

## CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO

**Studio n. 6112/I**

### **Le vendite di immobili non soggette ad azione revocatoria fallimentare (Art. 67, comma 3, lettera c, L.F.)**

*Approvato dal Gruppo di studio sulla Riforma del diritto fallimentare il 14 dicembre 2005*

Di estremo interesse è la norma contenuta nel punto c) del terzo comma dell'art. 67 L.F. nuova versione <sup>(1)</sup>, relativo alla non assoggettabilità ad azione revocatoria di alcuni negozi posti in essere dall'imprenditore poi fallito, indipendentemente dal periodo in cui sono stati compiuti e dalla buona fede della controparte.

Deve essere, infatti, notato che il legislatore in questo intervento ha introdotto ha applicato una presunzione assoluta avente ed oggetto la non assoggettabilità di alcuni atti a revocatoria, senza valutare il comportamento delle parti e, quindi, salvaguardando la efficacia del negozio indipendentemente dallo stato soggettivo dei contraenti.

E' stato, cioè, ritenuto prevalente l'interesse delle parti - ed in particolare della parte acquirente - al mantenimento in vita del negozio, sull'interesse del ceto creditorio di vederne caducare gli effetti nei suoi confronti, al fine di ricostituire il patrimonio del fallito e destinarlo al soddisfacimento concorsuale.

La fattispecie investe in maniera particolare la attività notarile, poiché gli atti interessati, essendo relativi ad "immobili", come testualmente recita la norma, sono stipulati con il ministero notarile, per cui la attività di prima interpretazione da un lato, e quella di consulenza dall'altro, renderanno il notaio particolarmente al centro degli interessi delle parti.

E' opportuno, pertanto, analizzare con attenzione il dettato normativo, onde tentare di dare una prima lettura delle intenzioni del legislatore e della corrispondenza con la norma scritta <sup>(2)</sup>.

La analisi, poi, diventa più articolata se si considera che immediatamente dopo la approvazione del cosiddetto "Decreto Legge competitività" del 14 marzo 2005 n. 35 che contiene le novità in tema di revocatoria che stiamo esaminando, è stato

approvato il 10 giugno 2005 il "Decreto Legislativo sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire" (in esecuzione della legge delega 2 agosto 2004 n. 210) in seguito al quale si è verificata una sovrapposizione di norme con la conseguenza che ipotesi apparentemente analoghe sono state regolate con disposizioni formulate in maniera differente <sup>(3)</sup>.

Sarà, pertanto, utile procedere anche ad un confronto tra queste due normative e verificare se, e come, esistono differenze operative.

Possiamo, pertanto, tentare di suddividere l'analisi della norma in questione in sette segmenti in maniera da renderne più semplice la interpretazione. Esaminiamo, quindi, i singoli termini utilizzati dal legislatore il quale ha così disposto:

"Non sono soggetti all'azione revocatoria:

.....

"c) le vendite a giusto prezzo d'immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado".

## **1. Le vendite...**

Il legislatore ha inizialmente individuato il negozio giuridico da regolare con la presente normativa ed ha previsto tra le varie ipotesi di trasferimento le "vendite", senza allargarne il campo.

Ci si chiede inizialmente se la indicazione "vendite" sia stata formulata in senso limitativo, ovvero vada interpretata in senso ampio. Forse, se fosse stata prevista in generale la ipotesi di "trasferimento", il lavoro dell'interprete sarebbe stato più semplice, poiché in questo modo sarebbero rientrate nella fattispecie in oggetto tutti i casi di trasferimento di immobili, indipendentemente dal negozio giuridico utilizzato.

Ad esempio, più ampia è stata la indicazione inserita in tema di "tutela di acquirenti" <sup>(4)</sup> quando è stato previsto che sono soggetti alla relativa normativa "gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento" allargando così la gamma delle ipotesi anche a negozi diversi dalla "vendita" in senso stretto.

Si tratta di un termine nuovo in tema di revocatoria fallimentare, dove in generale, sia nella formulazione precedente che in quella novellata, si parla sempre di "atti a titolo oneroso", lasciando così all'interprete la possibilità/necessità di individuare i negozi soggetti alla previsione normativa.

