



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Brescia, sezione seconda civile, nella persona del giudice unico dott. Luciano Ambrosoli

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile n. 6696/2019 Ruolo Generale promossa

D A

I ■■■■ S ■■ B ■■■■ s.r.l. Unipersonale in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'avv. ■■■■ del foro di Modena per procura allegata all'atto di citazione

ATTRICE

c o n t r o

Fallimento T ■■ S ■■ S.r.l. in liquidazione (già T ■■ S ■■ S.r.l. in liquidazione), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. ■■■■ del foro di Brescia per procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta

CONVENUTA**CONCLUSIONI****Per l'attrice:**

“Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, previe declaratorie tutte del caso, disattesa ogni diversa e/o contraria istanza, così statuire:

in via principale

1) Disporre, con sentenza che tenga luogo ex art. 2932 c.c. del contratto definitivo di compravendita, il trasferimento a favore del Fallimento di T ■■ S ■■ S.r.l. in liquidazione (già T ■■ S ■■ S.p.A. in liquidazione), con sede in ■■■■ (Brescia), Via ■■■■ ■■■■ cap ■■■■, codice fiscale ■■■■, numero REA ■■■■, in persona del curatore pro tempore, della proprietà piena ed esclusiva delle seguenti porzioni immobiliari:

A – Unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale sito nel Comune di ■■■■ (Mantova), Via ■■■■ blocco “B”, e più precisamente:

A1 – Abitazione da cielo a terra, con corte esclusiva, costituita da un vano utile, cucina, servizio, corridoio e loggia al piano terreno, tre vani utili, servizio, corridoio, terrazza, loggia e balcone al piano primo, censita al Catasto Fabbricati di quel Comune come segue: foglio ■■■■ mappale ■■■■ subalterno ■■■■ Via ■■■■ n.CM piano T-1 categoria A/2 classe 3 vani 7 rendita catastale Euro 469,98 – superficie catastale totale

Sent. N.

Cron. N.

Rep. N.

R. Gen. N. 6696/2019

Camp. Civ. N.

OGGETTO:

Vendita di cose immobili



metri quadrati 167, escluse aree scoperte metri quadrati 139; confini: mapp. ■■■, ragioni mapp. ■■■, ragioni mapp. ■■■, ragioni mapp. ■■■, salvo altri.

A2 – Autorimessa, con corte esclusiva, accessoria e pertinenziale all'abitazione sopra descritta, sita al piano terreno, censita nel Catasto Fabbricati di quel Comune come segue: foglio ■■■ mappale ■■■ subalterno ■■■ Via ■■■ n.CM piano T categoria C/6 classe 1 metri quadrati 33 rendita catastale Euro 52,83 – superficie catastale totale metri quadrati 40; confini: mapp. ■■■ sub 1, ragioni mapp. ■■■, ragioni mapp. ■■■, ragioni mapp. ■■■, salvo altri.

A3 – Quota proporzionale pari a 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, comuni alle predette unità immobiliari, ivi compreso il mappale ■■■ (strada di accesso) foglio ■■■, ai sensi dell'art. 1117 del Codice civile, come per legge e quali ulteriormente si evincono dall'elaborato planimetrico allegato all'atto notaio ■■■ rep. ■■■ sotto la lettera "A".

B – Unità immobiliari facenti parte del fabbricato denominato ■■■ sito nel Comune di ■■■ (Mantova), Via ■■■ e più precisamente:

B1 – Monocale costituito da un vano utile, servizio e disimpegno al piano terreno, censito nel Catasto Fabbricati di quel Comune come segue: foglio ■■■ mappale ■■■ subalterno ■■■ via ■■■ n.CM piano T categoria A/2 classe 1 vani 2 rendita catastale Euro 97,09 – superficie catastale totale metri quadrati 39, escluse aree scoperte metri quadrati 39; confini: mappali ■■■ sub ■■■ BCNC, salvo altri.

B2 – Appartamento costituito da due vani utili, soggiorno-cucina, servizio, corridoio e disimpegno al piano primo, censito nel Catasto fabbricati di quel Comune come segue: foglio ■■■ mappale ■■■ subalterno ■■■ via ■■■ n.CM piano 1 categoria A/2 classe 1 vani 5 rendita catastale Euro 242,73 – superficie catastale totale metri quadrati 90, escluse aree scoperte metri quadrati 90; confini: mappali ■■■ sub ■■■ sub ■■■ sub ■■■ sub ■■■ BCNC, salvo altri;

B3 – Autorimessa, accessoria e pertinenziale alle unità abitative sopra descritte, sita al piano terreno, censita nel Catasto Fabbricati come segue: foglio ■■■ mappale ■■■ subalterno ■■■ via ■■■ i n.CM piano T categoria C/6 classe 3 metri quadrati 29 rendita catastale Euro 65,90 – superficie catastale totale metri quadrati 34; confini mapp. ■■■ sub ■■■ BCNC su tre lati, mapp. ■■■ sub ■■■ salvo altri.

B4 – Posto auto scoperto, accessorio e pertinenziale alle unità abitative sopra descritte, sito al piano terreno, censito nel Catasto Fabbricati di quel Comune come segue: foglio ■■■ mappale ■■■ subalterno ■■■ via ■■■ n.CM piano T categoria C/6 classe 1 metri quadrati 20 rendita catastale Euro 32,02 – superficie 9 catastale totale metri quadrati 20; confini: mapp. ■■■ sub ■■■ BCNC su tre lati, salvo altri.

B5 – Quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette unità immobiliari, ivi compreso il mappale ■■■ (area cortiliva con vani scala di accesso ai



██████████, registrato a Brescia il ██████/2017 al n. ██████, trascritto a Mantova il 23/11/2017 n. ██████ R.G. - ██████ R.P., per inadempimento di T████ S████ S.r.l. in liquidazione, oggi Fallimento T████ S████ S.r.l. in liquidazione, e statuire il diritto della società stessa a ritenere la caparra di Euro 500.000,00 ai sensi dell'art. 1385, 2° comma, c.c.

