

La legge 164 del 2014

Con l'introduzione o dell'articolo 23 della legge 164/2014 – che disciplina i contratti di godimento di un immobile in funzione della sua successiva vendita – si è assistito a un utilizzo di questo strumento anche per il trasferimento dei complessi aziendali. Il contratto di *rent to buy* di azienda è oggi utilizzato – nell'ottica di massimizzare il realizzo degli attivi e di garantire la maggiore soddisfazione per i creditori – anche in ambito concorsuale

La giurisprudenza

Il tribunale di Nocera Inferiore ha sposato un'interpretazione che limita l'applicabilità della disciplina prevista dall'articolo 23, comma 6 ai soli contratti di *rent to buy* aventi ad oggetto immobili o complessi aziendali comprensivi di beni immobili,

con la conseguenza di ritenere la norma generale di cui all'articolo 72 della legge fallimentare applicabile

Nuove aperture

Si segnala, però, un'ulteriore posizione interpretativa che – ritenendo quella introdotta dal legislatore del 2014 una tipizzazione del solo contratto di *rent to buy* immobiliare – considera i *rent to buy* di beni aziendali (anche nel caso in cui ricomprendano complessi immobiliari) sottoposti alla disciplina dell'articolo 79 della legge fallimentare (oggi 184 Ccii, «Contratto di affitto d'azienda») in tema di affitto d'azienda.

Conseguentemente, l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti del concedente non scioglierebbe il contratto di *rent to buy* d'azienda, fatto salvo il diritto di recesso esercitabile dalla curatela.