Anche nella versione attuale dell'articolo 67 al numero 1 del primo comma, e cioè quello generale, infatti, è stata mantenuta tale espressione quando si individuano gli atti soggetti a revocatoria, e si statuisce che "sono revocati ... gli atti a titolo oneroso compiuti ...". Viceversa al terzo comma lettera c), appunto, si legge

che "Non sono soggetti all'azione revocatoria ... le vendite ...".

Evidentemente il legislatore nella ipotesi che stiamo esaminando ha voluto limitarne la tutela solo alla "vendita", poiché lo spirito complessivo della eccezione alla regola della revocatoria ha tenuto presente le situazioni particolarmente "deboli", ma tradizionali, rappresentate dal mero acquisto della propria abitazione.

Altre tecniche di acquisizione di immobili, più raffinate e/o articolate, differenti della compravendita classica, sono state ritenute strumenti utilizzati da acquirenti più professionali, per i quali non era necessario prevedere tutele ulteriori rispetto a quelle già regolate in generale <sup>(5)</sup>.

Una lettura testuale della norma, con un confronto tra il primo ed il secondo comma, pertanto, deve portare alla conclusione che il legislatore ha voluto escludere dalla revocatoria soltanto le vendite, poiché quando ha inteso diversamente - addirittura nello stesso articolo - ha utilizzato termini ben più ampi <sup>(6)</sup>.

Analogamente andrà escluso da tale tutela privilegiata il promittente acquirente in un contratto preliminare, poiché la vendita non è stata perfezionata, salva la eventuale applicazione delle cautele previste nelle disposizioni in tema di immobili da costruire.

## **2. ...a giusto prezzo...**

La norma prosegue stabilendo che non sono soggette a revocatoria le vendite "a giusto prezzo" di immobili, indicando così uno dei presupposti necessari affinché l'azione revocatoria non sia esperibile.

La vendita, cioè, deve essere fatta ad un prezzo che sia giusto, poiché in tale ipotesi può venir meno qualsiasi analisi circa i presupposti soggettivi che normalmente regolano le fattispecie revocatorie. Il problema, quindi, si sposta sul concetto di "giusto prezzo", sull'ammontare cioè del corrispettivo convenuto e versato per il trasferimento dello immobile.

Lo spirito del legislatore è chiaro: dovendo creare una eccezione al sistema della revocatoria ha ritenuto necessario fissare regole precise per evitare di snaturare lo strumento della *par condicio*, stabilendo che la regola fondamentale sia incentrata su un corrispettivo della alienazione adeguato al valore del bene trasferito.

La analisi si sposta, quindi, sull'individuazione del "giusto" prezzo <sup>(7)</sup>, ovvero sulla valutazione della congruità del corrispettivo con riferimento al valore del bene.

Anche in altre occasioni il legislatore ha analizzato con attenzione il rapporto tra bene e valore, ed attenta dottrina <sup>(8)</sup> ha avuto modo recentemente di individuarne alcune. Possiamo ricordare gli spunti ricavati, ad esempio, in tema di risolvibilità per eccessiva onerosità sopravvenuta *ex art 1467 c.c.*, o di revisione del prez-

zo in tema di onerosità o difficoltà dell'esecuzione dell'appalto ex art.1664 c.c..

Così come, spostandoci sullo stato soggettivo dei contraenti, il sistema prevede particolari cautele in caso di contratti conclusi da persone incapaci di intendere e di volere ex art 428 c.c., oppure in stato di pericolo ex art 1447 c.c. o in caso di bisogno ex art 1448 c.c..

Il valore del bene assume particolare rilevanza in sede di divisione, quando il legislatore ha previsto nell'art. 763 c.c. la rescissione per lesione laddove un coerede provi di essere stato leso per oltre un quarto, oppure in occasione della costituzione della rendita vitalizia ex art 1872 c.c., quando deve essere tenuto presente un adeguato rapporto tra il valore del bene trasferito e l'ammontare della rendita attribuita.

La stessa dottrina <sup>(9)</sup> ha, poi, cercato anche ipotesi di valorizzazione del bene nella legislazione speciale, individuando per tutti il necessario rapporto tra finanziamento bancario fondiario e bene dato in garanzia (espressamente previsto dall'art. 38 della legge 1° settembre 1993 n. 385).