In ogni caso

7) Respingere la domanda riconvenzionale del Fallimento T████ S████ S.r.l. in liquidazione, siccome infondata e, in parte, prescritta.

8) Con vittoria di compensi, aumentati del 30% ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis, 11 e spese, comprese quelle generali ex art. 2 stesso D.M., oltre c.p.a. e Iva come per legge”.

Per il convenuto:

“a) in via principale e/o pregiudiziale: dichiararsi e/o l'improponibilità delle domande tutte, di accertamento e/o di condanna proposte da parte attrice nel presente giudizio nei confronti della poi fallita T████ S████ S.r.l. e riproposte nei confronti del fallimento della società stessa, e dunque dichiararsi l'improcedibilità e/o l'improseguibilità di ogni azione di accertamento e/o di condanna proposta nei confronti del fallimento, in quanto devoluta alla competenza esclusiva del giudice delegato, ai sensi degli articoli 52 e 93 della legge fallimentare;

b) nel merito: dichiararsi l'avvenuto scioglimento, a sensi dell'art. 72 L.F. del contratto preliminare per cui è causa, e per l'effetto dichiararsi improcedibile e/o improseguibile la domanda di esecuzione in forma specifica proposta da parte attrice; respingersi altresì la domanda subordinata di risoluzione per inadempimento, proposta da parte attrice, in quanto improcedibile, inammissibile e/o infondata, e respingersi tutte le ulteriori domande proposte da parte attrice nei confronti di T████ S████ S.r.l. e/o del Fallimento, ivi compresa quella di accertamento del diritto di recesso e di ritenzione della caparra versata;

c) in via riconvenzionale: visti gli articoli 72 L.F. e 2033 c.c., condannarsi parte attrice, la società I██████████ S████ B████ S.r.l. CF: ██████████, in persona del suo l.r.p.t., a restituire alla società poi fallita l'importo a suo tempo percepito a titolo di caparra, pari ad € 500.000, e dunque a pagare in favore del Fallimento la somma medesima, oltre interessi dal dovuto al saldo effettivo; condannarsi inoltre la società attrice a pagare in favore del Fallimento, per le causali descritte in atti (e dunque, a titolo di restituzione del deposito cauzionale e di corresponsione interessi maturati sui finanziamenti erogati) l'ulteriore somma di € 631.730,23, con interessi dalla data di effettiva percezione del pagamento sino alla restituzione.

In ogni caso, con rifusione di spese e compensi di causa”.

Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato in data 6 maggio 2019, I██████████ S████ B████ S.r.l. Unipersonale ha convenuto in giudizio T████ S████ S.r.l. in liquidazione (già T██████████ S.p.A. in liquidazione), per chiedere la pronuncia di sentenza che ai sensi dell'art. 2932 c.c.,



in esecuzione specifica di contratto preliminare di compravendita sottoscritto il 10 novembre 2017, produca gli effetti del contratto non concluso di trasferimento in favore della società convenuta della proprietà esclusiva di alcune unità immobiliari site in Comune di [REDACTED] (MN), con imputazione al prezzo della caparra di € 500.000,00 già versata dalla promissaria acquirente e condanna di quest'ultima al pagamento del residuo prezzo di € 131.730,23 oltre IVA sull'intero prezzo di € 631,730,23 e gli interessi legali dal 31/12/2018 al 06/05/2019 e al saggio previsto dall'art. 1284, 4° comma, c.c., dalla notifica della domanda al saldo.

In via subordinata l'attrice ha chiesto di dichiarare la risoluzione del contratto preliminare di compravendita per inadempimento di T [REDACTED] S [REDACTED] S.r.l. in liquidazione, con diritto per essa promittente venditrice di ritenere la caparra di € 500.000,00, ai sensi dell'art. 1385, 2° comma, c.c.

In atto di citazione si deduce in particolare che:

- mediante contratto preliminare di compravendita stipulato il 10 novembre 2017 con atto autentico dal notaio [REDACTED], registrato il [REDACTED] 2017 e trascritto nei registri immobiliari il 23 novembre 2017 (doc. 1), I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] S.r.l. Unipersonale ha promesso di vendere a T [REDACTED] S.p.A. in liquidazione (in seguito T [REDACTED] S [REDACTED] S.r.l. in liquidazione):

A. unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale nel blocco "B", in via [REDACTED] nel comune di [REDACTED] [REDACTED] (MN) e in particolare:

- a1. la proprietà esclusiva dell'abitazione censita nel Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED];
- a2. la proprietà esclusiva dell'autorimessa, censita nel Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED];
- a3. la quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio;

B. unità immobiliari facenti parte del fabbricato [REDACTED] sito nel Comune di [REDACTED] (MN), nello specifico:

- b1. la proprietà esclusiva del monolocale, censito nel Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED];
- b2. la proprietà esclusiva dell'appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED];
- b3. la proprietà esclusiva dell'autorimessa, censita nel Catasto Fabbricati al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED];
- b4. la proprietà esclusiva del posto auto scoperto, censito nel Catasto fabbricati al foglio [REDACTED] mappale [REDACTED] subalterno [REDACTED];
- b5. la quota proporzionale della comproprietà delle parti



condominiali dell'edificio, comuni alle predette unità immobiliari, ivi compreso il mappale [REDACTED], foglio [REDACTED]

- le parti hanno pattuito il prezzo totale di € 631.730,23, di cui € 500.000,00 a titolo di caparra confirmatoria (della quale la scrittura attesta l'avvenuto versamento e contiene quietanza) e € 131.730,23 da versare alla stipula del contratto definitivo di compravendita, da rogarsi entro il 31 dicembre 2018 a cura di notaio a scelta della promissaria acquirente (doc. 1);

- I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED], avvicinandosi la scadenza pattuita senza convocazioni da parte di T [REDACTED] S.p.A. (ed intervenuta frattanto, il 26 febbraio 2018, trasformazione della forma sociale di quest'ultima in società a responsabilità limitata sotto la denominazione T [REDACTED] S [REDACTED] S.r.l. in liquidazione – doc. 2), con lettera in data 18 dicembre 2018 ha invitato la controparte alla stipula dell'atto definitivo di compravendita per il giorno 27 dicembre 2018 presso la propria sede in [REDACTED] avanti notaio [REDACTED] (doc. 4), ma nessuno è comparso per la promissaria acquirente e il notaio ha dato atto della presenza del solo amministratore unico della I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] S.r.l. Unipersonale (doc. 5).

