

Il subentro nel contratto

Il subentro del curatore fallimentare nel contratto preliminare «prima casa» non comporta effetto «purgativo» dei diritti di terzi sull'immobile

La soluzione proposta

Una soluzione potrebbe essere una fase a evidenza pubblica, partendo dal prezzo base del contratto preliminare, alla quale parteciperanno promissario e terzi interessati.

La Cassazione esclude l'applicabilità del principio al Codice della crisi

Le conseguenze

Il contrasto giurisprudenziale risolto solo per il passato

La sentenza delle Sezioni Unite sul subentro del curatore nel preliminare di acquisto «prima casa» (si veda l'articolo a lato) lascia aperti diversi quesiti.

Che succede se il decreto di purgazione dei gravami ha avuto esecuzione? Il decreto di purgazione è self executing: «immediata deve essere la liberazione da quei pesi e immediata l'immissione nel traffico giuridico di un bene così purgato da tutte le formalità pregiudizievoli espressamente previste dalla legge» (Sezioni unite 28387/2020). Vero che qui non si tratta di un trasferimento *ope iudicis* (decreto di trasferimento), intervenendo la stipula del contratto definitivo con rogito notarile o atto equipollente, ma la disciplina del decreto di purgazione dei gravami non cambia: il decreto del giudice delegato è immediatamente esecutivo, estingue i gravami, i quali

non rivivono in caso di invalidità dello stesso (Cassazione 5628/2014), salva iscrizione di nuova ipoteca che prenderà grado dalla iscrizione.

Altra questione. Cosa farà il giudice del rinvio? Qui, stranamente, le Sezioni unite non formulano un principio di diritto espresso, salvo ritenere che il subentro nel contratto preliminare prima casa non comporta effetto purgativo. Una soluzione potrebbe essere quella di promuovere una fase a evidenza pubblica, partendo come prezzo base dal valore indicato nel contratto preliminare (opponibile al curatore), alla quale parteciperanno promissario e terzi interessati. In caso di aggiudicazione del bene al promissario, dal prezzo risultante dalla procedura competitiva il curatore scomputerà il corrispettivo già versato al debitore. Rimane, tuttavia, impregiudicata la questione di come distribuire questo surplus (rispetto al prezzo indicato nel rogito), posto che i creditori ipotecari hanno perso la loro garanzia all'atto del decreto di purgazione. Una soluzione può essere quella di collocare il ricavato virtualmente tra i creditori, intesi, avrebbero avuto prioritaria collocazione sul ricavato del bene. Ulteriore problema riguarda la sor-

te dell'attuale disciplina del contratto preliminare «prima casa» (articolo 173, Codice della crisi). Le Sezioni unite negano l'applicazione del principio alla disciplina vigente, disconoscendo un «ambito di continuità» tra vecchio e nuovo regime normativo, come enunciatosi per la prima volta in un precedente a firma del medesimo estensore (Sezioni unite, 12476/2020).

Avere tirato in questo caso il freno sull'«ambito di continuità» (freno, peraltro, più giustificabile quando la nuova norma non era ancora in vigore), non convince del tutto. L'articolo 173 del Codice muove da un preciso principio di delega (articolo 7, comma 2, lettera d), legge 155/2017), ossia dirimere proprio il contrasto giurisprudenziale che nasceva dalla pronuncia 3310/2017, nella parte in cui aveva ritenuto legittima la cancellazione dei gravami ex articolo 108, secondo comma, legge fallimentare., contrasto risolto dalla norma delegata disponendo che il curatore che subentri nel preliminare «prima casa» trascritto cancella i gravami (comma 4).

Ritenere che il curatore possa – secondo la norma attuale – procedere alla cancellazione dei gravami (comma 4) senza ricorrere a una procedura competitiva è soluzione che potrebbe generare frizione tra la disciplina interna e il diritto Ue, nella parte in cui configura il curatore quale ausiliario del giudice ex articoli 1, 7, comma 2, lettera c), regolamento (UE) 2015/848 e, quindi, come terzo che opera nell'interesse dei creditori. Per disinnescare il possibile conflitto con la disciplina sovranazionale, la soluzione per l'articolo 173 del Codice della crisi potrebbe essere analoga. Il curatore pone in vendita il bene al valore indicato nel contratto preliminare in cui è subentrato, invitando promissario e qualunque interessato a partecipare alla fase a evidenza pubblica. Dal prezzo finale di aggiudicazione al promissario, il curatore scomputerà, come indicato dall'articolo 173, comma 4, del Codice della crisi, gli acconti nella misura di metà di quanto già versato al debitore.

— F. D'Aq.