

**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE
- SEZIONE DISTACCATA DI CASERTA - GIUDICE
DOTT. M. SANTISE (22 ottobre 2007)**

(*omissis*)

tra

F.C. (*omissis*) e G.G. (*omissis*)

ATTORE

e

Curatela del Fallimento M.C.G. s.a.s., in persona del curatore p.t., (*omissis*)

CONVENUTO

OGGETTO: 2932 c.c.

CONCLUSIONI

All'udienza del 17.5.07 i procuratori delle parti concludevano come da verbale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione regolarmente notificata F.C. e G.G.,
premesso:

che: con preliminare di vendita sottoscritto in data 27.1.2000 convenivano con la M.C.G. s.a.s., in persona del legale rapp. p.t., l'acquisto di una unità immobiliare facente parte del complesso edilizio edificato in Caserta Falciano, Via De Filippo;

che: il prezzo della vendita era stato pattuito in £

215.000.000 (€ 111.038,23);

che: la promessa di vendita prevedeva l'obbligo della consegna dell'unità immobiliare che avveniva in data 30.4.2004 invece della data pattuita del 15.12.2003;

che: nonostante avessero proceduto al versamento di quasi tutto il corrispettivo, i promettenti venditori si rifiutavano di addivenire alla stipula del contratto definitivo;

che: era, pertanto, necessario ottenere l'esecuzione del preliminare ex art. 2932 c.c.

Tanto premesso, conveniva la M.C.G. s.a.s., in persona del legale rapp. p.t., per sentire accogliere nei suoi confronti le sopra richiamate conclusioni.

La M.C.G. s.a.s., in persona del legale rapp. p.t., si costituiva regolarmente in giudizio, contestava la domanda avversa, chiedendone il rigetto.

Durante il giudizio la società convenuta veniva dichiarata fallita e, pertanto, gli attori notificavano nuovo atto di citazione alla Curatela del Fallimento M.C.G. s.a.s., in persona del curatore p.t., la quale si costituiva regolarmente in giudizio, evidenziando di volersi avvalere del potere di scioglimento del contratto ex art. 72 l. fall. e, in subordine, di ottenere la condanna del promissario acquirente al versamento del residuo del prezzo.

Acquisita la documentazione prodotta, il giudice all'udienza del 17.5.07 invitava le parti a precisare le conclusioni e disponeva lo scambio delle comparse conclusionali e delle memorie di replica fissando il termine ultimo del 3.10.07.

MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda di parte attrice è fondata nei limiti di

seguito specificati.

La questione sottoposta all'attenzione del decidente è se il curatore fallimentare possa avvalersi del diritto di scioglimento del contratto preliminare complesso prevalendo sulla domanda ex art. 2932 c.c. trascritta in data anteriore al deposito della sentenza dichiarativa di fallimento.

In via preliminare, va evidenziato che la norma applicabile al caso di specie è l'art. 72 l. fallimentare, senza che possano rilevare in tale sede le modifiche apportate dal d.lgs. 5/06. Invero, tale ultima disposizione è norma a carattere sostanziale che non può applicarsi per i fatti verificatisi prima della sua entrata in vigore a differenza delle norme processuali che, invece, si applicano nel momento in cui viene proposta la domanda giudiziale, e, pertanto, anche ai fatti antecedenti la loro entrata in vigore. Ne deriva, pertanto, che la fattispecie in questa sede esaminata è disciplinata dall'art. 72 l.fall. come formulata in data antecedente la riforma del 2006.

Ciò premesso, può essere risolta la questione sopra riportata.

L'art. 72 l. fall. attribuisce al curatore fallimento il diritto di scioglimento del contratto di vendita sempre che la proprietà del bene non sia stata trasferita all'acquirente. Tale norma è pacificamente applicabile anche al contratto preliminare.

Nel caso, di specie, è pacifico che la proprietà del bene non sia stata trasferita ai promissari acquirenti e, pertanto, è configurabile, almeno in via astratta, il diritto del curatore allo scioglimento del contratto preliminare. Ciononostante tale potere soccombe innanzi alla domanda ex art.

2932 c.c. trascritta anteriormente alla data di deposito della sentenza dichiarativa di fallimento.

Sul punto è intervenuta recentemente la Suprema Corte che la quale ha precisato che il meccanismo pubblicitario previsto dall'art. 2652, n. 2, c.c. si articola in due momenti: quello iniziale, costituito dalla trascrizione della domanda giudiziale e quello finale, rappresentato dalla trascrizione della sentenza di accoglimento. È indubbio che la particolare efficacia della trascrizione della domanda resta subordinata alla trascrizione della sentenza e può, pertanto, manifestarsi solo se tale adempimento viene effettuato. "Ma è non meno certo che gli effetti della sentenza di accoglimento, quando sia trascritta, retroagiscono alla data della trascrizione della domanda. Invero, fermando alla data della trascrizione della domanda giudiziale "la situazione controversa, si da renderla insensibile ai successivi mutamenti posti in essere dal convenuto o dai terzi, in ordine al bene oggetto della pretesa, si è inteso preservare l'attore vittorioso dal pregiudizio, cui altrimenti sarebbe esposto durante il tempo necessario per il riconoscimento e, nel caso dell'art. 2932, per l'attuazione del suo diritto" (cfr., Cass., sez. un., 7 luglio 2004, n. 12505).