All'udienza di prima comparizione, in data 10 ottobre 2019, il difensore di parte attrice ha esibito documento (comunicazione 22 agosto 2019 a mezzo PEC della curatrice dott.sa [REDACTED] [REDACTED]) con allegata copia della sentenza 24 luglio 2019 n. [REDACTED] del Tribunale di Brescia, che ha dichiarato il fallimento della convenuta T [REDACTED] S [REDACTED] S.r.l. in liquidazione, ed è stata pertanto dichiarata l'interruzione del processo.

Il 14 ottobre 2019 parte attrice ha depositato istanza di riassunzione nei confronti del Fallimento T [REDACTED] S [REDACTED] S.r.l. in liquidazione e con decreto del 15 ottobre 2019 è stata fissata per la prosecuzione l'udienza del 13 febbraio 2020.

Il Fallimento T [REDACTED] S [REDACTED] S.r.l. in liquidazione, costituito con comparsa di costituzione e risposta depositata il 16 gennaio 2020, ha preliminarmente eccepito l'inammissibilità e/o improponibilità e/o improcedibilità delle domande di accertamento e/o condanna in quanto devolute a competenza esclusiva del giudice delegato ai sensi degli artt. 52 e 93 legge fall. e, nel merito, l'infondatezza di ogni domanda per avvenuto scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 legge fall.; in via riconvenzionale ha chiesto la condanna dell'attrice alla restituzione della caparra di € 500.000,00 oltre interessi e al pagamento inoltre della somma di € 631.730,23 con gli interessi legali *“dalla data di effettiva percezione del pagamento sino al saldo”*.

In particolare il Fallimento ha dedotto che la curatrice dott.ssa [REDACTED] ha comunicato con PEC volontà di sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 legge fall. (doc. 3), e che la



domanda principale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre è dunque paralizzata dallo scioglimento, e va dichiarata improcedibile e/o improseguibile o in ogni caso infondata; che non sussiste il preteso inadempimento della promissaria acquirente in quanto il contratto preliminare non prevede termine essenziale di adempimento e pertanto, affinché in assenza di diffida ex art. 1454 c.c. si possa configurare un inadempimento rilevante, il ritardo dev'essere talmente prolungato da pregiudicare in modo serio e definitivo l'interesse dell'altra parte ad un adempimento tardivo, mentre nel caso in esame parte attrice, formulando domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c., ha dimostrato interesse alla vendita e ciò automaticamente esclude la risoluzione ex art. 1457 c.c. e determina infondatezza della domanda subordinata; che parte attrice, avendo agito per la risoluzione del contratto e non esercitato il diritto di recesso ex art. 1385, 2° comma, c.c., non ha diritto a trattenere la caparra.

A fondamento della domanda riconvenzionale il Fallimento deduce che la società in bonis aveva concesso nel corso del 2009 ad I ■■■■■ S ■■■ B ■■■ una serie di finanziamenti fruttiferi: il primo, di € 1.815.000, nell'agosto 2009 (v. verbale CdA T ■■■■■ - doc. 4), *“cui ne seguirono altri nel corso degli anni, per complessivi € 2.857.108,10”*; che il 30 marzo 2010 T ■■■■■ ha costituito in favore di I ■■■■■ S ■■■ B ■■■ deposito cauzionale di € 500.000,00 (*“fino al 15 maggio 2010, epoca in cui verranno individuati gli immobili per i quali ci renderemo acquirenti per l'importo a pattuire”* - doc. 7); che i verbali di CdA T ■■■■■ (doc. 4 e 5) descrivono quale fu lo scopo del finanziamento (fornire a I ■■■■■ S ■■■ B ■■■ la provvista per il pagamento di proprio debito ad A ■■■■■ B ■■■■■ C ■■■■■ S.r.l., affinché questa potesse estinguere proprio debito verso T ■■■■■); che in seguito il credito di € 2.857.108,10 di T ■■■■■ S.p.A. verso I ■■■■■ S ■■■ B ■■■ per restituzione dei finanziamenti è stato ceduto, il 31 maggio 2013 (doc. 6), ad una terza società (F ■■■■■ C ■■■■■ S.p.A.); che su tutti i finanziamenti predetti erano maturati gli interessi, come da fatture prodotte (n. 490 del 15 marzo 2010; n. 4247 del 31 dicembre 2010; n. 5108 del 31 dicembre 2011, del totale importo di € 125.680,23 – doc. 8); che detto credito, sommato a quello per restituzione della cauzione di € 500.000,00 e *“ad altri crediti di cui la T ■■■■■ si fece cessionaria (doc. n. 9)”*, porta ad un credito totale di € 631.730,23, anch'esso da versarsi in favore del fallimento unitamente al rimborso della caparra.

Nei termini concessi sono state depositate le memorie previste dall'art. 183 c. 6 c.p.c. e la causa, istruita con la sola produzione di documenti, è stata infine trattenuta in decisione, con termini per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.



Motivi della decisione

1. I ■■■■■ S ■■ B ■■■■ S.r.l. ha agito in giudizio nei confronti di T ■■■■ S ■■■■ S.r.l. in liquidazione (già T ■■■■■ S.p.A. in liquidazione) per chiedere, in via principale, la pronuncia di sentenza che produca ai sensi dell'art. 2932 c.c. il trasferimento alla società convenuta della proprietà di alcune unità immobiliari facenti parte di due distinti complessi edilizi siti in Comune di ■■■■■ (MN), verso il pagamento in proprio favore del residuo prezzo ammontante, al netto della caparra già incassata di € 500.000,00, di € 131.730,23.

