

Proteste dell'avvocatura per la sospensione di sei mesi delle udienze al tribunale di Roma

Giustizia, legali contro lo stop

Carenze di organico insostenibili, intervenga la politica

DI MICHELE DAMIANI

Avvocati in protesta contro lo stop dell'attività giudiziaria causato dalle carenze di organico. Il provvedimento del tribunale di Roma, che ha disposto la sospensione dell'assegnazione dei processi penali di competenza collegiale provenienti da udienza preliminare, (si veda ItaliaOggi di ieri) ha scatenato le reazioni dell'avvocatura, che chiede un rapido intervento della politica.

Dopo le esternazioni del presidente del Coa di Roma Antonio Galletti, che ha duramente contestato la decisione e che da anni denuncia problemi di carenza di organico, è arrivato il commento dell'Organismo congressuale forense, espresso sul proprio sito. Secondo l'Ocf «la sospensione dell'assegnazione dei processi collegiali per sei mesi presso il tribunale di Roma a causa della carenza di organico dei magistrati, che comporta che dei 32 collegi



Il tribunale di Roma ha una scopertura di magistrati del 14,51%

giudicanti previsti ne operino di fatto solo 18, è lo specchio della realtà in cui si trova da anni la giustizia italiana ed è fonte di grave preoccupazione per tutta l'avvocatura che rimane sgomenta davanti a un provvedimento così grave e senza precedenti. Come già ribadito più volte», si legge ancora nella nota, «le riforme procedurali e l'ufficio del processo non bastano da soli a risolvere

i problemi della giustizia se non si mette mano concretamente alle vere cause del problema: carenze di organico dei magistrati togati (il numero dei fuori ruolo è peraltro davvero eccessivo), mancata valorizzazione della magistratura onoraria, scoperture di organico degli amministrativi, inadeguatezza delle risorse tecniche e delle strutture ed in ultimo per il settore penale un ec-

cesso di norme incriminatrici (che prevedono spesso fattispecie di allarme sociale nullo) che si traduce in una massa di indagini e processi ormai davvero ingestibili per la macchina della giustizia».

Anche l'Aiga, l'Associazione italiana giovani avvocati, ha preso posizione sulla vicenda Roma, chiedendo una valutazione alla politica su misure urgenti per incrementare gli organici: «la notizia della sospensione dell'assegnazione dei processi collegiali per 6 mesi nel tribunale penale di Roma evidenzia ancora una volta il grave problema della inadeguatezza degli organici della magistratura, in particolare di quella togata. La politica deve intervenire rivedendo modalità e tempi di accesso alla magistratura, riducendo il personale fuori ruolo presente nei vari ministeri, regolarizzando definitivamente le competenze ed il trattamento lavorativo dei magistrati onorari e, non da ultimo, intervenendo sulla obbligatorietà dell'a-

zione penale e sulle misure difensive. Sospendere i processi», concludono dall'Aiga, «non può diventare lo strumento per risolvere un problema diffuso su tutto il territorio nazionale. I dati sulla carenza degli organici della magistratura sono ormai noti da tempo».

Da Movimento forense, infine, arriva la richiesta di un tavolo di confronto per cercare soluzioni alle crescenti difficoltà nei tribunali: «ciò che emerge leggendo il decreto di sospensione delle udienze del tribunale di Roma è purtroppo un dato noto e denunciato più volte, ossia la drammatica insufficienza numerica dell'organico della magistratura, togata e onoraria: dalla scopertura pari al 14,51%, ai soli 18 collegi in composizione integrale rispetto ai 32 esistenti. Lo scenario è desolante: sovraccarico dei ruoli dei magistrati, cancellerie operate di fascicoli e avvocati che subiscono provvedimenti che formalizzano prassi già esistenti».

© Riproduzione riservata

IMMOBILI DA COSTRUIRE: AI PROMISSARI ACQUIRENTI LA SCELTA DI FAR VALERE MANCATO RILASCIO

Eccezione di nullità: è abuso di diritto se manca l'insolvenza

Costituisce abuso di diritto e non può essere, quindi, accolta, la proposizione della domanda di nullità del contratto preliminare mancante della garanzia accessoria prevista dall'art. 2 del dlgs 122/2005 senza che nelle more si sia manifestata l'insolvenza del promittente venditore ovvero che risulti altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente alla cui tutela è preposta la nullità di protezione prevista dalla norma in esame.

Così la Cassazione, sez. 2 civ., con sentenza 21966/2022 nel contenzioso promosso avanti il Tribunale di Spoleto che dichiarava la nullità del contratto preliminare di compravendita stipulato tra l'attrice e la società promittente venditrice sul rilievo che non aveva rilasciato la garanzia fideiussoria per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire e non aveva ultimato i lavori commissionati come previsto dalle parti, condannando l'impresa a restituire gli importi versati. La Corte d'appello di Perugia riformava la decisione sul presupposto che la domanda di nullità del contratto preliminare per mancanza della garanzia accessoria, una volta che l'immobile promesso in vendita è stato ultimato e in assenza di impedimenti o stato di crisi del venditore, doveva essere rigettata per mancanza, ex art. 1421 cc, del necessario interesse in capo alla promissaria acquirente.

