

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

Più trasparenza e migliore andamento dell'attività amministrativa con la norma del '91

## Concordato preventivo, come si evita la chiusura dell'impresa in fallimento

Il concordato preventivo è una procedura concorsuale che la legge fallimentare offre all'imprenditore per evitare il fallimento e, in particolare, gli effetti negativi quali la cessazione dell'attività di impresa, l'esproprio dei beni costituenti l'azienda, gli effetti personali. Elemento essenziale del concordato è l'accordo fra l'imprenditore e i creditori, circa le modalità e la misura del loro soddisfacimento.

La procedura - sostiene Claudio Santini, dottore commercialista di Roma - è ammissibile ove ricorrano alcuni presupposti oggettivi e soggettivi. I presupposti soggettivi sono la qualità di imprenditore commerciale, non piccolo, e la sussistenza dello stato di crisi dell'imprenditore. A tale proposito, non necessariamente deve trattarsi di insolvenza (crisi irreversibile): può, infatti, trattarsi anche di mera difficoltà economica e/o finanziaria temporanea.

Il legislatore consente quindi anche all'imprenditore che si trovi in difficoltà di avviare un processo giudiziale di risanamento giuridicamente tutelato.

Sotto il profilo oggettivo - continua Santini - è necessario che l'imprenditore proponga ai creditori un piano di risanamento della propria esposizione debitoria, alternativa attraverso la ristrutturazione dei debiti e la soddisfazione dei

crediti attraverso qualsiasi forma, anche mediante cessione dei beni e/o l'intera azienda ai creditori o ad un terzo assuntore.

Tale piano di risanamento prevede, in sostanza, che l'imprenditore in crisi ceda la propria azienda o un ramo di essa all'assuntore, il quale dovrebbe curarne l'efficiente gestione e provvedere al pagamento dei creditori con gli utili derivanti dalla gestione. "In alternativa - conclude il commercialista Santini - l'art. 160 n. 2 L.F. prevede che la funzione di assuntore del concordato possa essere ricoperta da una società costituita ad hoc nel corso della procedura. Una delle differenze più significative tra concordato preventivo e fallimento (e che rendono la procedura in esame senz'altro più appetibile rispetto al fallimento) è che nel primo caso, l'imprenditore conserva l'amministrazione dei suoi beni e l'esercizio dell'impresa, sebbene sotto la vigilanza del commissario giudiziale".

Per quanto riguarda la posizione dei creditori, gli effetti del concordato preventivo sono, in parte, analoghi a quelli del fallimento: in particolare, si verifica una sorte di "congelamento" della posizione dell'imprenditore ammesso alla procedura, allo scopo di consentire sia il risanamento dell'impresa, sia la soddisfazione dei creditori secondo una logica concorsuale.

# Case all'asta, quando scatta la sospensione della vendita

## Se il prezzo offerto è inferiore a quello giusto il giudice blocca la procedura

L'articolo 586 del codice di procedura civile dispone che il giudice dell'esecuzione, pur essendo stato versato il prezzo di aggiudicazione, possa sospendere la vendita e non emettere il decreto di trasferimento, qualora ritenga che il prezzo offerto sia notevolmente inferiore a quello giusto - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari -. La norma è stata introdotta dall'art. 19 bis della legge 203/91 contenente provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa". Parte della dottrina, dando valore al suo contenuto letterale, sostiene che il giudice possa esercitare il potere in esame solo una volta avvenuto il pagamen-

to del saldo prezzo. "L'orientamento prevalente - continua Sposato - prevede, però, che tale provvedimento possa essere adottato anche nel tempo che intercorre tra l'aggiudicazione ed il pagamento del saldo prezzo. La sospensione della vendita, in ogni caso, può essere disposta solo fino alla pronuncia del decreto di trasferimento".

In base a quali criteri un prezzo deve ritenersi "notevolmente inferiore a quello giusto"? Quali sono le condizioni in base alle quali il giudice può dichiarare verificata l'ipotesi prevista dalla norma in esame? "Il dato costituito da quello che si usa definire "prezzo di mercato" non può costituire da solo un parametro vincolante (Cassazione 8464/99) dovendo gli argomenti essere più pre-

cisi ed approfonditi - sottolinea l'avvocato Arturo Pappagallo, membro del consiglio direttivo dell'ACG -. Il giudice dovrà fornire una adeguata motivazione dalla quale possano emergere tutti i parametri con i quali ha determinato che la vendita è avvenuta ad un prezzo notevolmente ingiusto. Il suo potere discrezionale nell'individuazione del presupposto della notevole inferiorità del prezzo pagato rispetto a quello giusto non potrà avvalersi di modelli, ma dovrà trovare nel caso concreto gli elementi per la sua realizzazione. Al riguardo la Suprema Corte con sentenza n. 8464/99 ha stabilito che: "più che la difformità dal prezzo di mercato o il generico riferimento ad un miglior risultato economico ottenibile oppure l'inferiorità del prezzo rispetto alla valutazione dell'esperto, rilevano le circostanze di fatto che hanno concorso alla realizzazione del prezzo di aggiudicazione o le eventuali interferenze di elementi fuorvianti in sede di formazione del prezzo".