Il legislatore, dunque, richiedendo anche nel nostro caso una valutazione del bene per far discendere il prodursi degli effetti della norma, ha proseguito nel solco di altre ipotesi analoghe nelle quali il giusto valore del bene ha inciso sulla regolamentazione dei rapporti tra le parti.

Resta, quindi, sul tappeto la necessità di determinare il "giusto" prezzo, laddove non può certo essere individuato semplicemente in quello indicato dalle parti nel contratto <sup>(10)</sup>.

Restando nel solco di una lettura di tutela dell'acquirente soltanto laddove contraente debole, eventualmente danneggiato da un acquisto effettuato in buona fede, una ragionevole ipotesi di determinazione può essere trovata nella disciplina dettata per i contratti del consumatore (artt. 1469 *bis* e segg., in part. 1469 *ter*, c.c.) dove si indica il giusto prezzo del bene nel prezzo di mercato.

Interessante, poi, è il raffronto che può essere effettuato con riferimento all'art. 108, III comma, Legge fallimentare, ove è stabilito che il giudice può sospendere la vendita quando ritiene che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto.

Anche in tema fallimentare, quindi, il legislatore ha avuto modo di indicare tale concetto di "giusto" prezzo <sup>(11)</sup> e la giurisprudenza <sup>(12)</sup> ha più volte stabilito che lo stesso è determinato dal gioco delle offerte e dei successivi rialzi da parte degli interessati dai quali è stata verificata la serietà.

Si può, quindi, concludere affermando che il "giusto prezzo" previsto dal legislatore può essere individuato nel prezzo di mercato del bene.

Resta, poi, aperto un ulteriore problema, rappresentato dal momento nel quale deve essere individuato il "giusto prezzo": il momento del contratto o quello in

cui si intende esperire la azione revocatoria?

La norma in commento non fa alcun riferimento, mentre quella già citata in tema di tutela degli acquirenti è più precisa indicando espressamente il momento nella "data della stipula del preliminare" <sup>(13)</sup>.

Tale soluzione – il momento della stipula della compravendita - appare preferibile in quanto la buona fede dell'acquirente non può non essere presunta e, quindi, va tutelata al momento della conclusione del contratto di acquisto quando lo stesso acquirente ha a disposizione tutti gli elementi necessari per verificare la congruità del prezzo con riferimento al bene, circostanza viceversa evidentemente negata se dovesse essere valutata successivamente, quando non esistono più gli strumenti giuridici e temporali per valutare al meglio la operazione.

Problema completamente diverso, e quindi estraneo al nostro esame, è rappresentato dalla norma dettata in materia fiscale, secondo la quale in caso di indicazione in atto di un corrispettivo pari al valore determinato automaticamente in base ai coefficienti catastali, l'ufficio non procede ad accertamento di valore considerando così il prezzo "giusto", ma sotto il profilo fiscale.

Alla luce, infatti, di quanto esposto sopra, il "giusto prezzo" dell'immobile deve essere quello determinato dal mercato - e non certo quello scaturente dal calcolo legato alle rendite catastali - proprio perchè solo in tale caso l'equilibrio delle prestazioni trova riscontro effettivo provato testualmente nel contratto.

Si può, pertanto, concludere che rientra nella ipotesi tutelata dal legislatore l'acquisto del bene effettuato al prezzo di mercato da determinarsi al momento della conclusione del contratto.

### **3. ...immobili...**

Circa il bene oggetto di acquisto, il legislatore ha inteso tutelare soltanto gli immobili, in quanto evidentemente ha voluto privilegiare unicamente - come vedremo meglio in seguito - il contraente considerato particolarmente debole rappresentato da colui che acquista la propria abitazione principale.

Preliminarmente occorre notare che la tecnica legislativa non è stata particolarmente elegante, laddove il legislatore ha indicato unicamente il bene oggetto dell'acquisto e non il diritto sul bene, come più correttamente andava fatto, e come anche in altre ipotesi è stato fatto <sup>(14)</sup>.

In mancanza di limitazioni in materia, si può pertanto ritenere che la norma si possa applicare all'acquisto della "piena proprietà" del bene, nonché dell'"usufrutto" del bene o del "diritto di abitazione", se non anche della "nuda proprietà" seguendo quanto si vedrà in seguito in tema di destinazione <sup>(15)</sup>.

