

*Contratto preliminare relativo ad immobili da costruire: il curatore può scegliere tra esecuzione e scioglimento*

Tribunale di Brescia, 23 maggio 2014. Presidente Rosa, rel. Del Porto.

**Fallimento - Contratto preliminare relativo ad immobili da costruire - Necessario subentro della curatela - Esclusione**

*La disciplina relativa alla sorte dei contratti preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire che siano pendenti alla data del fallimento è quella dettata dall'articolo 72 bis L.F., la quale prevede la scelta del curatore fra esecuzione e scioglimento, dovendosi ritenere inapplicabile la preclusione di cui all'ottavo comma dell'articolo 72 L.F. Il necessario subentro della curatela anche nei contratti preliminari relativi ai immobili da costruire comporterebbe, infatti, l'inaccettabile conseguenza dell'obbligo per la procedura di provvedere al completamento degli immobili promessi in vendita o alla integrale realizzazione degli stessi, sopportando costi di natura prededucibile che andrebbero a detrimento della massa dei creditori ed a beneficio dei soli promittenti acquirenti.*

*(Massima a cura di Franco Benassi - Riproduzione riservata)*

*Omissis*

nel procedimento di reclamo ex art. 36 l.f. promosso nel fallimento n. 100/2013 a carico di L. & L. Immobiliare srl.

Letti gli atti e documenti di causa, sciogliendo la riserva di cui all'udienza odierna, osserva quanto segue.

1. \* \* \*, promissari acquirenti di immobili da costruire in forza di contratti preliminari stipulati con la società poi fallita, propongono ricorso ex art. 36, 2° comma, l.f. avverso il provvedimento in data 24 marzo 2014, col quale il g.d. al fallimento L. & L. Immobiliare srl ha rigettato il reclamo ex art. 361.f., sempre proposto da essi ricorrenti avverso gli atti del curatore di scioglimento dai contratti citati.

Ribadiscono, in sostanza, in questa sede, le difese già articolate in sede di reclamo avverso gli atti del curatore. Si è costituita in giudizio la curatela, che ha concluso per il rigetto del ricorso, con rifusione delle spese.

2. Il reclamo è infondato e va perciò respinto.

2.1. In punto di fatto, va ribadita la circostanza già rilevata dal g.d. e rimasta incontestata, secondo cui "è fuori di discussione che gli immobili promessi in vendita ai reclamanti dalla società fallita non siano ancora completati" (gli stessi ricorrenti riconoscevano già in sede di reclamo ex art. 36, 1° comma, l.f. che gli immobili risultavano incompleti e, più precisamente, "mancanti solo di una parte delle finiture").

2.2. Il provvedimento adottato dal g.d. va anche condiviso, laddove, in punto di diritto, ha ritenuto che la disciplina relativa alla sorte dei

contratti preliminari aventi a oggetto immobili da costruire pendenti alla data del fallimento, sia in ogni caso quella dettata dall'art. 72 bis l.f., che prevede la scelta del curatore fra esecuzione e scioglimento, "dovendosi ritenere inapplicabile la preclusione di cui all'ottavo comma della norma testé richiamata" (ossia l'art. 72 l.f.).

Soluzione che si impone, in primo luogo, sulla scorta del tenore letterale delle norme in esame (l'art. 72, 8° comma, l.f. prevede che "le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ... avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo..." e non estende espressamente tale esenzione ai contratti aventi a oggetto immobili da costruire, mentre il terzo comma dell'articolo 72 l.f. dispone espressamente che "la disposizione di cui al primo comma si applica anche al contratto preliminare, salvo quanto previsto nell'art. 72 bis", confermando la natura speciale di tale disciplina) e che appare inoltre la più conforme alla ratio delle medesime, atteso che la regola del necessario subentro della curatela (anche) nei contratti preliminari relativi a immobili da costruire comporterebbe l'inaccettabile conseguenza dell'obbligo per la procedura di provvedere al completamento degli immobili promessi in vendita (e, in talune ipotesi, all'integrale realizzazione degli stessi), sopportando costi comunque prevedibili a detrimento della massa dei creditori e a beneficio dei soli preliminaristi.

E ciò in un sistema che, in realtà, accorda al promissario acquirente di immobili da costruire altri strumenti di tutela, che consistono principalmente: a) nella fideiussione prevista dall'art. 2 d.lgs. 122/2005 (proprio a tutela del diritto di credito - per la restituzione di quanto versato al costruttore - conseguente alla mancata esecuzione del contratto preliminare); b) nel diritto di prelazione contemplato dall'art. 9 d.lgs. citato (a tutela del "diritto alla casa" su cui fa particolarmente leva la difesa dei reclamanti)

3. Ribadito pertanto che la disciplina applicabile ai contratti preliminari aventi a oggetto immobili da costruire pendenti alla data del fallimento è quella dettata dall'art. 72 bis l.f., senza che possa trovare applicazione l'ipotesi di esenzione contemplata dall'ottavo comma dell'art. 72 l.f., va rilevata la legittimità degli atti del curatore di scioglimento dai contratti preliminari oggetto del presente reclamo.

4. Per completezza, va confutato l'assunto della difesa dei reclamanti secondo cui il subentro della curatela nei preliminari di compravendita consentirebbe in ogni caso alla stessa di procedere alla vendita forzata degli immobili, che verrebbero così trasferiti agli acquirenti liberi dalle ipoteche (cancellate ex art. 108, 2° comma, l.f.) e gravati del solo vincolo derivante dalla trascrizione dei contratti preliminari, dovendosi, al contrario, rilevare come la tesi del necessario subentro della curatela nei contratti preliminari pendenti imporrebbe alla medesima curatela di dare esecuzione agli stessi mediante la stipula dei contratti definitivi di compravendita; modalità liquidatoria alternativa a quella della vendita forzata, che, secondo l'orientamento del tutto prevalente in dottrina e giurisprudenza, non potrebbe comportare l'effetto purgativo delle ipoteche.

Ne deriva che va condiviso l'ulteriore rilievo formulato dal g.d., secondo cui l'esecuzione dei contratti preliminari sarebbe, nel caso in esame, in ogni caso impedita, ex art. 8 d.lgs. 122/2005, dall'esistenza di un'iscrizione ipotecaria non frazionata (non risultando, in effetti,

l'assenso del creditore ipotecario alla cancellazione o al frazionamento del gravame).

5. 11 ricorso va perciò respinto, con condanna dei ricorrenti-reclamanti alla rifusione delle spese sostenute dalla curatela per il presente "grado" del procedimento, che si liquidano in € 4.000,00= per compensi, oltre 15 % per spese generali e accessori di legge.