Verificatasi l'ipotesi che il giudice decida per la sospensione della vendita l'aggiudicatario avrà diritto alla restituzione di tutte le somme versate maggiorate degli eventuali interessi. "Il provvedimento del giudice - conclude l'avvocato Sposato - ha la forma dell'ordinanza, impugnabile con l'opposizione agli atti esecuti

### Le risposte ai vostri dubbi

indirizzo e-mail [legalmente@piemmeonline.it](mailto:legalmente@piemmeonline.it)

Sono interessato ad acquistare da un fallimento una azienda fallita da pochi giorni. Mi è stato detto che se faccio richiesta di affitto e mi viene concesso posso dopo comprarla evitando l'asta perché ho l'opzione. Potete confermarmi se è tutto giusto? Grazie per una risposta.

Con la riforma della legge fallimentare il legislatore si prefigge di tentare il recupero delle componenti attive dell'impresa. In dipendenza di ciò, all'art.104 bis, si dà rilievo alla disciplina dell'affitto di azienda. Sulla scorta della positiva esperienza maturata prima nell'ambito della prassi giudiziaria e, successivamente con la legge n.223 del 1991, si è utilizzato il suddetto istituto quale mezzo idoneo per la conservazione temporanea dell'azienda, o dei suoi rami, in una prospettiva di un migliore collocamento sul mercato, preservandone le componenti patrimoniali quali, ad esempio, l'avviamento. Si segnala che la normativa attualmente vigente consente di procedere all'affitto dell'azienda del fallito a terzi quando ciò appaia utile alla vendita. L'affitto dovrà essere autorizzato dal giudice delegato, previo parere del comitato dei creditori, e potrà avvenire ancor prima della presentazione del programma di liquidazione. Per quanto concerne invece, il diritto di prelazione spettante all'affittuario, si segnala che la riforma affronta e risolve in maniera definitiva una "vexata questio" che aveva visto la Corte di Cassazione pronunciarsi sul punto con orientamenti non sempre univoci anche successivamente all'entrata in vigore della legge 223/1991. L'art. 104 bis prevede espressamente che il diritto di prelazione possa essere previsto convenzionalmente all'interno del contratto, costituendo parte di specifica trattativa tra le parti ed costituendo quindi, una ulteriore componente economica per il miglior realizzo dell'attivo fallimentare. Ove sia introdotta la clausola di prelazione, il curatore, dopo la conclusione dell'iter che porta alla determinazione del prezzo di vendita dell'azienda, entro dieci giorni, dovrà comunicarlo all'affittuario, il quale potrà esercitare il diritto di prelazione, entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione. Al lettore si consiglia quindi, di discutere preventivamente l'introduzione di una espressa clausola che preveda la concessione del diritto di prelazione in suo favore, prima di concludere un contratto di affitto con la curatela fallimentare.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

### FOCUS

#### DIFFORMITA' DELL'IMMOBILE

Spiega l'avvocato Emanuele Palmieri: "Nella ipotesi in cui l'immobile aggiudicato sia diverso o privo delle qualità indicate negli atti della procedura, ed in particolare nel decreto di trasferimento, e comunque senza che l'aggiudicatario sia a conoscenza della reale situazione, si verifica l'ipotesi della nullità della vendita".

All'aggiudicatario, infatti, deve essere trasferito esattamente il bene indicato nell'offerta di acquisto avanzata dallo stesso con riferimento agli atti della procedura. In caso contrario, l'aggiudicatario, verificate le difformità, potrà ottenere la restituzione di tutte le somme versate per ottenere il trasferimento dell'immobile".

tivi di cui all' art. 617 del codice di procedura civile, nonché revocabile e modificabile ai sensi dell'art. 487 dello stesso codice. Analoga previsione di sospendere la vendita, anche dopo il versamento del prezzo, è regolata all'art. 108 terzo comma della legge fallimentare".