Certamente, poi, andranno tutelati anche gli acquisti di quote di comproprietà, con riferimento sia alla ipotesi in cui un soggetto acquisti una singola quota di comproprietà, sia alla ipotesi in cui acquisti più quote di comproprietà da soggetti diversi.

In altri termini può sostenersi che, ricorrendone le condizioni di legge, non possa differenziarsi la tutela dell'avente causa dal venditore, successivamente dichiarato fallito, sol perché quest'ultimo, invece di avere alienato la piena titolarità del bene, ne abbia trasferito solo una quota.

Vanno, invece, evidentemente esclusi dalla applicazione della norma gli acquisti aventi ad oggetto diritti su beni diversi dagli immobili, quali ad esempio beni mobili, beni mobili registrati, azioni, quote di partecipazione a società, contratti, in quanto non espressamente previsti dalla norma, e di difficile estensione analogica <sup>(16)</sup>.

Andrebbero, poi, valutate caso per caso ipotesi marginali, quali quelle relative a galleggianti adibiti ad abitazione, ma strettamente connessi alle aree di attracco, ovvero ad altre tipologie di cespiti destinati sempre ad abitazione.

#### **4. ...ad uso abitazione...**

In linea con la *ratio* che ha ispirato la disposizione, possono rientrare nella tutela prevista dal legislatore soltanto gli immobili ad uso abitativo, restando così esclusi tutti quelli che hanno una diversa destinazione, quali ad esempio negozi o fabbricati ad uso industriale, così come i terreni.

Volendo essere testuali dovrebbero essere esclusi dalla tutela anche gli acquisti di cantine, posti auto e pertinenze in genere, ma una lettura equilibrata della norma può portarci ad allargare l'ambito applicativo a tutti quei beni che possono essere considerati pertinenze di immobili ad uso abitativo, analogamente a quanto avviene in materia fiscale.

In tale modo possiamo far escludere dalla revocatoria fallimentare non solo gli acquisti di immobili ad uso abitazione, ma anche quelli relativi alle relative pertinenze, acquistate contestualmente ovvero, riterrei, anche acquistate successivamente al bene principale.

Può essere, poi, esaminata anche la peculiare ipotesi in base alla quale venga acquistato un terreno da utilizzare per la realizzazione della abitazione principale.

Tale fattispecie, infatti, è stata valutata dalla legislazione fiscale in maniera estensiva (ad esempio in tema di mancata decadenza delle agevolazioni godute per l'acquisto della prima abitazione <sup>(17)</sup>) per cui anche il nostro interprete potrebbe fare uno sforzo per fare rientrare anche tale ipotesi in quelle tutelate dal legislatore,

tenendo presente sempre lo stato di "contraente debole" dell'acquirente.

## 5. ...destinati...

Particolare attenzione deve essere posta alla locuzione "destinati" che il legislatore utilizza per qualificare il bene immobile acquistato.

La *ratio* della norma, infatti, vuole che la tutela straordinaria al negozio di trasferimento sia attribuita soltanto se l'immobile venga utilizzato come abitazione, in quanto limitata a quei soggetti che hanno investito il proprio denaro per l'acquisto di un bene primario quale la casa di abitazione, e non per semplice investimento.

Il legislatore, però, non indica espressamente il periodo entro il quale deve avvenire la prescritta destinazione, come invece fa in tema di tutela dell'acquirente di immobile da costruire, quando statuisce che "... l'acquirente si impegna a stabilire entro dodici mesi dall'acquisto o dalla ultimazione ..." lasciando così all'interprete il compito di valutare preliminarmente se esiste un termine entro il quale deve avvenire tale utilizzo, e successivamente quale sia <sup>(18)</sup>.

Preliminarmente si può rilevare che anche in altre circostanze è stata utilizzata la qualificazione "destinata" per determinati beni considerati rilevanti dal sistema: si possono ricordare i beni destinati allo esercizio di impresa *ex art 178 c.c.*; i beni che servono all'esercizio della professione del coniuge *ex art 179 lettera d) prima parte c.c.*; i beni destinati alla conduzione di una azienda facente parte della comunione *ex art 179 lettera d) seconda parte c.c.*; i patrimoni destinati introdotti dalla recente riforma del diritto societario; i beni destinati a far fronte ai bisogni della famiglia in tema di fondo patrimoniale *ex art. 167 c.c.*

Come si vede, quindi, il legislatore ha utilizzato un concetto non nuovo nel nostro ordinamento – e cioè la destinazione – per il cui approfondimento possiamo rinviarci agli studi in materia di destinazione <sup>(19)</sup>.