La Cassazione ha accolto il ricorso. La ricorrente lamentava che al momento della proposizione della domanda giudiziale il certificato di agibilità dell'immobile non solo non era stato rilasciato ma nemmeno era stato richiesto dall'impresa; pertanto, trattandosi

di "immobile da costruire", come tale, assoggettato all'obbligo della garanzia, l'azione di nullità per il mancato rilascio della fideiussione poteva essere certamente esperita sussistendo, a fronte della mancata ultimazione dell'immobile, il relativo interesse in capo alla promissaria acquirente. Dai documenti risultava comprovata l'esistenza, relativamente all'immobile in questione, oltre che di un'ipoteca, anche di un pignoramento. Pertanto, a fronte dell'imminente pericolo di inadempimento da parte dell'impresa costruttrice, di cui sono prova la condotta mantenuta e gli ultimi bilanci depositati, i giudici territoriali avevano erroneamente escluso non solo lo stato di crisi in cui versava quest'ultima ma anche l'interesse concreto alla proposizione dell'azione di nullità in capo alla promissaria acquirente. La normativa di cui al dlgs 122/2005 è prevista "a tutela il promissario acquirente di immobili da costruire in ragione dell'elevato rischio di inadempimento della parte alienante ovvero del pericolo di sottoposizione del costruttore ad esecuzione immobiliare o a procedura concorsuale, trovando, però, applicazione, in forza del contenuto definitorio di cui all'art. 1, c. lett. d), soltanto riguardo agli immobili per i quali, da un lato, sia stato già richiesto il permesso di costruire (...) e che, dall'altro lato, siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, nel senso che il manufatto non sia stato oggetto di completamento e sia ancora da ultimare". Ebbene, la norma configura un'ipotesi i) di nullità relativa, la cui declarato-

ria è rimessa all'esclusiva iniziativa dell'acquirente, e

ii) di protezione finalizzata a preservare l'interesse dell'acquirente al recupero, tramite apposta garanzia, delle eventuali somme versate in favore del venditore (in vista del pericolo di insolvenza di quest'ultimo).

Secondo la corte d'appello il recupero della validità del preliminare deriverebbe dal completamento dell'immobile da parte della promittente venditrice. Invero si tratta di un comportamento che, essendo imputabile al contraente cui non è stato attribuito il potere di domandare l'accertamento della nullità, risulta del tutto privo di rilievo, almeno fino a quando l'immobile sia poi trasferito al promissario acquirente. Pur ad ammettere che il contratto preliminare nullo possa essere convalidato, la relativa convalida deve provenire dal soggetto a favore del quale è concessa l'azione di nullità, e cioè dal promissario acquirente, e non già dalla società promittente venditrice valutando il completamento dell'immobile (non trasferito con il definitivo) quale fatto idoneo ad escludere la nullità del contratto. La sanatoria del contratto nullo a seguito del successivo completamento dell'immobile da parte della promittente venditrice, proseguono gli Ermellini, non è ammissibile: si tratta di verificare, effettivamente, una volta che è stato completato l'immobile promesso in vendita, sussiste o meno un interesse ancora meritevole di protezione in capo al promissario acquirente che lo legittimi a richiedere l'accertamento della nullità del contratto preliminare (almeno) quando, come nel caso in esame, la promittente venditrice abbia subito

la trascrizione di un pignoramento immobiliare.

Nel solco del costante orientamento di legittimità cui hanno inteso dare continuità, gli Ermellini hanno rilevato che "la proposizione della domanda di nullità quando l'interesse protetto dalla norma non abbia più ragione di temere alcun pregiudizio (per essere stato comunque assicurato l'interesse che la condizione asimmetrica dei contraenti avrebbe potuto pregiudicare o, addirittura, per essere stato già attuato l'interesse primario cui mirava il regolamento negoziale) risulta, in effetti, funzionale non già ad attuare il fine di protezione perseguito dalla legge ma il diverso fine di sciogliere il contraente da un contratto che non reputa più conveniente o di aggirare surrettiziamente gli strumenti di reazione che l'ordinamento specificamente appronta avverso le condotte di inadempimento della controparte". Sicché, chiosa la Cassazione, la proposizione della domanda di nullità del contratto per la violazione dell'art. 2 dlgs 122/2005 non integra un abuso di diritto nel caso in cui "a fronte del rilascio della richiesta garanzia fideiussoria in data successiva alla stipula di un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un immobile in corso di costruzione si sia, nelle more, manifestata l'insolvenza del promittente venditore ovvero risulti altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente".

Paola Cavallero

10
ONLINE
Il testo della decisione su
www.italiagoggi.it/documenti-italiagoggi

© Riproduzione riservata