



Il contratto preliminare di compravendita immobiliare
Aula Virtuale Piattaforma *TEAMS*
Lunedì 09 giugno 2025, ore 15.00 - 18.00

Cod.: FFP25007

Responsabili del corso: Loredana Nazzicone e Pier Lorenzo Parenti, componenti del Comitato direttivo

Esperti formatori: Lucia De Bernardin, giudice del Tribunale di Roma, e Giuseppe Dongiacomo, consigliere della Corte di cassazione

Relatori e coordinatori: Francesco Terrusi, consigliere corte di Cassazione, e Raffaella Brogi, consigliere corte di Cassazione

Presentazione

La disciplina del contratto preliminare di compravendita immobiliare dettata dal codice della crisi in caso di liquidazione giudiziale, in parte, riproduce la normativa previgente in materia di rapporti pendenti nel fallimento, come la previsione del potere del curatore di provocare lo scioglimento del contratto pendente (con le deroghe previste in caso di immobili ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale del promissario acquirente ovvero ad uso non abitativo destinato a costituire la sede dell'impresa del promissario acquirente) e (come affermato dalle SU nel 2015) l'inopponibilità di tale scioglimento al promissario acquirente che abbia trascritto la domanda di esecuzione in forma specifica prima della sentenza di liquidazione e la stessa sia successivamente accolta (art. 173, commi 1 e 2); per altra parte, invece, le norme

introdotte dal codice della crisi innovano profondamente, come la necessità da parte del promissario acquirente di proporre (in caso subingresso del curatore) la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare pendente nel termine e secondo le modalità previste per le domande di accertamento dei diritti di terzi (art. 173, comma 3, in fine) e, in tale sede, il conteggio degli acconti in misura pari alla metà di quanto versato, nonché (a differenza di quanto affermato dalle SU nel 2024) il potere del giudice delegato, una volta eseguito il contratto e pagato integralmente il prezzo, di ordinare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli.

Spunti di dibattito:

- il potere del curatore di provocare il subingresso: profili sostanziali e processuali;
- i limiti al potere del curatore di provocare lo scioglimento: la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., anche in caso di consecuzione delle procedure;
- gli effetti dello scioglimento;
- gli effetti del subentro (*ex lege* o volontario) del curatore e la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- l'impugnazione dello stato passivo da parte del creditore ipotecario;
- la congruità del prezzo.

Programma

ore 15.00 ***Osservazioni introduttive***

dott.ssa Lucia De Bernardin, giudice del Tribunale di Roma

dott. Giuseppe Dongiacomo, consigliere della Corte di cassazione

ore 15.30 ***Ne discutono:***

dott. Francesco Terrusi (consigliere della Corte di cassazione)

e

dott. Raffaella Brogi (consigliere della Corte di cassazione)

ore 18.00 ***Fine lavori***