Da tali premesse deriva che non può esservi dubbio che sia la trascrizione della domanda (e non della sentenza) ad assumere rilievo decisivo ai fini dell'opponibilità ai terzi del trasferimento attuato con la pronuncia, ai sensi dell'art. 2932 c.c., della sentenza che produce gli effetti del contratto "non concluso". E che l'adempimento di tale formalità sia sufficiente a far prevalere il diritto acquistato dall'attore, una volta trascritta la sentenza, sui diritti contrari o incompatibili

venutisi nel frattempo a creare in capo al terzo (Cass. 1/75 cfr.; 15 gennaio 1990, n. 101; 5 aprile 1994, n. 3229; 13 agosto 1996, n. 7553; 5 gennaio 1998, n. 42; 14 aprile 2000, n. 4819).

Del resto, la giurisprudenza consolidata della Suprema Corte ha sempre ritenuto che l'art. 45 l. fall., si coordini (non solo con gli artt. 2652 e 2653 c.c., ma anche) con l'art. 2915, secondo comma, c.c. e che, pertanto, sono opponibili ai creditori fallimentari (non solo gli atti posti in essere e trascritti dal fallito prima della dichiarazione di fallimento, ma anche) le sentenze pronunciate dopo tale data, se le relative domande sono state in precedenza trascritte (in tal senso, oltre le sentenze richiamate nel paragrafo precedente: Cass. 28 gennaio 1966, n. 322; 19 ottobre 1967, n. 2529; 5 agosto 1977, n. 3537; 5 giugno 1987, n. 4915; 9 dicembre 1998, n. 12396). Proprio muovendo da queste premesse si è, del resto, statuito che la domanda di risoluzione di un contratto di compravendita per inadempimento dell'acquirente non trova ostacolo nella sopravvenienza del fallimento del convenuto qualora essa risulti "quesita" prima della sentenza dichiarativa del fallimento attraverso la trascrizione della relativa domanda giudiziale (Cass. 12396/98, cit.). Deve anzi notarsi, a tale riguardo, la tendenza a considerare le ragioni del contraente "in bonis" che agisca in risoluzione, prevalenti, rispetto a quelle dei creditori fallimentari, per il solo fatto che la domanda sia stata proposta prima della dichiarazione del fallimento e, quindi, anche oltre l'ambito di applicazione della disciplina della trascrizione delle domande giudiziali (Cass. 13 giugno 1983, n. 4045).

La curatela ritiene che tale indirizzo interpretativo

non possa essere seguito in quanto la sentenza costitutiva produce effetto solo dal passaggio in giudicato della sentenza. Tale assunto, oltre a confondere il piano dell'opponibilità della pronuncia con quello degli effetti, è stato recentemente posto in discussione da un pronuncia della Suprema Corte che ha evidenziato che le statuizioni condannatorie comunque contenute nelle sentenza costitutive ex art. 2932 c.c. devono considerarsi ex art. 282 c.p.c immediatamente esecutive e per tal motivo idonee a fondare l'esecuzione forzata (cfr., Cass., 3 settembre 2007, n. 1851). Senza dimenticare che già la Suprema Corte aveva riconosciuto l'immediata efficacia esecutiva alla sentenza costitutiva di una servitù coattiva (cfr., Cass., 1619/05). Ne deriva, pertanto, che le eccezioni sollevate in proposito dalla Curatela sono prive di pregio.

Nel caso di specie, è pacifico che la domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. sia stata trascritta in data antecedente il deposito della sentenza di fallimento della società convenuta. Ne deriva, pertanto, che la sentenza che accoglie la domanda sopra citata anche se trascritta successivamente alla sentenza dichiarativa di fallimento è opponibile alla massa dei creditori "e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli in via generale dall'art. 72 l. fall." (cfr., Cass., sez. unite 2004 sopra citate).

Va, pertanto, accolta la domanda ex art. 2932 c.c. non avendo la promettente venditrice *illo tempore* stipulato il contratto definitivo.

Consegue da tale decisione che parte attrice sarà tenuta al pagamento del residuo del prezzo. Sul punto è sorta

una contestazione tra le parti: parte attrice ritiene che la somma residua da versare ammonti ad € 15.418,70, mentre parte convenuta ritiene che la somma da versare sia di € 16.230,69. Il punto di contrasto riguarda € 812,00 che parte attrice assume aver corrisposto al geometra M.M., legale rapp. della società fallita che attesterebbe il versamento da parte degli attori della quota parte relativa ai costi di energizzazione del condominio.

L'assunta di parte attrice non ha snodamento. Invero, dagli atti processuale non emerge alcun elemento idoneo a suffragare tale argomentazione e, del resto, anche dalla relazione riepilogativa del curatore fallimentare allegata agli atti non emerge tale versamento.

Ne deriva che sotto tale aspetto va accolta la domanda di parte convenuta e, conseguentemente, gli attori saranno tenuti al versamento della somma di € 16.230,69 in favore della curatela fallimentare.

La soccombenza ripartita giustifica la compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da F.C. e G.G. contro Curatela del Fallimento M.C.G. s.a.s., in persona del curatore p.t., ogni contraria istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- Accoglie la domanda ex art. 2932 c.c. proposta da parte attrice e trasferisce in favore di F.C. e G.G. l'appartamento sito in Caserta, fraz. Falciano, alla via De Filippo, identificato al foglio (*omissis*);
- Condanna F.C. e G.G. al pagamento in favore

della Curatela del Fallimento M.C.G. s.a.s., in persona del curatore p.t., al pagamento della somma di € 16.230,69, da versarsi presso il domicilio della Curatela entro sessanta giorni dal deposito della sentenza;

- Subordina il trasferimento del predetto immobile al pagamento della somma di cui al punto b)
- Compensa le spese tra le parti.

Caserta, 22 ottobre 2007