

Il giudice,

letti gli atti del procedimento di reclamo relativo al fallimento n.428/2010, a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 23 marzo 2011

osserva

Con reclamo ex art. 36 l.f. i signori F.F. [+ 10], hanno chiesto di accertare e dichiarare l'illegittimità degli atti con i quali il curatore del Fallimento C. società cooperativa edilizia a r.l. si è sciolto dai contratti preliminari di assegnazione alloggio in proprietà in quanto adottati in violazione dell'art. 72, comma 8, l.f.

In particolare, secondo le reclamanti i citati contratti di assegnazione dovrebbero essere assoggettati alla stessa disciplina per i preliminari immobiliari ad uso abitativo, disciplina contemplata nell'ultimo comma dell'art. 72 l.f.

Il curatore ha rilevato l'eccezionalità della disposizione invocata dai reclamanti, argomentandone l'inapplicabilità al caso di specie.

Indubbiamente l'art. 72, u.c. l.f. esprime una regola eccezionale, perché contrapposta alla regola generale introdotta dal primo comma di detto articolo. Laddove la norma generale sancisce e disciplina la potestà del curatore di subentrare o sciogliersi dal contratto in corso di esecuzione al momento della dichiarazione di fallimento, la norma eccezionale esclude detto potere fissando la regola opposta secondo cui il contratto preliminare immobiliare su bene destinato ad abitazione dell'acquirente o del suo parente e debitamente trascritto non può essere unilateralmente sciolto dal curatore.

Per fondamentale canone ermeneutico la norma eccezionale è insuscettibile di applicazione analogica. Pertanto la stessa non si applica oltre i casi in essa considerati (cfr. art. 14 preleggi). Cionondimeno, la disposizione eccezionale si reputa sensibile all'interpretazione estensiva: ossia all'interpretazione che possa comunque ritenersi confinata nell'ambito dei casi oggetto di previsione pur non integrandone ipotesi tipiche e di immediata evidenza.

Orbene, è da verificare se il contratto preliminare avente ad oggetto un immobile da destinarsi all'abitazione principale dell'acquirente o del suo parente e regolarmente trascritto prima della dichiarazione di fallimento costituisca vincolo per il curatore soltanto se recante una obbligazione di vendita o anche se recante una obbligazione di assegnazione dell'alloggio.

Appare evidente come scopo della legge sia di assicurare la proprietà del bene 'casa di abitazione' al promissario acquirente: con ciò realizzandosi la tutela costituzionale stabilita nell'art. 47 Cost.

Detta finalità, esemplarmente espressa nel contratto di vendita, trova identica realizzazione attraverso altre operazioni economiche: come la costruzione degli alloggi e l'assegnazione degli stessi ai soci di una cooperativa edilizia.

I due schemi giuridici, certamente differenti, rappresentano dunque modalità diverse di raggiungimento dello stesso scopo giuridico. Poiché l'articolo 72 u.c. l.f. ha certamente ad oggetto detto scopo giuridico, limitandosi ad esemplificare la modalità realizzatrice tipica dello stesso, deve ritenersi applicabile in via estensiva, e dunque pur sempre diretta, anche all'ipotesi del preliminare non di vendita ma di assegnazione.

La natura delle questioni sottoposte a discussione e la novità delle norme regolatrici, unitamente all'assenza di consolidati indirizzi giurisprudenziali sul punto, fanno ritenere come sussistenti giusti motivi di compensazione delle spese.

PQM

Accoglie il reclamo e dispone l'annullamento degli atti impugnati.  
Spese compensate.

Roma 4.5.2011

Il Giudice

III CASO.it