

DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

In breve



FALLIMENTO  
L'acconto al curatore



I decreti con cui il Tribunale fallimentare concede o rifiuta gli acconti richiesti dal curatore sul suo compenso sono espressione di un potere discrezionale e intervengono in una fase processuale anteriore alla presentazione e approvazione del conto. Non assumono, di conseguenza, l'efficacia di cosa giudicata e non possono perciò pregiudicare la futura e definitiva decisione sul compenso dopo la presentazione del rendiconto

Corte di cassazione, Sezione VI civile - 1, ordinanza 1 settembre 2014, n. 18494

STATO PASSIVO

La tempestività dell'opposizione

È rilevabile d'ufficio la tempestività dell'opposizione ex articolo 98 l.f. indipendentemente dall'eccezione di parte e dalla contumacia del curatore. È pertanto dovere del giudice acquisire il fascicolo fallimentare, per verificare l'esistenza agli atti dell'avviso di ricevimento della raccomandata.

Corte di cassazione, Sezione VI civile - 1, ordinanza 1 settembre 2014, n. 18496

A cura della Redazione Lex 24

**Immobili.** La trascrizione del contratto preliminare di compravendita non prevale sul diritto iscritto in precedenza

# L'ipoteca batte il compromesso

La Cassazione conferma i confini del privilegio varato dalla legge 30/1997

Angelo Busani

Il privilegio del promissario acquirente, derivante dalla trascrizione nei Registri immobiliari del contratto preliminare di compravendita immobiliare, non prevale sulle ipoteche iscritte in precedenza rispetto alla data della predetta trascrizione del contratto preliminare dalla quale il privilegio origina. È quanto la Cassazione ha respiegato nella sentenza n. 17270 del 30 luglio 2014.

Il dl 669/1996, convertito in legge 30/1997, ha introdotto nel Codice civile l'articolo 2645-bis, il quale ha reso possibile la trascrizione del contratto preliminare di compravendita immobiliare; e ciò al fine di tutelare la posizione del promissario acquirente nel periodo tra la stipula del contratto preliminare e quella del contratto definitivo e, in specie, per i casi in cui il promissario esegua in questo lasso di tempo prestazioni di pagamento verso il promittente venditore, che potrebbero rivelarsi rovinose per il promissario stesso ove il promittente si renda inadempiente alle sue obbligazioni derivanti dal contratto preliminare o, peggio, essendo un imprenditore, si renda insolvente.

La trascrizione del contratto preliminare vale infatti ad attribuire al promissario acquirente il beneficio consistente nel fatto che, una volta trascritto il contratto definitivo, divengono inopponibili al promissario acquirente le «trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare». In altri termini, se il 15 settembre 2014 si stipula un preliminare di compravendita immobiliare che si trascrive il 18 settembre successivo, e se il 22 ottobre 2014 a carico del promittente

venditore viene iscritta un'ipoteca giudiziale oppure viene trascritto un pignoramento, quando sarà trascritto (in ipotesi, il 5 febbraio 2015) il contratto definitivo di compravendita programmato con il contratto preliminare in precedenza trascritto, quest'ultima trascrizione (poiché "prenotata" con la trascrizione del contratto preliminare) preverrà sulle formalità eseguite anteriormente, ma posteriori alla trascrizione del contratto preliminare.

Dalla trascrizione del contratto preliminare non deriva solo il beneficio della descritta "prenotazione" degli effetti della trascrizione del contratto definitivo. La legge 669/1996, infatti, preoccupandosi anche

IL PRECEDENTE

Come già affermato dalle Sezioni Unite, la «tutela» che nasce da formalità pubblicitarie deve seguirne le regole

del caso che il programma negoziale delineato nel contratto preliminare non vada a buon fine, e che quindi non si addivenga alla stipula del contratto definitivo, ha introdotto anche un «privilegio speciale» a tutela dei crediti del promissario acquirente (ad esempio: il credito alla restituzione delle caparre e degli acconti versati al promittente venditore) derivanti dalla «mancata esecuzione del contratto preliminare».

Se dunque il creditore è titolare di un privilegio sopra un dato bene (si parla in tal caso di "privilegio speciale": articolo 2746, comma 1, Codice civile), ciò significa che quel creditore è pre-

ferito nella ripartizione del ricavato derivante da un procedimento espropriativo avente a oggetto il bene oggetto del privilegio. In particolare, ai sensi dell'articolo 2748, comma 2, del Codice civile, «I creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente»; in sostanza, il creditore privilegiato non subisce la falcidia che vi sarebbe se il credito fosse «chirografario» (e cioè non privilegiato) per effetto del concorso di altri creditori. Nel caso del promissario acquirente che abbia versato acconti al promittente venditore, il quale si renda inadempiente all'obbligo di stipulare il contratto definitivo, l'aver trascritto il contratto preliminare comporta dunque, per il promissario acquirente, il beneficio che il credito alla restituzione degli acconti versati non sia un credito chirografario ma, appunto, un credito privilegiato.