A fondamento della domanda la società attrice ha prodotto (doc. 1) il contratto preliminare di compravendita sottoscritto in Brescia il 10 novembre 2017 - autenticato dal notaio ■■■■■ (rep. n. ■■■■■ racc. n. ■■■■■), registrato presso l'agenzia delle entrate di Brescia il ■■■■■ 2017 e trascritto a Mantova il 23 novembre 2017 (n. ■■■■■ R. ■■■■■ R.P.) – con il quale I ■■■■■ S ■■ G ■■■■ e T ■■■■■ S.p.A. si sono obbligate rispettivamente a vendere e ad acquistare gli immobili ivi identificati al prezzo complessivo di € 631.730,23; la scrittura privata autenticata dà atto che parte del prezzo è stato già corrisposto con versamento di caparra confirmatoria di € 500.000,00 (*“mediante bonifico bancario CRO n. ... negoziato in data 31.3.2010 ...”* – pag. 8), e prevede termine per la stipula del contratto definitivo (avanti a notaio da scegliersi dalla parte promissaria acquirente) e per il pagamento del saldo di € 131.730,23 (*“anche mediante compensazione”*) entro il 31 dicembre 2018 (clausole 1, ultimo capoverso, e 2, pagg. 7 e 8).

2. La domanda giudiziale della promittente venditrice, notificata all'indirizzo PEC di T ■■■■ S ■■■■ S.r.l. il 6 maggio 2019, è stata trascritta ai sensi dell'art. 2652 n. 2 c.c. in data 8 maggio 2019 (v. nota di trascrizione presso Agenzia Entrate, Direzione Provinciale di Mantova, Ufficio Provinciale Territorio ■■■■■ Registro Generale – n. ■■■■■ Registro Particolare, doc. 13) e annotata, ai sensi dell'art. 2645 bis, comma 3, c.c., a margine della trascrizione del contratto preliminare in data 6 giugno 2019 (v. domanda di annotazione n. ■■■■■ Registro Generale – n. ■■■■■ Registro Particolare, doc. 14).

Successivamente, prima dell'udienza di prima comparizione fissata dall'attore al 7 ottobre 2019, la società convenuta è stata dichiarata fallita con sentenza del Tribunale di Brescia in data 24 luglio 2019, e la domanda giudiziale, dichiarata alla prima udienza l'interruzione del processo, è stata tempestivamente riassunta nei confronti del Fallimento che, costituitosi in giudizio in data 16 gennaio 2020, ha in primo luogo eccepito l'intervenuto scioglimento del contratto preliminare, in forza della dichiarazione della curatrice dott.ssa ■■■■■ resa il 15 gennaio 2020 ai sensi dell'art. 72 legge fall. e allegata alla comparsa di costituzione (doc. 2).



3. Parte attrice deduce l'inefficacia nei propri confronti della dichiarazione del curatore fallimentare di volersi sciogliere dal rapporto contrattuale pendente, invocando al riguardo il dato – indiscusso – della avvenuta trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. in data anteriore alla sentenza dichiarativa del fallimento della società promissaria acquirente e alla relativa iscrizione nel registro delle imprese, e la conseguente opponibilità alla procedura fallimentare degli effetti della pronuncia sull'azione ex art. 2932 c.c., qualora questa sia accolta e a propria volta trascritta.

L'assunto della società attrice si fonda sul principio affermato da Sez. Un., 16 settembre 2015 n. 18131, secondo il quale *“Il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 l.fall. con effetto verso il promissario acquirente ove questi abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex art. 2932 c.c. e la domanda stessa sia stata accolta con sentenza trascritta, in quanto, a norma dell'art. 2652, n. 2, c.c., la trascrizione della sentenza di accoglimento prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese”*.

Le Sezioni Unite, più in particolare, hanno affermato che la trascrizione della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre ai sensi dell'art. 2932 c.c., avvenuta prima dell'iscrizione della sentenza di fallimento del promittente venditore nel registro delle imprese, non impedisce al curatore di esercitare il potere di sciogliersi dal contratto preliminare previsto dall'art. 72 legge fall.; e che tuttavia, in tal caso, la dichiarazione di scioglimento non è opponibile, in ragione di quanto previsto dall'art. 2652 n. 2 c.c. (*“La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda”*), al promissario acquirente che ha proposto e trascritto la domanda ex art. 2932 c.c., qualora quest'ultima sia accolta e la sentenza costitutiva sia a propria volta trascritta.

In ossequio a tale interpretazione, la domanda anteriormente trascritta di pronuncia costitutiva degli effetti del contratto non concluso va dunque, ricorrendone ogni altro presupposto, accolta nonostante la comunicazione della volontà del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare, con sentenza che, una volta trascritta, retroagisce alla trascrizione della domanda ed è opponibile al fallimento. Viceversa, in caso di estinzione del giudizio o di rigetto, l'effetto prenotativo della trascrizione viene meno ed è la sentenza dichiarativa del fallimento iscritta nel registro imprese a divenire opponibile all'attore e a rendere efficace nei suoi confronti la scelta del curatore di sciogliersi dal contratto preliminare a norma dell'art. 72 legge fall..



