

Traccia C

a) Con preliminare del 6.05.2008 la signora Q. e il defunto marito sig. R. promettevano in vendita alla società cooperativa C. un vasto compendio immobiliare – sito in Santa Croce sull'Arno – edificabile secondo quanto previsto dal regolamento urbanistico;

b) gli interventi edilizi erano tuttavia consentiti solo previa la conseguita efficacia di un piano attuativo che ricomprendesse per intero la suddetta area;

f) nel contratto preliminare C. si impegnava a far pervenire a R. e Q. – per il successivo inoltramento all'amministrazione comunale – un progetto di piano attuativo “entro sei mesi dall'approvazione da parte del Comune della variante generale al piano strutturale” (variante divenuta efficace il 29/06/2011 (v. lett. h), con scadenza dei sei mesi il 29/12/2011);

g) il preliminare prevedeva altresì una condizione sospensiva della propria efficacia, stabilendo che “L'efficacia del presente contratto...è sottoposta alla condizione sospensiva consistente nella conseguita efficacia del P.A. [piano attuativo] entro il termine di 24 mesi dalla data di approvazione della Variante Generale al Piano Strutturale del Comune nei termini proposti dalle parti”;

h) tale variante veniva approvata in data 19.05.2011 e pubblicata sul Burt il 29/06/2011;

i) né nei sei mesi successivi all'approvazione di tale variante, né in quelli seguenti sino al 29/06/2013 (data di scadenza dei 24 mesi previsti dalla condizione sospensiva dell'efficacia del contratto preliminare: v. sopra lett. g)), C. provvedeva alla consegna degli elaborati del piano attuativo a cui era contrattualmente tenuta in forza del preliminare stipulato;

l) il 5.06.2013 veniva adottata dal Comune di Santa Croce sull'Arno una variante al Regolamento Urbanistico. A seguito di tale variante l'area di proprietà di R e Q. veniva classificata definitivamente come “agricola periurbana”.

In sintesi, dunque, C. non ha adempiuto l'obbligo di predisporre il progetto di piano attuativo in variante che R. e Q. avrebbero dovuto presentare all'amministrazione comunale, né nel termine previsto dal contratto preliminare, né successivamente, sino alla nuova qualificazione dell'area immobiliare in questione come “agricola periurbana” da parte del Comune di Santa Croce. Tale inadempimento ha impedito l'avverarsi della condizione sospensiva apposta al contratto preliminare: la stipula del contratto definitivo di compravendita era condizionata alla “conseguita efficacia del P.A. [piano attuativo] entro il termine di 24 mesi dalla data di approvazione della Variante Generale al Piano Strutturale del Comune nei termini proposti dalle parti”; ma, non essendo stati presentati da C. gli elaborati relativi al piano attuativo in violazione degli obblighi previsti nel preliminare, ed essendo stati, di conseguenza, R. e Q. nell'impossibilità di presentare la proposta di piano attuativo alla pubblica amministrazione, l'evento dedotto in condizione non ha potuto avverarsi.

Pertanto, R. e Q. non hanno potuto addivenire alla vendita definitiva dell'area immobiliare di loro proprietà a C. come area edificabile. Tale area è oggi stata definitivamente qualificata dall'amministrazione comunale come agricola, per cui essa potrà essere venduta per un corrispettivo assai più esiguo di quello ricavabile dalla vendita dell'immobile al presumibile, anteriore valore di realizzo, che sarebbe stato ottenuto ove il contratto preliminare fosse stato esattamente attuato sino alla vendita definitiva.

Occorre infine aggiungere che C. è stato assoggettato a concordato preventivo a decorrere dal 29.06.2011 e che il concordato è stato omologato il 12.04.2012. Si rileva dalla visura camerale che la domanda di concordato preventivo di C. è stata pubblicata nel registro delle imprese ai sensi dell'art. 161, comma 5, l.fall. in data 29/06/2011.

Il candidato, assunte le vesti di consulente di R. e Q., rediga motivato parere sulla natura del credito risarcitorio che eventualmente fosse riconosciuto al termine del giudizio pendente instaurato dai primi contro C.: stabilendo cioè se tale pretesa debba essere qualificata come credito concorsuale oppure come credito prededucibile, sottratto al concorso realizzato nel concordato.