Può sostenersi, comunque, che la destinazione del bene debba essere rilevata inevitabilmente in un momento successivo alla stipula del contratto, in quanto il concetto di destinazione deve essere visto non soltanto nella intenzione del contraente – circostanza che può costituire un motivo della compravendita – ma anche e soprattutto nella effettiva destinazione del bene.

Sarà, quindi, compito del giudice stabilire se il bene immobile acquistato sia stato effettivamente "destinato" secondo il nuovo dettato normativo.

Così come sarà il giudice a valutare se la effettiva destinazione immediata sia stata impedita da cause di forza maggiore, che non dovrebbero fare escludere il bene dalla particolare tutela prevista dalla novella.

In tale valutazione, poi, dovranno trovare equilibrato sviluppo le ipotesi di ac-

quisto di beni locati (con riferimento quindi alla tipologia del relativo contratto di locazione, alla sua durata, alle modalità di risoluzione etc. <sup>(20)</sup>), di acquisto di nuda proprietà (con riferimento al consolidamento di usufrutto, ed anche se non ancora verificatosi), di acquisto di beni da ristrutturare, di beni per i quali è stata effettuata o iniziata una trasformazione (ad es.: da ufficio - A/10 ad abitazione -A/2). Ed il tutto in una ragionata considerazione dei tempi brevi nei quali la azione revocatoria può essere attivata.

## **6. ...a costituire la abitazione principale...**

La destinazione dell'immobile deve essere quella di "costituire l'abitazione principale" dell'acquirente per cui occorre esaminare il contenuto di tale locuzione.

Si tratta di un'espressione nuova in tema di norma squisitamente civilistica poiché tale circostanza – la destinazione - è stata fino ad oggi ritenuta rilevante soltanto dalla legislazione fiscale <sup>(21)</sup>.

Necessitando, poi, una verifica *a posteriori* il concetto è più vicino a quello di dimora *ex art.* 43 cod. civ. <sup>(22)</sup>, intesa come il luogo di normale abitazione <sup>(23)</sup>, che prescinde dalle risultanze anagrafiche, di mero valore presuntivo <sup>(24)</sup>.

E' noto, infatti, che per i beni da destinare ad abitazione principale sono previste particolari agevolazioni in tema sia di imposta di registro, sia di imposta sui redditi, sia di I.C.I. <sup>(25)</sup>. Per ciascuna di dette imposte, peraltro, il legislatore prevede requisiti differenti, proprio per la particolare natura delle varie imposte, concettualmente differenti.

Appare, quindi, particolarmente arduo il compito dell'interprete di enucleare la fattispecie ipotizzata dal legislatore, dovendo procedere più che ad uno sforzo interpretativo della norma, ad una mera intuizione dell'ampiezza del *favor* concesso alla parte acquirente .

Considerando lo spirito della norma che tende a tutelare il soggetto debole del sinallagma, si può sostenere che tale destinazione ad abitazione principale possa essere interpretata *latu sensu*, ricomprendendo così tutte le ipotesi nelle quali l'acquirente destini il bene ad abitazione principale, ovvero al luogo ove materialmente abiti e, comunque, indipendentemente dalla fruizione di benefici fiscali di alcun genere.

## **7. ...dell'acquirente...**

Il legislatore ha inteso conseguentemente tutelare soltanto le persone fisiche onde proteggere l'acquisto della propria abitazione principale.

Vanno, pertanto, esclusi dalla fattispecie protetta gli acquisti da parte di persone giuridiche (società, Enti, ...) e comunque, di soggetti diversi dalle persone fisiche i quali, pur potendo acquistare beni potenzialmente destinati ad abitazione, non possono certo adibirla a "propria" abitazione, non rientrando nella previsione agevolata della norma, neppure con riferimento alla propria sede.

#### **8. ...o dei suoi parenti e affini entro il terzo grado ...**

Con una ulteriore estensione il legislatore ha consentito che il bene sia destinato ad abitazione principale non soltanto dell'acquirente, ma anche dei suoi parenti ed affini entro il terzo grado.

