

Ordinanza

Osserva e rileva

1. Il presente giudizio ha ad oggetto la legittimità dell'esercizio del diritto di recesso esercitato dal Curatore ed inerente al contratto di concessione del godimento di ramo di azienda con diritto di acquisto, n. 158.371 di Repertorio e n. 34.329 di raccolta, per notaio [Omissis] sottoscritto tra la [Omissis] (parte concedente) [Omissis]. Avverso l'istanza del Curatore di autorizzazione al recesso dal contratto. La [Omissis] S.r.l, ha proposto reclamo al G.D. ex art. 36, 1° comma, L.F.

Con decreto del 21.5.2019, il Giudice delegato ha respinto il reclamo sul presupposto che la scarsa trasparenza dell'operazione negoziale farebbe ritenere che il contratto non sia stato stipulato al "giusto prezzo" e, di conseguenza, potrebbe essere passibile di azione revocatoria ex art. 67 L.F. Avverso detto provvedimento la [Omissis] S.r.l. ha proposto reclamo al Collegio ex art. 36, 2° comma, L.F., censurando la valutazione prognostica di revocabilità dell'atto compiuta dal Giudice delegato, già in punto di ammissibilità, prima ancora che nel merito.

In particolare, ha dedotto la reclamante l'applicabilità alla figura negoziale in esame della disciplina normativa dettata dal DL 133/2014 per il cd. "rent to buy", ed in specie dell'art. 23, comma 6, DL citato, che andrebbe interpretato nel senso di escludersi la possibilità del recesso del curatore in caso di fallimento del concedente (prevista dall'art. 79 L.F. per la diversa ipotesi del contratto di affitto d'azienda), e dunque della prosecuzione automatica del contratto, salva la proponibilità di un'azione revocatoria, che nel caso di specie però non sarebbe stata proposta. Nel merito, poi, ha escluso comunque la sussistenza degli indici di non convenienza economica dell'operazione negoziale ravvisati dal Giudice delegato.

Si è costituita la Curatela del Fallimento indicato in epigrafe, facendo valere innanzitutto la non estensibilità al contratto in discorso, avente ad oggetto la concessione in godimento di un ramo d'azienda in funzione della successiva alienazione, della disciplina prevista dall'art. 23 DL 133/2014 per il cd. rent to buy, che ha ad oggetto unicamente il godimento in funzione della successiva alienazione di beni immobili. In secondo luogo, la reclamata ha sostenuto che la norma appena citata contemplerebbe comunque la possibilità per il curatore di sciogliersi dal contratto. Pertanto, ha chiesto il rigetto del reclamo, ribadendo la legittimità e l'opportunità della scelta di recedere dal contratto *de quo*.

2. Il reclamo è fondato e, pertanto, deve essere accolto.

Come anticipato, il citato decreto legge 133/2014 ha regolamentato in maniera unitaria e tipica il contratto di rent to buy, dove l'unitarietà e la tipicità del fenomeno sembrano rinvenibili dai commi 1, 2, 3 e 4 dell'art. 23. In sostanza si considera il contratto in esame come un negozio tipico unitariamente considerato e come tale dotato di una causa legislativamente determinata. Dalla struttura della norma sembra che il contratto in esame, nella sua tipicità, sia riferibile solo e soltanto al mercato immobiliare, con il riferimento espresso agli immobili e con la previsione di regole specifiche per l'abitazione, con il richiamo alla trascrizione e con qualche riferimento implicito alla disciplina della locazione ad uso abitativo. A ben vedere, però, ed analizzando attentamente il dettato normativo, la norma non sembra limiti la conclusione del contratto di rent to buy avente ad oggetto un'azienda, sia questa comprensiva o meno di beni immobili e/o diritti reali su immobili. Infatti, come pure evidenziato in dottrina, elementi essenziali del contratto di rent to buy sono la concessione in godimento, il diritto per il conduttore di acquistare il bene oggetto del rapporto contrattuale, il

pagamento di un canone da imputare in tutto o in parte a corrispettivo del trasferimento del bene, il rinvio alle norme di cui agli articoli da 1002 a 1007 e 1012 e 1013 del c.c. ed ancora la disciplina particolare per i casi di risoluzione ed inadempimento delle parti, mentre non sembra si possa affermare che il bene "immobile", come considerato nello schema normativo, possa assurgere ad elemento unico, essenziale e determinante il contratto in esame, né penetrare nella sua causa in maniera determinante.

Invero il rent to buy di azienda ha la stessa funzione e la stessa ratio del c.d. rent to buy di immobili per quel che concerne la struttura e la funzione di questo contratto, con l'unica differenza che il primo ha nella sua regolamentazione negoziale un bene diverso dal secondo.

Da quanto detto discende, quindi, la possibilità di prevedere un contratto di rent to buy tipico avente ad oggetto un complesso aziendale, comprensivo o meno di beni immobili e/o diritti reali immobiliari, con la peculiarità che, ove l'azienda dovesse ricomprendere beni immobili troverà piena applicazione la normativa di cui al citato art. 23 del decreto legge 133/2014 e dunque anche, per quanto qui interessa, il comma 6, primo periodo, che dispone espressamente che "In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni".