Se però è pacifico che il privilegio in parola prevalga sulle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione del preliminare, un dubbio potrebbe sorgere per le ipoteche anteriori al privilegio, per il fatto appunto che il predetto articolo 2748 dispone la prevalenza del creditore munito di privilegio sul creditore ipotecario. Ebbene, la Cassazione ribadisce nella sentenza n. 17270 quanto già in passato era stato deciso in sede di giurisprudenza di legittimità (specialmente nella sentenza n. 21045/2009 delle Sezioni Unite), e cioè che, trattandosi di un privilegio che nasce dall'esecuzione di una formalità pubblicitaria, esso deve seguire le regole, prima tra tutte quella secondo cui la formalità precedente prevale su quella successiva.

L'articolo 2645-bis del Codice civile

La trascrizione dei contratti preliminari

1. I contratti preliminari aventi a oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.

2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta a

ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare e della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2). (...)

**Società.** Il percorso e gli oneri

# Unico socio, gli eredi liquidano la Snc per ottenere la quota

Se muore un socio di società di persone, gli eredi hanno diritto a ottenere la liquidazione della sua quota di partecipazione. Se però muore l'unico socio, per conseguire la liquidazione della quota del defunto occorre che gli eredi provvedano (senza però evidentemente diventarne soci) alla liquidazione della società; solo in esito alla liquidazione della società vi potrà essere la liquidazione della quota dell'unico socio defunto. È quanto affermato dalla Cassazione nella sentenza n. 14449 del 25 giugno 2014.

Quando si verifica il decesso del socio di una società di persone composta da due soli soci, si pone il tema di capire se alla liquidazione della quota del socio defunto debba provvedere la società o il socio superstite. Evidentemente, però, dato che la società (anche se si tratta di una società di persone, e quindi un ente con soggettività "attenuata") è comunque un soggetto di diritto, non dovrebbe esserci dubbio che il gravame del debito alla liquidazione del credito degli eredi del socio defunto gravi sulla società e non sul socio superstite.

La situazione si complica se si tratti del decesso dell'unico socio di una società di persone. Si pensi al caso della Snc di cui fossero soci Tizio e Caio e all'ipotesi che Tizio sia receduto dalla società o ne sia stato escluso (oppure abbia ceduto la sua quota) di partecipazione a Caio; e ulteriormente si ipotizzi che Caio, rimasto unico socio, muoia nel periodo semestrale concesso dalla legge per ricostituire la pluralità dei soci (in mancan-

za della quale la società si scioglie). Coticché, insomma, la società rimanga senza soci.

A questo punto ci si chiede quale sia la procedura da esperire affinché gli eredi di Caio possano riscuotere il loro credito alla liquidazione della quota del socio defunto, in quanto diventa assai sfuggente l'intuizione dell'esistenza di due soggetti (l'unico socio superstite, poi defunto, e la società); e, a testimonianza dell'incertezza che si origina in una situazione del genere, stanno i tentennamenti che la giurisprudenza ha avuto nel valutare se in effetti il credito degli eredi del socio defunto (di una società di due soci) sia corrispondente a un debito della società (come è stato ritenuto nella maggior parte dei casi: Tribunale di Milano, 12 gennaio 1989; Tribunale di Lecco, 21 marzo 1992; e Cassazione 3773/1994), oppure a un debito del socio superstite (in questo senso è stato deciso da Cassazione n. 3842/1994).

Se si decide nel senso che il debito in questione è un debito della società, occorre, di conseguenza, derivarne che, se muore l'unico socio superstite, si deve far luogo alla liquidazione della società (come deciso appunto dalla Cassazione nella sentenza n. 14449 del giugno scorso). Con il dilemma però che, non essendoci più i soci, e non assumendo gli eredi la qualità di socio per il fatto del conseguimento dell'eredità (ma solo un credito alla liquidazione della quota dell'unico socio defunto), si tratta di un'anomala liquidazione effettuata da soggetti non soci.

A. Bu.

Il Sole 24 ORE.com



un unico abbonamento digitale. Ogni giorno, con questo strumento sono disponibili notizie e approfondimenti dedicati a chi opera nel settore del diritto.

QUOTIDIANO DEL DIRITTO

Focus sulle massime su rapporti di locazione e vacanza contrattuale

Tutto il meglio del gruppo 24 Ore per avvocati, giuristi d'impresa, notai e uffici legali in

Sul Quotidiano del Diritto che è disponibile oggi si possono consultare le rassegne di massime sui contratti di locazione e sull'indennità da vacanza contrattuale in materia di rapporti di lavoro subordinato a cura di Lex 24

www.quotidianodiritto.ilssole24ore.com

**24ORE BUSINESS SCHOOL**  
Milano

WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM/BS

EXECUTIVE PROGRAM

## Consiglieri di CdA e Sindaci di società pubbliche e private: responsabilità, competenze e leadership

1ª EDIZIONE MILANO, DAL 28 NOVEMBRE 2014  
7 mesi / 2 gg al mese / in aula & distance learning