Pur non essendo testualmente previsto, possiamo inserire in detti soggetti anche il coniuge, anche se potrebbe essere un'ipotesi residuale quella rappresentata dai due coniugi (acquirente e coniuge) con diversa dimora. La stessa previsione degli affini, che possono quindi essere i parenti del coniuge stesso, lascia vedere come tale omissione sia il frutto di una evidente svista.

Tale allargamento costituisce un evidente ulteriore *favor* per quelle situazioni di fatto che si vengono a creare nelle famiglie. E' infatti diffusa la circostanza che, ad esempio, il genitore acquisti un immobile da far utilizzare come abitazione dal proprio figlio. Il legislatore ha così voluto tutelare tutte quelle numerose situazioni di carattere endo-familiare nelle quali i beni di un componente vengono in qualche modo utilizzati come abitazione principale di un altro componente dello stesso nucleo familiare.

Anche tale previsione va, quindi, vista in senso ampio, rafforzando il principio in base al quale la effettiva destinazione dell'immobile non può che avvenire dopo l'acquisto e, quindi, indipendentemente da ciò che risulta dal contratto.

#### **9. Momento temporale della destinazione**

Deve essere comunque considerato che la effettiva destinazione del bene può emergere – e probabilmente non può non emergere – dopo la stipula dell'atto, per cui occorrerà un particolare equilibrio dell'interprete per verificare se la effettiva destinazione all'uso indicato dal legislatore sia avvenuta in tempi adeguati allo spirito della normativa.

E' evidente, infatti, che la immediata destinazione cautela al massimo l'acquirente, ma come escludere dalla fattispecie protetta, come abbiamo visto sopra, l'acquisto di un immobile occupato, oppure gravato da un diritto di usufrutto?

Altra valutazione, poi, deve essere fatta con riferimento all'eventuale cambio di destinazione dell'immobile, ovvero, sia all'ipotesi in cui il soggetto beneficiario de-

stini inizialmente il bene a propria abitazione principale e successivamente, poi, ne faccia uso diverso, sia a quella in cui lo alieni ulteriormente a terzi dopo averne fatto un uso adeguato alla previsione normativa.

Rimanendo sempre in tema fiscale può essere poi ricordato l'art. 81 lett. b) sulle imposte sui redditi laddove esclude dall'obbligo di dichiarazione dei redditi prodotti con l'alienazione *infra* quinquennio degli immobili ad uso abitativo destinati ad abitazione principale per la maggior parte del periodo.

Anche tali circostanze, data la peculiarità della norma, vanno lasciate al prudente apprezzamento dell'interprete prima, e del giudice poi, i quali non potranno non tener conto della buona fede dei contraenti e, quindi, procedere per quanto possibile ad un allargamento delle fattispecie a tutte le ipotesi tutelabili dall'ordinamento.

Un diverso approfondimento, poi, merita l'ipotesi in base alla quale l'acquirente cambi, successivamente, il proprio programma di destinazione. Non è raro che un soggetto alieni il proprio immobile dopo averlo destinato a propria abitazione principale, ovvero modifichi la destinazione dello stesso in seguito ad una diversa organizzazione della propria vita. Così come si è varie volte verificata l'ipotesi nella quale due fidanzati acquistano l'immobile per destinarlo a casa coniugale, salvo poi non addivenire alle nozze.

Anche tali casi rappresentano acquisti effettuati da contraenti deboli, e forse non vanno esclusi senza adeguata riflessione dalla tutela prevista dalla legge.

## **10. Intervento notarile e tecniche redazionali**

Alla luce di quanto sopra diventa particolarmente delicato l'intervento del Notaio, sia in fase di consulenza preventiva, informando le parti circa il contenuto della nuova norma e delle fattispecie tutelate, sia in fase di redazione dell'atto, onde far risultare con la massima chiarezza possibile l'eventuale esistenza dei requisiti previsti dalla legge.

Sarà, quindi, certamente utile che dall'atto emergano tutti gli indicatori previsti dalla norma - con riferimento quindi, non soltanto al giusto prezzo, ma anche alla destinazione del bene - ma in assenza di una espressa previsione normativa si deve ritenere che non esiste un obbligo in tal senso.