4. Parte convenuta evidenzia in comparsa conclusionale che la pronuncia delle Sezioni Unite si riferisce alla specifica ipotesi del fallimento del promittente venditore, convenuto dal promissario acquirente interessato al trasferimento in proprio favore della proprietà dell'immobile. E deduce che il principio così affermato non si estende al caso inverso in cui ad essere dichiarato fallito sia il promissario acquirente, giacché in tal caso *“è pacifico che il curatore conservi la facoltà di sciogliere il contratto anche qualora sia pendente il giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre il definitivo ex art. 2932 c.c., ed anche laddove tale giudizio sia stato promosso e trascritto anteriormente alla dichiarazione di fallimento”*. Con la conseguenza che, sopravvenuto il fallimento della promissaria acquirente T ■■■ S ■■■ in liquidazione e venuta meno *ex tunc* l'efficacia del contratto preliminare 10 novembre 2017 per effetto della dichiarazione del curatore di valersi della potestà di sciogliersi dal vincolo contrattuale, l'azione ex art. 2932 c.c. promossa dal promittente venditore va rigettata e l'importo che lo stesso ha incassato a titolo di caparra va restituito in favore della procedura concorsuale.

Il convenuto non argomenta invero le ragioni per le quali la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., prevalente sull'iscrizione successiva del fallimento e sugli effetti del potere di scioglimento del curatore quando l'azione sia proposta dal promissario acquirente nei confronti del promittente venditore poi fallito, sia invece inidonea se si versi in ipotesi di azione costitutiva promossa dal promittente venditore nei confronti del promissario acquirente fallito, e la sentenza di merito alla quale la difesa rinvia e che tale principio enuncia (Tribunale di Roma 2 agosto 2023, n. 12000) non è sul punto più esplicita.

4.1 Al riguardo, va in primo luogo osservato, non è decisiva la circostanza che Sez. Un. 18131/2015 tratti specificatamente della trascrizione di azione proposta nei confronti del fallimento del promittente venditore, e nessun argomento può trarsi neppure dalla circostanza che uguali siano le situazioni trattate dalle numerose altre sentenze di legittimità, a sezioni unite e semplici, che da lungo tempo anteriore si sono variamente espresse sul tema del rapporto fra trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. e potestà di scioglimento dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 72 legge fall..

La sentenza Sez. Un. 18131/2015 ha ad oggetto vicenda nella quale l'azione ex art. 2932 c.c. era stata promossa contro fallimento dichiarato il 27 aprile 2007, regolato dall'art. 72 legge fall. nella formulazione posteriore alla riforma introdotta con d.lgs. n. 5/2006 in vigore per le procedure dichiarate dal 16 luglio 2006; le pronunce anteriori (in specie quelle pure rese dalle Sezioni Unite, n. 239/1999 e n. 12505/2004, e la sentenza Cass. Sez. 2, n. 9076/2014, ultima difforme anteriore a Sez. Un. 18131/2015) risalgono invece al



previgente contenuto dell'art. 72 comma 1 legge fall., che prevedeva specifica e diversa disciplina per la vendita non ancora eseguita secondo che a fallire fosse il venditore ovvero l'acquirente, prevedendo per quest'ultimo caso il diritto del venditore, dopo la dichiarazione del fallimento del compratore, "*a compiere la sua prestazione, facendo valere nel passivo del fallimento il suo credito per il prezzo*", e solo in via successiva, in caso di mancato esercizio del diritto del venditore, la facoltà di scelta del curatore tra conservazione o scioglimento del rapporto.

Va da sé che, fino alla riforma introdotta con d.lgs. n. 5/2006, il diritto del venditore a compiere la sua prestazione e a far valere il credito per il prezzo nel passivo del fallimento, e l'impossibilità in tal caso per il curatore del fallimento del promissario acquirente di sciogliere il contratto, rende irrilevante il tema della trascrizione della domanda quale presupposto della opponibilità al fallimento dell'azione ex art. 2932 c.c., ed è logico che il dibattito dottrinale e giurisprudenziale verta sulla diversa ipotesi del contratto di vendita non ancora eseguito alla data del fallimento del promittente venditore.

Del resto l'evenienza che il venditore, sopravvenuto il fallimento dell'acquirente, sia in concreto interessato al completamento dell'esecuzione del contratto (e dunque a perfezionare il trasferimento della proprietà a favore del fallimento e ha insinuare il credito per il prezzo, in tutto o in parte non pagato, al passivo della procedura concorsuale) non corrisponde certo all'ipotesi più probabile, ed è verosimilmente legata (al di fuori di casi di condotte opportunistiche compiute in frode) a casi di prezzo per intero o quasi già incassato o di possibilità (come nel caso in esame: v. *infra*) di utilizzare tale credito ai fini della compensazione. E ciò spiega perché, anche per i fallimenti dichiarati successivamente al 16 luglio 2006 per i quali il potere di scelta ex art. 72 legge fall. è senza differenziazioni previsto per tutti i contratti non ancora compiutamente eseguiti, è assai più frequente l'ipotesi che l'azione ex art. 2932 c.c. contro il curatore sia promossa non già da promittenti venditori bensì da promissari acquirenti interessati al trasferimento in proprio favore della proprietà del bene (massimamente quando, come è consueto, abbiano già versato almeno acconto sul prezzo, e ancor più se siano anticipatamente immessi nel godimento).

La circostanza, dunque, che la pronuncia Sez. Un. 18131/2015 e così pure la successiva conforme Cass. Sez. 1, 30 maggio 2018, n. 13687, relative a fattispecie successive al d. lgs. n. 5/2006, trattino espressamente del rapporto tra attore promissario acquirente e convenuto fallimento del promittente venditore non consente di delimitare *tout court* la portata dal principio affermato allo scioglimento ex art. 72 del contratto preliminare di compravendita da parte del curatore del fallimento del venditore e di escluderlo invece per il potere di scelta del curatore del fallimento del



compratore; deve invece logicamente aversi riguardo alle motivazioni della decisione, onde valutare se le stesse siano strettamente attinenti alla posizione del compratore nei confronti del venditore poi fallito o investano invece in via generale il rapporto tra attore ex art. 2932 c.c. e potere di scioglimento del curatore.

