anni dalla predetta trascrizione, senza che abbia avuto luogo la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, co. 1, n. 2 cod. civ.

Resta, inoltre, esclusa l'opponibilità del privilegio speciale di cui all'art. 2775-bis cod. civ. ad eventuali ipoteche preesistenti. Di conseguenza, in sede di riparto, il credito del promissario acquirente, nel caso di scioglimento del preliminare trascritto, benché assistito da privilegio speciale, deve essere collocato con grado inferiore, rispetto a quello del creditore che, precedentemente alla trascrizione del contratto preliminare, abbia iscritto sull'immobile ipoteca a garanzia del finanziamento concesso alla promittente venditrice.

4. Relativamente agli immobili destinati ad abitazione principale o a sede principale dell'attività di impresa.

4.1 Sotto la previgente disciplina era stabilito che ai preliminari trascritti 2645-bis cod. civ. aventi ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente, non si applicasse la regola generale della sospensione, tuttavia, nulla era previsto quanto modalità operativa di tale deroga, con effetti rilevanti nella pratica.

A dette incertezze ha fatto seguito l'art. 173, co. 3 e 4, c.c.i.i. chiarendo che detti contratti, purché trascritti e purché la trascrizione abbia efficacia alla data dell'apertura della liquidazione giudiziale,

salvo quanto previsto dall'art. 174 (relativo agli immobili oggetto da costruire), non si sciolgono, e quindi proseguono, se il promissario acquirente formuli apposita domanda di rivendicazione.

Nei casi di subentro del curatore nel contratto preliminare di vendita, l'immobile è trasferito e consegnato al promissario acquirente nello stato in cui si trova.

Per gli acconti corrisposti prima dell'apertura della liquidazione giudiziale è prevista una specifica falcida, potendo essere opponibili alla massa in misura pari alla metà dell'importo che il promissario acquirente dimostra di aver versato.

Il giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, ordina con decreto la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

Sul carattere innovativo e i limiti di applicabilità della sopra richiamata disciplina rispetto alla previgente regolamentazione di cui all'art. 72 L.F., hanno già avuto modo di pronunciarsi le Sezioni Unite della Cassazione Civile, 19 marzo 2024, n. 7337, circoscrivendone la portata applicativa esclusivamente alle procedure aperte dopo il 15 luglio 2022, negando la

possibilità di ottenere un simile effetto purgativo sotto la prevedente normativa fallimentare, confermando, anche sotto tale profilo, l'importanza dell'intervento normativa sopra citato.

Ad ulteriore cautela del promittente acquirente, il codice della crisi di impresa conferma, in simili ipotesi, l'esenzione da azione revocatoria, purché il preliminare sia trascritto ex art. 2645-bis cod. civ., gli effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, sia concluso a giusto prezzo e abbia ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data dell'apertura della liquidazione giudiziale tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.

5. Sulla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica di cui all'art. 2932 cod. civ.

L'art. 173 c.c.i.i., inoltre, recepisce le indicazioni fornite dalle Sezioni Unite della Cassazione con sentenza n. 18131 del 16 settembre 2015, riguardo la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica. Il curatore ha il potere di sciogliersi dal contratto preliminare anche quando sia stata trascritta una domanda di esecuzione specifica ex art. 2932 cod. civ. prima dell'apertura della liquidazione giudiziale. Tuttavia, lo scioglimento non è opponibile al promissario acquirente in caso di accoglimento della sentenza costitutiva, armonizzando gli interessi della massa dei creditori con quelli dell'acquirente.

6. Conclusione.

In conclusione, l'attuale formulazione dell'art. 173 c.c.i.i. recepisce la precedente disciplina riorganizzando e chiarendo profili in precedenza rimessi all'interpretazione giurisprudenziale.

Le nuove disposizioni mirano a bilanciare la tutela dei diritti del promissario acquirente con quelli della massa dei creditori, pur introducendo alcune limitazioni che hanno suscitato critiche. Sotto altro profilo, la normativa conferma la possibilità di cancellare le ipoteche e altri gravami sull'immobile, garantendo una maggiore sicurezza per l'acquirente nella fase di trasferimento dell'immobile.

Ciò nonostante, molti profili restano ancora privi di una regolamentazione specifica. A titolo esemplificativo quale rilievo deve essere dato al prezzo indicato nel preliminare, eventualmente già versato dal promittente acquirente, rispetto al valore effettivo dell'immobile al momento dell'apertura della liquidazione giudiziale. Quale l'impatto concreto che avrà sulla decisione del promittente acquirente, la falcidia della metà degli acconti versati, come contrappeso per la cancellazione delle ipoteche e gravami sull'immobile oggetto di trasferimento. Ci si chiede, inoltre, se sia prospettabile l'esperimento di domanda di ammissione al passivo da parte del promittente acquirente, per la restante parte dell'acconto versato e non opponibile alla curatela e di cui sembra debba farsi nuovamente carico, a titolo di versamento del prezzo, per ottenere la cancel-



lazione dei gravami sull'immobile acquistato, subordinata al pagamento del corrispettivo.

Resta da verificare come tali profili saranno risolti nella prassi giudiziaria se le questioni ancora aperte troveranno ulteriore chiarimento in sede interpretativa.