In altre circostanze, infatti, il legislatore ha lasciato dipendere dalla dichiarazione in atto la sussistenza dei presupposti per il godimento di particolari norme, statuizione che nel nostro caso non è stata ribadita <sup>(26)</sup>.

Si può, pertanto, concludere affermando che tutte le condizioni previste dalla legge per sottrarre l'acquisto del bene all'azione revocatoria non debbano necessa-

riamente risultare dall'atto, lasciandone alla prudente analisi del giudice la verifica della sussistenza.

*Paolo Guida*

- 
- (1) Così come modificato dall'art. 2, primo comma, del Decreto Legge 14 marzo 2005 n. 35, convertito in legge 14 maggio 2005 n. 80, avente ad oggetto "Disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale", (cd. Decreto competitività).
  - (2) Per un confronto con il diritto comunitario in materia, vedi il recente studio di BARONE, Compatibilità della legge Prodi con il diritto comunitario ed esercizio della revocatoria fallimentare, n. 05.07.07.42/UE approvato dalla Commissione affari europei ed internazionali del CNN il 7 luglio 2005.
  - (3) PETRELLI, Gli acquisti di immobili da costruire, Milano, 2005, in part. pag. 351 e ss., ove la fattispecie in oggetto è ampiamente commentata. RIZZI, Assicurazione indennitaria, frazionamento del mutuo, revocatoria fallimentare e le altre novità legislative, Studio n. 5812/C, approvato dalla Commissione Studi civilistici CNN il 20 luglio 2005, il quale commenta diffusamente il parallelo tra le norme, nonché ID., La nuova disciplina di tutela dell'acquirente di immobile da costruire, in Notariato, 2005 pag. 433 ss.
  - (4) Art. 10 Dlgs 20 giugno 2005 n. 122.
  - (5) Per un'interpretazione estensiva riferita ad ogni atto dispositivo, vedi DE CRESCENZO – PANZANI , Il nuovo diritto fallimentare, della Collana diretta da L. Panzani, Milano, 2005, pag. 97 nonché della medesima collana GUALANDI, La disciplina dell'azione revocatoria, Milano 2005, pag. 303.
  - (6) Il dibattito sorto in relazione all'interpretazione della lettera della norma, tra chi ne vorrebbe un'applicazione in senso restrittivo e chi ne sostiene una lettura estensiva, ricorda quello simile evidenziatosi all'indomani dell'entrata in vigore del Dlgs 20 giugno 2005 n. 122.  
L'ambito del dibattito in tal caso si è concentrato, tra l'altro, sulla definizione di "acquirente" di cui all'art. 1.  
Una parte dei primi commentatori ha ritenuto che l'acquirente – persona fisica debba considerarsi qualunque persona fisica indipendentemente dall'attività nell'esercizio della quale si effettui l'acquisto, altra parte dei commentatori, al contrario, ha sostenuto che con tale espressione il legislatore abbia inteso riferirsi alla persona fisica quale contraente debole individuato nel "consumatore" come soggetto privo di adeguate conoscenze e forza contrattuale.  
In arg. vedi RIZZI, op. cit., in Notariato pag. 434; Studio n. 5691/C dell'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato, Prime considerazioni sul decreto legislativo in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire o in corso di costruzione, redatto da RUOTOLO e PAOLINI, in CNN Notizie del 13 giugno 2005.
  - (7) Interessanti gli spunti di MOSCARINI, Riflessioni sul tema del contratto giusto, in Temi romana 2004, pag. 16, in part. pag. 17.
  - (8) CACCAVALE, Giustizia del contratto e presupposizione, Torino, 2005, pag. 76.
  - (9) CACCAVALE, op. cit., pag. 77.
  - (10) Per una riflessione relativa al rapporto fra giusto prezzo e squilibrio delle prestazioni di cui all'art. 67 comma 1 n. 1, vedi GUALANDI, op. cit., pag. 305.