4.2 Ebbene, se da un lato non vi è dubbio che l'art. 2645 bis c.c. sulla trascrizione dei contratti preliminari costituisca strumento di prenotazione degli effetti del contratto definitivo (o dell'atto che costituisca esecuzione o della sentenza costitutiva) nell'interesse del promissario acquirente per renderlo immune dagli effetti di trascrizioni o iscrizioni successivamente eseguite sul bene contro il promittente venditore, e che l'art. 2652 n. 2 c.c. sulla trascrizione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre sia funzionale ad ottenere il medesimo obiettivo della inopponibilità di iscrizioni e trascrizioni eseguite contro il convenuto sul bene oggetto dell'obbligo di contrarre, dall'altro i criteri ermeneutici sistematico e della *ratio legis* che le Sezioni Unite pongono a fondamento della decisione operano logicamente nel senso di condurre ad identica conclusione indipendentemente dal fatto che l'azione ex art. 2932 c.c. trascritta sia promossa contro il fallimento del promittente venditore o invece, nel regime del potere di scioglimento del curatore ex art. 72 legge fall. regolato dal d.lgs. n. 5/2006 e dalle successive modifiche, contro il fallimento del promissario acquirente.

Dal punto di vista sistematico, la motivazione della pronuncia delle Sezioni Unite evidenzia che (i) l'art. 45 legge fall. (*“le formalità necessarie per rendere opponibili gli atti ai terzi, se compiute dopo la data della dichiarazione di fallimento, sono senza effetto rispetto ai terzi creditori”*) va coordinato non solo con gli artt. 2652 e 2653 c.c., ma anche con l'art. 2915, comma 2 (*“Non hanno ... effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione degli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione, se sono trascritti successivamente al pignoramento”*), e che dunque sono opponibili ai creditori fallimentari, oltre agli atti posti in essere e trascritti dal fallito prima della dichiarazione di fallimento, *“anche le sentenze pronunciate dopo tale data, se le relative domande sono state in precedenza trascritte”*; (ii) tra le trascrizioni e iscrizioni a carico del convenuto rispetto alle quali, a norma dell'art. 2952 n. 2 c.c., risulterà prevalente la sentenza ex art. 2932 c.c. di accoglimento della domanda anteriormente trascritta rientra anche l'iscrizione nel registro delle imprese della sentenza di fallimento a norma dell'art. 17 legge fall.: è irrilevante in senso contrario che non si tratti di iscrizione nei registri immobiliari (la priorità temporale degli adempimenti pubblicitari può riguardare anche registri differenti) ed è per contro risolutivo considerare che, a seguito della riforma



introdotta con d.lgs. 5/2006, l'iscrizione nel registro imprese costituisce non più mera pubblicità notizia ma svolge funzione di pubblicità dichiarativa, e la sentenza di fallimento produce dunque effetti nei confronti dei terzi, ed è loro opponibile, a partire dalla data della sua iscrizione, *“il che sancisce la sua rilevanza non soltanto ai fini della l.fall., art. 44, ma anche ai fini della efficacia l.fall., ex art. 45 ...”*; (iii) non esiste norma che preveda, e solo per l'azione ex art. 2932 c.c. contro il fallimento, deroga alla regola generale di definizione dei contrasti secondo la priorità delle trascrizioni e iscrizioni e gli effetti prenotativi della trascrizione delle domande, né l'eccezione può trovare fondamento nel principio di intangibilità del patrimonio del fallito al momento della dichiarazione del fallimento (*“verosimilmente al fondo dell'orientamento tradizionale si annida il pregiudizio che il contratto preliminare non ancora eseguito è fonte di obbligazioni e che l'adempimento dell'obbligazione di stipulare il contratto definitivo altererebbe in qualche modo la par condicio creditorum. In realtà si tratterebbe di una visione riduttiva e in qualche modo sfigurante del contratto preliminare. Il contratto preliminare è regolato in modo che l'effetto traslativo sia già in esso potenzialmente incapsulato e garantito dal potente meccanismo giuridico della sentenza ex art. 2932 c.c. e della trascrizione della domanda ad esso mirante. In sostanza, il contratto preliminare porta in sé l'ineluttabile – anche se differito – effetto traslativo”*).

Quanto al criterio ermeneutico della *ratio legis*, le Sezioni Unite rilevano che il legislatore - nel contrasto tra due interessi entrambi meritevoli di tutela, ossia quello di chi agisce per far valere il proprio diritto al contratto definitivo e quello del curatore, nell'interesse della massa di creditori, di sciogliersi dal vincolo contrattuale - *“ha risolto il conflitto affermando il principio (di cui la norma della l.fall., art. 45, è puntuale applicazione), che la durata del processo non torni a danno di chi ha ragione”*, e ciò mediante attraverso lo strumento della trascrizione della domanda giudiziale utile alla prenotazione degli effetti della sentenza di accoglimento dell'azione ex art. 2932 c.c. produttiva dell'effetto traslativo, ed evidenziano inoltre come la soluzione della controversia secondo il criterio della priorità temporale della trascrizione della domanda o dell'iscrizione della dichiarazione di fallimento è conforme a criterio costituzionalmente e convenzionalmente orientato, in relazione al diritto alla ragionevole durata del processo contemplati dall'art. 111 comma 2 Cost e dall'art. 6 della Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo.

4.3 Non si tratta di motivazioni fondate su profili specifici del rapporto tra attore promittente acquirente e curatore del fallimento del venditore: la regola che la pronuncia delle Sezioni Unite detta per la risoluzione dei conflitti fondati sulla trascrizione delle domande giudiziali ed i rapporti con i creditori fallimentari è unica e fondata



sulla anteriorità o posteriorità dell'iscrizione nel registro delle imprese della sentenza dichiarativa del fallimento, solo dato rilevante dal quale si fa discendere l'opponibilità o meno dell'esercizio del potere sostanziale del curatore di optare per lo scioglimento o per la conservazione del contratto preliminare, in assenza, nell'argomentazione, di alcun elemento che giustifichi una diversa soluzione secondo che a fallire sia il promittente venditore o invece il promissario acquirente. Analogamente a quanto avviene, per espressa previsione normativa, nel caso dell'azione di risoluzione promossa prima del fallimento (art. 72, comma 5, legge fall).

