

ABSTRACT

SULLA TUTELA DELL'ACQUIRENTE DI IMMOBILI E LE INERENTI PROBLEMATICHE FALLIMENTARI

dott. Marco SPADOTTO

Nel settore degli acquisti immobiliari è dato constatare come i mutamenti nelle forme dell'ordinamento abbiano a lungo impegnato il legislatore e negli ultimi due lustri condotto alla predisposizione di un sistema di regole di tutela piuttosto elaborato.

Il panorama è talmente mutato, in termini di complessità, da non ricomprendere solo norme disciplinanti specificatamente il destino degli acquisti immobiliari ad uso abitativo dinanzi alla dichiarazione di fallimento del venditore e, ancora, non solo esistono norme che proteggono dalla revocatoria fallimentare le vendite di immobili ad uso abitativo, ma addirittura ne esistono sì numerose che il problema interpretativo più serio non è quello di applicarle una per una – singolarmente considerate – ma è quello di conferirvi senso complessivamente, cioè armonicamente e coerentemente l'una rispetto alle altre.

Viene dunque richiesto, all'interprete che voglia razionalizzare e ricostruire il sistema, di svolgere un compito non certo facile, e tanto più arduo quanto maggiore è il grado di non trasparenza delle scelte operate dalla giurisprudenza al fine di comporre i conflitti di interessi in gioco.

Il presente lavoro si prefigge anzitutto come obiettivo quello di definire, in un senso molto prossimo a quello più squisitamente ontologico, gli attributi dell'ente-sistema di tutele, marcando analiticamente le varie categorie dalle quali quest'ultimo è connotato. Trattasi di uno studio di approfondimento sulle varie norme e sulle relative forme di tutela che, di volta in volta, appaiono profilarsi a seconda della situazione e delle circostanze di fatto previste come presupposti dall'elaborato legislativo.

Partendo da una dovuta premessa in ordine alla fattispecie contratto preliminare di compravendita, si provvederà ad analizzare le varie forme di tutela predisposte dal legislatore (obbligatoria, reale e “conservativa”), evidenziandone i prelude normativi, gli ambiti di applicabilità e le conseguenze.

Infine, l'ultima parte del lavoro sarà dedicata ad un paragrafo conclusivo, nel quale verranno sottolineate le lacune tutt'ora presenti nel sistema nonché le potenziali cause di insuccesso di quest'ultimo, e saranno suggeriti gli orizzonti di sviluppo del delicato ambito normativo dedicato ai c.d. fallimenti immobiliari.