



Sentenza n. 43 del 2022

Presidente: Giuliano Amato - Giudice relatore e redattore: Emanuela Navarretta
decisione del 12 gennaio 2022, deposito del 24 febbraio 2022

Giudizio di legittimità costituzionale in via incidentale

atto di promovimento: ordinanza n. [24 del 2021](#)

parole chiave:

CONTRATTI – PRELAZIONE – PERMESSO DI COSTRUIRE – PRINCIPIO DI UGUAGLIANZA

disposizioni impugnate:

- artt. 1, comma 1, lettera d), e 9 del [decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122](#)
- art. 1, comma 1, della [legge 2 agosto 2004, n. 210](#)

disposizione parametro:

- art. 3 della [Costituzione](#)

dispositivo:

accoglimento additivo

Con ordinanza del 2 ottobre 2020, il Tribunale ordinario di Verona, seconda sezione civile, ha sollevato questione di legittimità costituzionale dell'artt. 1, comma 1, lettera d), e 9 del d.lgs. n. 122 del 2005, nonché dell'art. 1 della l. n. 210 del 2004, lamentando una violazione dell'articolo 3 Cost.

Nel 2013, la società cooperativa F. C. si impegnava a costruire una serie di alloggi. Prima di aver ottenuto il permesso di costruire, la cooperativa stipulava con alcuni soci contratti di "prenotazione di alloggio", in forza dei quali la società si impegnava a trasferire ai prenotatari il diritto di proprietà dell'alloggio dietro il pagamento del corrispettivo, in parte già versato al momento della sottoscrizione della prenotazione ed in parte da corrispondere al momento della sottoscrizione del contratto di vendita.

Nel 2017 l'intero complesso edilizio veniva sottoposto a pignoramento. Nel corso del procedimento esecutivo alcuni soci prenotatari chiedevano il riconoscimento del diritto di prelazione come previsto dall'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 122 del 2005. La norma però, letta in combinato disposto con l'art. 1, comma 1, della legge n. 210 del 2004, riconosce tale diritto ai soli acquirenti di immobili per i quali al momento dell'acquisto fosse già stato richiesto il permesso di costruire. In virtù di tali disposizioni, il giudice dell'esecuzione, con decreto pronunciato ai sensi dell'art. 591-ter c.p.c., non riconosceva la spettanza del diritto di prelazione ai soci prenotatari. Avverso tale decreto veniva proposto reclamo, ai sensi dell'art. 669-terdecies c.p.c., davanti al giudice remittente chiedendo un'interpretazione estensiva della norma che equiparasse i soci prenotatari ai soci acquirenti. Il giudice *a quo*, non potendo accogliere la richiesta di interpretazione estensiva dei reclamanti decide di sollevare questione di legittimità

costituzionale. Il rimettente ritiene la questione rilevante, poiché dalla sua decisione dipenderebbe il l'eventuale riconoscimento, in favore dei reclamanti, del diritto di prelazione. Inoltre, argomentando la non manifesta infondatezza, il giudice *a quo* ravvisa l'esigenza di tutelare in modo analogo gli acquirenti che rispettano i requisiti richiesti dalla normativa censurata e chi si trovi nelle medesime condizioni, fatta salva la mera circostanza di aver concluso il contratto prima che il costruttore presentasse la richiesta per il titolo edilizio abilitativo.

La Corte, dopo aver ricostruito il quadro normativo di riferimento, **ritiene fondata la questione in relazione all'art. 3 Cost.** Il combinato disposto dell'art. 1, comma 1, della legge n. 120 del 2004, e degli artt. 1, comma 1, lettera d), e 9, comma 1, del d.lgs. n. 122 del 2005 **rendono irragionevolmente differente il trattamento tra coloro che soddisfino tutti i requisiti previsti da tali norme e coloro che difettano solamente della circostanza di aver concluso il contratto di acquisto dell'immobile a efficacia obbligatoria o reale differita prima che il costruttore avesse presentato la richiesta di permesso di costruire.**

In particolare, alla luce della propria consolidata giurisprudenza sul principio di eguaglianza, la Corte compara le due categorie di acquirenti per **valutare la ragionevolezza delle scelte compiute dal legislatore.**

Il diritto di prelazione persegue la finalità di preservare il diritto inviolabile all'abitazione, che scaturisce, sul presupposto dell'avvenuta consegna dell'immobile, a prescindere che il ricevente dello stesso si configuri come acquirente o promissario acquirente. In particolare, a nulla rileva che l'originario acquisto dell'immobile fosse avvenuto prima che il costruttore avesse presentato la domanda di permesso di costruire. Per la Corte, la conclusione dell'*iter* amministrativo o la sua legittimità sono circostanze che prescindono e non sono condizionate dal fatto che il contratto di acquisto fosse stato concluso prima o dopo la mera presentazione della richiesta del permesso di costruire.

Si osservi, inoltre, che un'eventuale omologazione delle due categorie di acquirenti in relazione all'estensione del diritto di prelazione non muterebbe in alcun modo le posizioni degli altri soggetti coinvolti nelle procedure disciplinate dall'art. 9, comma 1, del d.lgs. n. 122 del 2005 (costruttore, creditori procedenti e terzi offerenti).

Alla luce della *ratio* sottesa alle disposizioni impugnate, con una pronuncia additiva, la Corte ritiene fondata la questione di legittimità in riferimento all'art. 3 Cost., nella **misura in cui le disposizioni censurate non riconoscono il diritto di prelazione anche alle persone fisiche che abbiano acquistato l'immobile prima che sia stato richiesto il permesso di costruire.**

Stefano Bargiacchi