5. Salvo dunque che si voglia e possa recuperare l'indirizzo interpretativo in passato recepito da Sez. Un. 239/1999, secondo il quale la trascrizione dell'azione attiene all'opponibilità della stessa e del processo al curatore nei cui confronti la domanda sia riassunta e non invece al rapporto sostanziale, in relazione al quale il fallimento conserva il potere di scelta ex art. 72 legge fall. sino a pronuncia della sentenza di trasferimento (così come, la trascrizione del contratto preliminare ex art. 2645, comma 2°, c.c., che ha l'analogia e più ampia funzione prenotativa della trascrizione ex art. 2652 n. 2 c.c., non è ostativa allo scioglimento, fatte salve le eccezioni espressamente previste dall'art. 72 comma 8 e il privilegio sul credito restitutorio di cui al comma 7), la domanda attrice, uniformandosi al principio oggi consolidato a far tempo da Sez. Un. 18131/2015, con riguardo alla pronuncia di sentenza che produca il trasferimento di proprietà previsto dal contratto preliminare 10 novembre 2017 deve (considerati l'inutile decorso del termine del 31 dicembre 2018, l'invito del promissario acquirente al rogito non ottemperato da controparte e rimasto senza seguito sino alla notifica dell'atto di citazione nel maggio 2019) essere accolta.

6. Pacifico l'avvenuto pagamento al venditore I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] di acconto di € 500.000,00, la domanda attrice di condanna del fallimento al pagamento del saldo di € 131.730,23 è in questa sede improcedibile, trattandosi di azione da proporsi necessariamente nelle forme previste dagli art. 93 e segg. legge fall. (cfr. Sez. Un. 12 novembre 2004 n. 21499).

Si ripropone nella sostanza, a seguito della trascrizione dell'azione costitutiva del promittente venditore nei confronti del fallimento del promissario acquirente, situazione corrispondente a quella prevista dall'art. 72 legge fall. anteriormente al d.lgs. n. 5/2006, a mente della quale *“se un contratto di vendita è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando il compratore è dichiarato fallito, il venditore ha diritto a compiere la sua prestazione, facendo valere nel passivo del fallimento il suo credito per il prezzo”*.

7. Assorbite la domanda subordinata di risoluzione (o, come



esplicitato in memoria 183 comma 6 n. 1 c.p.c., di accertamento dell'avvenuto recesso ex art. 1385 comma 2 c.c. e del conseguente diritto a ritenere la caparra di € 500.000,00) e la domanda riconvenzionale del Fallimento T■■■■ S■■■■ di condanna della società attrice (in conseguenza dell'invocato scioglimento del contratto preliminare ex art. 72 legge fall.) alla restituzione della caparra medesima, la domanda ulteriore del Fallimento di condanna della controparte al pagamento di € 631.730,23 va del pari rigettata, nei termini che di seguito si precisano.

E' certo e indiscusso: che T■■■■/T■■■■ S■■■■ *in bonis* ha eseguito in favore di I■■■■ S■■■■ B■■■■, tra il 2009 e il 2011, finanziamenti fruttiferi per totali € 2.857.108,10 (e – irrilevante in questa sede approfondire i motivi dei rispettivi interessi sottesi al finanziamento, descritti nei verbali di CdA T■■■■ 3 agosto 2009 e 21 novembre 2011 - il 31 maggio 2013 ha poi ceduto il relativo credito a F■■■■ C■■■■ S.p.A. di■■■■, doc. 4, 5, 6) e, il 30 marzo 2010, ha bonificato in favore della stessa € 500.000,00 *“a titolo di deposito cauzionale ... fino al 15 maggio 2010, epoca in cui verranno individuati gli immobili per i quali ci renderemo acquirenti per l'importo a pattuire”* - doc. 7); che a titolo di interessi sui prestiti fruttiferi T■■■■/T■■■■ S■■■■ ha emesso nei confronti di I■■■■ S■■■■ B■■■■ le fatture n. 490 del 15 marzo 2010, n. 4247 del 31 dicembre 2010, n. 5108 del 31 dicembre 2011, per un totale addebito (al 31 dicembre 2011) di € 125.680,23 (doc. 8); che il 10 marzo 2015 T■■■■/T■■■■ S■■■■ ha notificato a I■■■■ S■■■■ B■■■■ di essere cessionaria del credito di € 6.050,00 vantato da G■■■■ S.r.l. nei confronti dell'odierna attrice (doc. 9).

Al netto dei crediti in linea capitale ceduti a F■■■■ C■■■■ T■■■■/T■■■■ S■■■■ risulta dunque avere maturato crediti verso I■■■■ S■■■■ B■■■■ (per restituzione deposito cauzionale, per interessi al 31 dicembre 2011 sul prestito fruttifero, per subentro nel credito G■■■■ del totale importo di € 631.730,23, esattamente corrispondente al prezzo pattuito nel contratto preliminare di compravendita immobiliare sottoscritto il 10 novembre 2017.

Risulta del resto documentalmente provato che il trasferimento di proprietà degli immobili è stato concordato proprio quale prestazione in luogo di adempimento dell'obbligazione di pagamento dei debiti sopra indicati: il Fallimento convenuto ha prodotto (con la memoria 183 comma 6 n. 2 c.p.c.) il piano di risanamento presentato da I■■■■ S■■■■ B■■■■ ai sensi dell'art. 67, comma 3, lett. d) legge fall. (doc. A) e l'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto dalle parti e datato 6 novembre 2017 (doc. B e C), atti nei quali esplicitamente si riconoscono il debito verso T■■■■/T■■■■ S■■■■ di € 631.730,00 e le relative causali (v. doc. A, situazione economico patrimoniale consuntiva, pagg. 15 e 17) e si concorda l'estinzione mediante il trasferimento di alcune



unità abitative di proprietà della debitrice, individuate negli atti medesimi (doc. A: pag. 25 e pag. 41; doc. B e C: punti nn. 9 e 11.2) e coincidenti con quelle oggetto del contratto preliminare sottoscritto pochi giorni dopo.

