

ORIGINALE



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Seconda Sezione Civile

SENTENZA N° 5515/11
Fasc. N° 30/150/08
Cron. N° 2724/11/A
Rep. N° 10703A

AVVISO TELEMATICO
IL 07 SET. 2011

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Paola DEMARIA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 30190/2008 promossa da:

C. [redacted] A. [redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. S. [redacted] A. [redacted]
elettivamente domiciliato in C. [redacted] F. [redacted], presso il difensore;

ATTORE

contro

FALLIMENTO DELLA E. [redacted] S. [redacted] F. [redacted] & c. S.A.S. E DEL SOCIO
ILIMITATAMENTE RESPONSABILE, F. [redacted] S. [redacted] (C.F.
[redacted]), con il patrocinio dell'avv. T. [redacted] C. [redacted], elettivamente domiciliato in
C. [redacted] S. [redacted] presso il difensore;

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni
del 31.3.2011, di seguito sintetizzate:

Per l'attore.

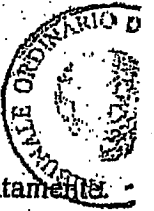
In principalità: dichiarare riconosciuta ovvero accertare giudizialmente la sottoscrizione apposta da
S. [redacted] F. [redacted] alla scrittura privata nonché la stessa scrittura privata 4.7.2007, registrata il
10.7.2007, e, se del caso, quella successivamente sottoscritta il 20.11.2007 a modifica dell'art.6 e così
dichiarare l'intervenuto trasferimento della proprietà dell'immobile in Torino, C. [redacted] I. [redacted]
censto al NCEU al F. [redacted] n. [redacted] sub. [redacted];

In via alternativa ovvero di stretto subordine: dichiarare riconosciuta ovvero accertare giudizialmente la
sottoscrizione apposta da S. [redacted] F. [redacted] alla scrittura privata nonché la stessa scrittura privata
4.7.2007, registrata il 10.7.2007, e, se del caso, quella successivamente sottoscritta il 20.11.2007 a
modifica dell'art.6 e così pronunciare sentenza ex art.2932 c.c.; dichiarare tenuto e condannare lo
Spitleri al risarcimento dei danni subiti e subendi (allo stato quantificati in euro 120.000) a causa
dell'inadempimento alle obbligazioni assunte.

Ci si rimette sulle spese di lite.

Per il convenuto.

M/2122



In principalità: accertare e dichiarare il recesso del Fallimento nonché del socio illimitatamente responsabile dal contratto preliminare 4/7/2007, per cui è causa; respingere le domande di accertamento della sottoscrizione e di avvenuto trasferimento del bene e, per l'effetto, condannare l'attore a restituire al Fallimento e allo S. l'immobile di cui è causa;

In subordine: dichiarata inammissibile o respinta l'avversa pronuncia di compensazione, condannare l'attore a corrispondere al Fallimento e allo S. il prezzo o, in subordine, la residua quota di prezzo;

In ogni caso, dichiarare inammissibile o respingere l'avversa domanda risarcitoria condannando l'attore alla rifusione delle spese di lite.

Oggetto: art.2932 c.c. e 72 L.F.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Il contratto 4.7.2007 relativo all'immobile in Torino, C. n. [redacted] censito al NCEU al F. n. [redacted] sub [redacted], concluso tra C. A. e F. S. e mai seguito dalla stipula del rogito per inadempimento dello S. ha meri effetti obbligatori.

Lo si inferisce dal testo dello stesso, rubricato "preliminare di vendita" e definito all'art.4 come "preliminare", dalle qualifiche assunte dalle parti (lo S. è "parte promittente venditrice" mentre l'A. è "parte promissaria acquirente") dalle obbligazioni assunte dalle parti (lo S. "promette di vendere" e l'A. "promette di acquistare") e dalla previsione della stipula dell'atto notarile (produttivo di effetti reali) entro il 10.10.2007.

Ne consegue il rigetto delle domande formulate in via di principalità da parte attrice.

2. Parimenti meritevole di rigetto, a seguito del recesso dal contratto esercitato ex art.72 L.F. dal curatore del Fallimento, dott. B., e formalizzato nella comparsa di costituzione successiva alla riassunzione del processo (sospeso ex art.43 c.3 L.F. con ordinanza 28.10.2010 e riassunto con ricorso 1.12.2010), è la domanda attorea ex art.2932 c.c., formulata in via alternativa o subordinata.