**IL MASTER È STRUTTURATO IN 2 MODULI ACQUISTABILI SEPARATAMENTE:**

Modulo 1  
**Board membership: ruolo, competenze e responsabilità del consigliere di amministrazione e del collegio sindacale**

Modulo 2  
**Leadership femminile: le competenze manageriali per ricoprire ruoli di governance e valorizzare le differenze di genere**

**DOCENTI**

<b>Enzo Losito Bellavigna</b> CEO AB Energy International	<b>Patrizia Giugliano</b> Associate Partner PwC	<b>Giovanni Magra</b> Senior Legal Advisor GC Governance Consulting	<b>Fabio Pavesi</b> Giornalista Il Sole 24 ORE
<b>Giulia Belloni</b> Executive Director Russell Reynolds Associates	<b>Aldo Grasselli</b> Partner Bain&Co Italy	<b>Nicola Monti</b> Risk Italy Leader PwC	<b>Silvana Perfetti</b> HR Consulting & Survey Solutions & Senior Partner Next Consulting
<b>Cristina Bombelli</b> Fondatrice Wise Growth	<b>Anna Lambiasi</b> CEO & Founder IR Top Consulting	<b>Nicola Nicoletti</b> Risk & Compliance Italy Leader PwC	<b>Lia Turri</b> Partner FS PwC
<b>Carlo Roberto Cappa</b> Dottore commercialista Revisore Legale	<b>Capital Markets &amp; Investor Relations</b>	<b>Anna Zanardi</b> Executive Coach Loram	

In collaborazione con: **pwc** **RUSSELL REYNOLDS ASSOCIATES**

Patrocini: **ALDAI** **FEDERMANAGER** **MINERVA** **nedcommunity**

Oltre 800 manager hanno conseguito il diploma Executive24 Master. Il Master è finanziabile con i fondi interprofessionali Fondimpresa, Fondirigenti e finanziamenti da Banca Sella.

Sono aperte le selezioni. Programma, borse di studio e modalità di ammissione  
www.formazione.ilssole24ore.com/bs

Servizio Clienti  
tel. 02 5660.1887  
fax 02 7004.8601  
info@formazione.ilssole24ore.com

**GRUPPO 24 ORE**

Il Sole 24 ORE Formazione ed Eventi  
Milano, via Monte Rosa, 91  
Roma, Piazza dell'Indipendenza, 23 b/c  
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2008

**A.N.T.I.**  
ASSOCIAZIONE NAZIONALE TRIBUTARISTI ITALIANI

CONFEDERATION FISCALE EUROPEENNE

## A.N.T.I. Associazione Nazionale Tributaristi Italiani

www.associazionetributaristi.it

### Convegno Nazionale

#### LA REVISIONE DEL SISTEMA FISCALE

#### La legge delega 11 marzo 2014, n. 23

12 settembre 2014

Centro Congressi Riva del Garda – Via Filzi – Parco Lido Riva del Garda (TN)

Ore 9.00 Registrazione partecipanti

Ore 9.30 Indirizzi di saluto delle Autorità e apertura dei lavori

Ore 10.00 Relazione introduttiva  
Prof. Avv. F. Gallo, Presidente Emerito della Corte Costituzionale

Ore 10.30 La disciplina dell'abuso del diritto e dell'elusione fiscale.

Intervengono:  
Prof. Avv. F. Tesauero, Università degli Studi Milano Bicocca  
Prof. Avv. A. Giovannini, Presidente dell'Associazione Italiana dei Professori di Diritto tributario, Università di Siena  
Prof. Avv. E. Marelli, Università di Torino

Ore 11.30 La disciplina delle sanzioni e dei reati tributari.

Intervengono:  
Prof. Avv. R. Cordeiro Guerra, Università di Firenze  
Prof. Avv. P. Aldrovandi, Università degli Studi Milano Bicocca  
Prof. Avv. G. Ragucci, Università degli Studi di Milano

Ore 12.30 Pausa Lavori

Ore 15.00 La disciplina del processo tributario.

Intervengono:  
Prof. Dott. M. Basilavecchia, Università di Teramo  
Prof. Avv. S. Muscarà, Università di Catania  
Prof. Avv. M. C. Fregni, Università di Modena e Reggio Emilia  
Prof. Avv. A. Turchi, Università di Modena e Reggio Emilia

Ore 16.00 La disciplina del reddito d'impresa e dell'imposta sul valore aggiunto.

Intervengono:  
Prof. Avv. M. Beghin, Università di Padova  
Prof. Avv. M. Versigliani, Università di Perugia  
Prof. Avv. A. Gaffuri, Università degli Studi di Milano Bicocca  
Prof. Avv. A. Giovanardi, Università degli Studi di Trento

Relazione finale.  
Prof. Avv. G. Marongiu, Università di Genova

Ore 18.00 Termine dei lavori