E infatti il contratto preliminare 10 novembre 2017, oltre a pattuire prezzo di importo pari al debito verso l'acquirente documentato e riconosciuto nel piano di risanamento, contiene esplicito riferimento al deposito cauzionale di € 500.000,00 bonificato da T [REDACTED] a I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] il 31 marzo 2010 quale provvista del pagamento della caparra di pari importo che il promittente riconosce di avere già incassato (clausola 2), e prevede che la differenza di € 131.730,23 dovrà essere pagata alla firma del contratto definitivo (che si prevede debba essere stipulato entro il 31 dicembre 2018) "*anche mediante compensazione*".

Da quanto esposto si evince, in primo luogo, che il fallimento non è titolare di un credito di € 631.730,23 ulteriore rispetto alla ripetizione – pure richiesta – della caparra di € 500.000,00, in quanto la caparra è stata versata mediante imputazione del medesimo bonifico in precedenza eseguito a titolo di *deposito cauzionale* che viene dedotto anche quale autonomo fatto costitutivo della domanda riconvenzionale; e l'accoglimento della domanda di trasferimento della proprietà, in esecuzione del contratto preliminare 10 novembre 2017, determina definitiva imputazione dell'acconto a parziale estinzione del prezzo della vendita ed estingue nel contempo il credito per restituzione del finanziamento.

Il Fallimento resta creditore del pagamento delle fatture per interessi e del credito acquistato di € 6.050,00, e così in totale di € 131.730,23, importo in relazione al quale – infondata l'eccezione di prescrizione estintiva ex art. 2448 n. 4 c.c. sollevata da I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] quanto alle somme fatturate per interessi (il piano di risanamento e l'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritti dal debitore costituiscono chiaro riconoscimento del debito e impegno alla sua estinzione mediante prestazione in luogo di adempimento) – va accolta l'eccezione di compensazione con il controcredito di uguale importo a saldo del prezzo della vendita, proposta da I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] in memoria 183 comma 6 n. 1 c.p.c.: non formulata domanda diretta di compensazione (ammissibile nei confronti del fallimento ai sensi dell'art. 56 legge fall.), l'attore ha tuttavia esplicitamente opposto eccezione di compensazione, fondata sul proprio credito al pagamento del residuo prezzo della compravendita e coerente con il contenuto e le finalità dell'accordo di ristrutturazione del debito sottoscritto il 6 novembre 2017 in esecuzione del quale il contratto preliminare fu concluso.

Accertati dunque i crediti reciproci, e disposta compensazione, la domanda riconvenzionale va rigettata.



8. L'accertamento del valore dell'immobile, che secondo il Fallimento sarebbe inferiore al prezzo pattuito (v. stima arch. ██████ depositata con la memoria 183 comma 6 n. 2 c.p.c., doc. I), è irrilevante: è evidente che il prezzo fu determinato per pareggiare il credito T████/T████ S████ verso I██████ S████ B████ ed estinguere lo stesso (derivante peraltro da finanziamenti che risultano eseguiti nell'interesse – anche – della stessa mutuante e personale dei suoi soci) e non è dato sapere se corrisponda al reale valore commerciale degli immobile, ma il tema di indagine è in concreto irrilevante in assenza di domande revocatorie ex artt. 66 e 67 legge fall. o di annullamento o rescissione.

9. Le spese di lite, per particolarità e novità della questione controversa e per parziale reciproca soccombenza, vanno compensate

10. La trascrizione della sentenza costitutiva, indispensabile al perfezionamento dell'effetto prenotativo della trascrizione della domanda e all'opponibilità degli effetti della pronuncia al Fallimento, non va ordinata dal giudice ma eseguita a cura dell'interessato a norma dell'art. 2658 c.c.

11. La considerazione svolta in comparsa conclusionale attrice sul “dubbio stile dell'avversario”, pur gratuita nel contenuto e non necessaria alla critica dell'opposta tesi, non è tuttavia avulsa dalla finalità medesima e dell'oggetto della lite e si ritiene non assuma rilevanza ai sensi dell'art. 89 c.p.c.,

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1) visto l'art.2932 c.c. trasferisce da I██████ S████ B████ S.r.l. a Fallimento T████ S████ S.r.l. in liquidazione la proprietà dei beni immobili siti nel Comune di ██████ oggetto del contratto preliminare di compravendita 10 gennaio 2017 dedotto in giudizio, e in specie:

- A. unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale nel blocco “B”, in via ██████: abitazione censita nel Catasto Fabbricati al foglio █████ mappale █████ subalterno █████; autorimessa, censita nel Catasto Fabbricati al foglio █████ mappale █████ subalterno █████ quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio;

- B. unità immobiliari facenti parte del fabbricato ██████: monolocale censito nel Catasto Fabbricati al foglio █████ mappale █████ subalterno █████; appartamento censito nel Catasto Fabbricati al foglio █████ mappale █████ subalterno █████ autorimessa censita nel Catasto Fabbricati al foglio █████ mappale █████ subalterno █████ posto auto scoperto censito nel Catasto fabbricati al foglio █████ mappale █████ subalterno █████ quota proporzionale della comproprietà



delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette unità immobiliari, ivi compreso il mappale [REDACTED] foglio [REDACTED]

2) accertato il credito di € 131.730,23 del Fallimento T [REDACTED] S [REDACTED] S.r.l. in liquidazione nei confronti di I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] S.r.l. e il controcredito di pari importo di I [REDACTED] S [REDACTED] B [REDACTED] a titolo di saldo del prezzo del trasferimento di proprietà, dichiara i reciproci crediti estinti per compensazione;

3) dispone compensazione delle spese di lite.

Così deciso in Brescia, il giorno 27 maggio 2024.

Il giudice

Luciano Ambrosoli

Atto redatto in formato elettronico e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi dell'art. 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209.