- (11) Per una disamina delle posizioni in materia vedi Codice del fallimento a cura di Piero Paiardi, Milano 2004, pag. 896 e ss.
- (12) Per tutti vedi Cassazione 29 agosto 2003 n. 12701, in Gius., 2004, 499.
- (13) Art. 10 Dlgs 20 giugno 2005 n. 122.
- (14) Cfr. Art. 10 Dlgs 20 giugno 2005 n. 122, ove si legge " Gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire....".
- (15) Per un'interpretazione estensiva, si veda anche DE CRESCENZO – PANZANI, op. cit., pag. 97.
- (16) Tale riflessione scaturisce dalla sempre maggiore sensibilità che la giurisprudenza mostra di avere in ordine alla natura delle partecipazioni sociali in società titolari di immobili. Secondo la Suprema Corte, esse "costituiscono beni «di secondo grado», essendo rappresentative di diritti su beni che, pur essendo ricompresi nel patrimonio della società, sono, in una certa misura, oggetto di appartenenza da parte dei singoli soci." Così Cass. Sez. I civ., 20 febbraio 2004, n. 3370, in Riv. Not. 2005, pag. 153.
- (17) Vedi la Risoluzione 44/E del 16 marzo 2004 della Agenzia delle entrate, in base alla quale "è da ritenere confermata l'agevolazione fruita al momento dell'acquisto del fabbricato ceduto nel caso in cui sul terreno acquistato venga realizzato entro un anno dalla vendita un immobile utilizzabile come abitazione principale"
- (18) In materia di detrazione degli interessi passivi relativi a mutui il legislatore fiscale è intervenuto in tre occasioni:
- all'art. 15, comma 1, lett. b), prima parte (ex 13-bis) T.U.I.R (D.P.R. 22 dicembre 1986, 917), relativamente ai "mutui garantiti da ipoteca su immobili contratti per acquisto dell'unità immobiliare *da adibire ad abitazione principale entro un anno dall'acquisto*";
  - all'art. 15, comma 1, lett. b), seconda parte (ex 13-bis) T.U.I.R (D.P.R. 22 dicembre 1986, 917), nel caso di "immobile acquistato sia oggetto di lavori di ristrutturazione edilizia ... la detrazione spetta a decorrere dalla data in cui l'unità immobiliare è *adibita a dimora abituale e comunque entro due anni dall'acquisto*";
  - all'art. 1, comma 3, del D.M. 30 luglio 1999 n. 311 in cui "la detrazione (degli interessi passivi, n.d.r.) è ammessa a condizione che i lavori di costruzione ... e che quest'ultima *sia adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei predetti lavori*".
- (19) Di particolare interesse in quanto racchiude recenti spunti in materia il volume "Destinazione di Beni allo scopo – strumenti attuali e tecniche innovative" che racchiude gli atti della giornata di studio organizzata dal Consiglio Nazionale del Notariato in Roma il 19 giugno 2003, Milano, 2003.
- (20) L'art. 3 della Legge 9 dicembre 1998 n. 431 in tema di locazioni disciplina le modalità di disdetta del contratto da parte del locatore quando lo stesso intenda destinare l'immobile ad uso abitativo ... proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
- (21) T.U. delle imposte sui redditi, art. 10, comma 3-bis e art. 13 comma 1-bis; Dlgs. 30 dicembre 1992 n. 504, art. 8 comma 2; D.M. n. 311/1999 art. 1.
- (22) PAOLINI-RUOTOLO, Alcuni aspetti problematici nel Decreto legislativo in tema di tutela degli acquirenti di immobili da costruire, in CNN Notizie del 13 giugno 2005, nonché in Riv. Not., 2005, pag. 887 ss.
- (23) BIANCA, Diritto Civile, II, Milano, 1981, pag. 244.
- (24) Cass. 26 agosto 1997 n. 8011, Ced Cass., Rv. 507124; Cass. 27 settembre 1996 n. 8554 in Giur. it., 1997, I, 1, pag. 1049; Cass. 22 luglio 1995 n. 8049 in Giur. it., 1996, I, 1, pag. 338.
- (25) L'art. 8 del D.Lgs. 30 dicembre 1992 n. 504 in materia di I.C.I. stabilisce che "per abitazione principale si intende quella nella quale il contribuente che la possiede a titolo di proprietà, usufrutto o altro diritto reale ed i suoi familiari dimorano abitualmente".
- (26) Vedi il più volte citato D.Lgs. a tutela degli acquisti di immobili da costruire, dove all'art. 10 si fa espresso riferimento ad un "impegno da parte dell'acquirente che deve risultare in atto a stabilire la propria residenza ...".

*(Riproduzione riservata)*