Ciò premesso, il contratto in esame ha ad oggetto un ramo del complesso aziendale della [Omissis] S.a.s. di [Omissis] costituito da attrezzature, mobili, mobili registrati, debiti, crediti e immobili specificamente indicati; vi è la dichiarazione espressa di voler concludere un contratto avente le caratteristiche di cui all'art. 23 DL 133/2014; il regolamento negoziale contiene effettivamente tutti gli elementi tipici del contratto di rent to buy sopra delineati, ovvero: la previsione dell'immediata concessione del godimento del ramo d'azienda alla parte conduttrice, a fronte del pagamento di un canone di euro 2.000,00 oltre Iva a favore della parte concedente e con diritto della parte conduttrice di acquistarlo entro trenta giorni prima della scadenza del termine di durata della concessione del godimento, fissato al 31.12.2027, imputando al corrispettivo del trasferimento la parte del canone indicata nel contratto e pari a euro 1.300,00; sono espressamente disciplinati gli oneri delle parti relativi alle spese di custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni costituenti il ramo d'azienda, conformemente a quanto previsto dagli artt. 1004-1007 c.c., il riparto delle spese per le liti, secondo quanto stabilito dall'art. 1013 c.c.; vi è deroga pattizia espressa all'art. 1002 c.c., mediante dispensa della parte conduttrice dall'inventario e dalla garanzia. Al riguardo, occorre precisare che l'inserimento della clausola di dispensa dalla prestazione di idonea garanzia non vale a far fuoriuscire l'accordo negoziale in concreto concluso dallo schema tipico del contratto di rent to buy, atteso che la dispensa dalla garanzia, oltre che legale (nei casi espressamente previsti dal 3° co. dell'art. 1002 c.c.), può essere volontaria e non esclude la possibilità per il proprietario (concedente) di proporre domanda di accertamento dell'obbligo dell'usufruttuario (conduttore) di prestarla (cfr. Cass., SS.UU., 14.2.1995, n. 1571). Infine, è fatta applicazione della disciplina particolare prevista dall'art. 23, commi 2 e 5, DL 133/2014 per i casi di risoluzione ed inadempimento delle parti, mediante la previsione che: in caso di mancato pagamento di almeno tre canoni mensili consecutivi, il contratto si risolve di diritto (sebbene il numero di canoni determinato dalle parti sia inferiore ad un ventesimo del loro numero complessivo, secondo quanto previsto dall'art. 23, 2° comma, DL cit.); in caso di inadempimento imputabile alla parte conduttrice, la parte concedente avrà diritto di acquisire definitivamente i canoni pagati per l'intera componente imputata alla concessione del godimento mentre dovrà restituire alla parte conduttrice una percentuale pari al 50% della componente dei canoni imputata al prezzo di vendita, con diritto pertanto a trattenere la restante percentuale del 50% a titolo di indennità; in caso di inadempimento imputabile alla parte concedente, la stessa potrà trattenere i canoni pagati per l'intera parte degli stessi imputata al godimento, mentre dovrà restituire alla

parte conduttrice l'intera parte dei canoni imputata al prezzo di vendita, maggiorata degli interessi legali.

Pertanto, deve ritenersi che al contratto in discorso si applichi pienamente la normativa di cui al citato art. 23 DL 133/2014, compreso il sesto comma, secondo cui il fallimento del concedente non determina, di per sé, la cessazione del contratto, contratto che pertanto prosegue, vincolando entrambe le parti.

Non trova applicazione, quindi, nel caso di specie la disposizione dell'art. 72 L.F. che consente al curatore di scegliere (con l'autorizzazione del Comitato dei Creditori) tra il subentrare nel contratto o lo sciogliersi dal medesimo. Il contratto, pertanto, prosegue, senza che il curatore possa opporsi.

Il curatore fallimentare per non soggiacere al contratto (e quindi recuperare la disponibilità materiale dell'immobile, sciogliendosi dall'obbligo di cessione al termine del periodo della concessione in godimento) dovrà agire in revocatoria, sempreché ne ricorrano i presupposti; in particolare ai sensi dell'art. 67, co. 1, numero 1), L.F., il contratto potrà essere revocato, se compiuto nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, se le prestazioni eseguite dal concedente o le obbligazioni dallo stesso assunte sorpassino di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso, e sempreché il conduttore non riesca a provare che non conosceva lo stato di insolvenza del concedente. Comunque, e in ogni caso, sono soggetti a revocatoria fallimentare, ai sensi dell'art. 67, comma 3, lettera c), L.F. (norma espressamente richiamata dall'art. 23, co. 6, DL 133/2014) i rent to buy, debitamente trascritti e sempreché non siano cessati gli effetti di detta trascrizione, che siano stati conclusi non a giusto prezzo e che abbiano per oggetto immobili ad uso abitativo destinati a costituire l'abitazione principale del conduttore o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, ovvero che abbiano per oggetto immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede principale dell'attività d'impresa del conduttore, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio.

3. Per tutto quanto fin qui esposto, in accoglimento del reclamo, deve essere revocata l'autorizzazione al recesso dal contratto di rent to buy di ramo d'azienda sottoscritto tra la reclamante e la fallita il 20.12.2017.

Trattandosi di figura contrattuale di nuova e recente istituzione, dai riflessi applicativi ancora incerti in dottrina e giurisprudenza, si reputano sussistenti eccezionali ragioni per compensare interamente le spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

- accoglie il reclamo e, per l'effetto, revoca l'autorizzazione al recesso dal contratto di rent to buy di ramo d'azienda sottoscritto tra la reclamante e la fallita il 20.12.2017.

- compensa le spese di lite.

Si comunichi.