Non si ignora che la tematica dell'opponibilità o meno alla massa dei creditori della sentenza ex art.2932 c.c., la cui domanda venne trascritta, come è nel caso di specie, prima della dichiarazione di fallimento, continui a essere oggetto di pronunce di legittimità tra loro contrastanti. L'originario principio sancito dalla SS.UU. con sentenza n.12505/04 (e, da ultimo, seguito dalle sentenze n.15218/10 e 16160/10), secondo il quale se la domanda ex art.2932 c.c. è stata trascritta prima della dichiarazione di fallimento, la sentenza che l'accoglie, anche se trascritta successivamente, è opponibile alla massa dei creditori e impedisce l'apprensione del bene da parte del curatore del fallito, che non può quindi avvalersi del potere di scioglimento accordatogli dall'art.72 L.F. atteso l'effetto prenotativo dispiegato ex art.2652 c.c. dalla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica, non costituisce affatto *ius receptum* ed è stato, al contrario, ribaltato, con argomenti che si condividono, da plurime sentenze successive (cfr. Cass.n.10436/05, 20452/05, 28480/05, 542/06, 4888/07, 33/08 e 24396/10, quest'ultima resa successivamente alle citate sentenze n.15218/10 e 16160/10).

Due argomenti paiono risolutivi nel senso della ^{generale} non opponibilità della sentenza ex art.2932 c.c. (con domanda trascritta prima della declaratoria di fallimento) alla massa fallimentare.

Innanzitutto la sentenza ex art.2932 c.c. è pronuncia costitutiva, che nei rapporti tra le parti (tra le quali deve essere annoverato anche il curatore, che subentra nella medesima posizione del fallito) produce l'effetto traslativo della proprietà *ex nunc*, dal momento del suo passaggio in giudicato. L'opponibilità alle parti dei mutamenti intercorsi nel rapporto giuridico sino alla sua cristallizzazione in giudicato, meccanismo del tutto coerente con il sistema di pubblicità dichiarativa prevista dall'art.2652 c.c.

finalizzato a tutelare i terzi.

Tuttavia, l'argomento davvero dirimente in merito alla tormentata questione in esame è la lettera dell'art.72 L.F., novellato dal D.Lvo 5/06 a decorrere dal 16/7/06 applicabile al caso di specie, dalla quale hanno senza motivazione alcuna presciso tutte le pronunce di legittimità adesive al citato orientamento delle SS.UU. n.12505/04 (pronunciata sotto il vigore del vecchio art.72 L.F.).

La definizione dei rapporti pendenti, nel caso in cui il contratto a effetti obbligatori risulti ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti e una di esse sia fallita è regolamentata come segue:

(a) in linea generale, l'esecuzione del contratto rimane sospesa sino a quando il curatore dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito ovvero di sciogliersi dal medesimo (comma 1°, che detta una regola generale espressamente applicabile, giusto il richiamo del 3° comma, anche al contratto preliminare non rientrante nella tipologia dei contratti relativi a immobili da costruire ex art.72 bis L.F.);

(b) fa eccezione alla regola generale di cui infra al punto (a), il contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art.2645-bis c.c. avente a oggetto un immobile a uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o dei suoi parenti e affini entro il 3° grado (comma 8°).

In buona sostanza, l'opponibilità del preliminare al fallimento dipende dalla tipologia del contratto.

Nel caso di specie, non versandosi nell'eccezione di cui al comma 8° dell'art.72 L.F., vale la regola della facoltà del curatore di sciogliersi dallo stesso, facoltà che risulta qui esercitata in modo valido ed efficace. Ne consegue che l'A. dovrà restituire al Fallimento l'immobile, fermo restando il suo diritto a insinuarsi nel passivo per escutere il credito, senza che gli sia dovuto, ai sensi del comma 4° art. citato, il risarcimento del danno (come richiesto dall'attore con l'ultima domanda).

3.La novità della questione e l'incertezza della giurisprudenza sul punto comporta l'integrale compensazione delle spese di lite e l'attribuzione delle spese di CTU in ragione di ½ ciascuno.

4.La reiezione della domanda ex art.2932 c.c. comporta la cancellazione della trascrizione della relativa domanda giudiziale.

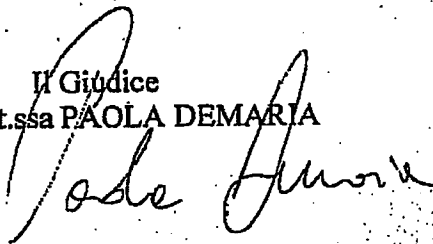
P.Q.M.

Il giudice unico del Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

- 1) accerta e dichiara il recesso del Fallimento della E. di S. F. & C. s.a.s. e del socio illimitatamente responsabile, S. F., dal contratto preliminare 4.7.2007 sottoscritto tra C. A. e F. S. e relativo all'immobile in Torino, C. censito al NCEU al F. n. sub. e, per l'effetto, ordina a A. C. l'immediata restituzione dell'immobile, libero da cose e persone, al curatore del Fallimento;
- 2) respinge tutte le domande attoree e, per l'effetto, ordina all'Agenzia del Territorio di Torino 1 di cancellare, al passaggio in giudicato della presente sentenza, la domanda giudiziale in data 7/11/2008 ai nn.47099/31104;
- 3) dichiara integralmente compensate tra le parti le spese di lite e pone le spese di CTU in ragione di ½ ciascuno.

Torino, il 19 agosto 2011.

Il Giudice
dott.ssa PAOLA DEMARIA



Depositato in Cancelleria
Torino, - 7 SET. 2011

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Dott.ssa Luciana D'ISA