

Prelazione nelle vendite coattive: opzioni da verificare caso per caso

Crisi d'impresa

La giurisprudenza non è univoca nel trattare le interferenze tra gli istituti

È consigliabile per il curatore trovare un accordo e invitare il titolare alla gara

Pagina a cura di

Filippo D'Aquino
Gianluca Minniti

Le interferenze tra le principali figure di prelazione (di origine legale o convenzionale) e le vendite coattive in sede concorsuale ha più volte indotto la giurisprudenza a verificarne la reciproca compatibilità.

La prelazione attribuisce, difatti, al suo titolare (prelazonario) il diritto di essere preferito ad altri nella conclusione di un affare a parità di condizioni, obbligando il dante causa (prelazonante) ad astenersi dalla stipula con soggetti diversi, salvo avere interpellato il beneficiario della prelazione entro un termine pattuito, senza aver ricevuto risposta.

La vendita coattiva, invece, oltre a non procedere dalla volontà negoziale del dante causa, non tollera condizionamenti nell'individuazione del miglior contraente, condizionamenti indirettamente ingenerati dal fatto che gli interessati potrebbero non essere interessati dal partecipare a una gara, sapendo che qualcuno potrebbe sottrarre loro l'affare senza avervi partecipato.

Per la non sopravvivenza del diritto di prelazione legale del conduttore di immobile oggetto di vendita concorsuale si è espresso il Tribunale di Roma (sentenza n. 2755 del 2 febbraio 2023) – nel solco tracciato dalla giurisprudenza maggioritaria – in riforma del decreto del giudice delegato che aveva reputato sussistenti i presup-

Il regime diverso nei percorsi alternativi della crisi d'impresa suggerisce cautela nel trattare tali cessioni

posti per l'esercizio del diritto di prelazione previsto dall'art. 38 legge n. 392 del 1978. L'immobile oggetto del provvedimento di cui si tratta era stato locato dalla curatela della società debitrice a una azienda sanitaria che, dopo aver preso parte alle operazioni di vendita senza operare rilanci, aveva invocato nei confronti dell'aggiudicatario reclamante il proprio diritto di prelazione ai sensi del richiamato articolo 38.

Giova osservare come gli organi della procedura avessero escluso, già in sede di bando di gara, il ricorrere della prelazione, sull'argomento che la stessa dovesse essere riferibile alla sola vendita volontaria da parte del locatore. In questi termini ha preso posizione anche il Tribunale di Roma, che – contrariamente a quanto dedotto dal Giudice delegato – ha escluso l'operatività del diritto di prelazione del conduttore nell'ambito delle vendite coattive. L'incompatibilità di tale prelazione con la vendita forzata fa leva sul tenore letterale del citato articolo 38 che, imponendo la *denuntiatio* al locatore intenzionato a trasferire a titolo oneroso l'immobile, presuppone la volontarietà dell'alienazione, che non può sussistere nel caso di vendite forzate. L'esercizio di tale diritto risulta, come peraltro si osservava, in contrasto con la finalità di tutela dei creditori che presiede le vendite coattive. La possibilità per l'avente diritto di acquistare il bene immobile allo stesso prezzo



di aggiudicazione, senza tuttavia aver preso parte alla competizione, produce l'inevitabile effetto di disincentivare la partecipazione di quei soggetti effettivamente interessati all'acquisto.

Questa opinione non è, tuttavia, incontroversa, stante il subentro del curatore nel contratto di locazione ex articolo 185 Codice della crisi, caso nel quale la prelazione sarebbe comunque esercitabile all'esito dell'esperimento della gara (Cassazione, n. 1808/2013).

Inoltre, si è osservato che tale prelazione sarebbe opponibile ove la vendita avvenga in sede di concordato preventivo (Sezioni Unite, n. 14083/2004), atteso che la disciplina dei rapporti pendenti nel

Locazioni.

Il Tribunale di Roma ha escluso il diritto di prelazione del conduttore nella procedura concorsuale

concordato è diversa da quella della liquidazione giudiziale, benché l'attuale disciplina dei rapporti pendenti nel concordato contenga un timido rinvio, operato dall'articolo 97, comma 13, e all'articolo 185 del Codice della crisi in tema di liquidazione giudiziale (come già per l'articolo 169-bis legge fallimentare).

Va, comunque, osservato che la varietà di forme e di disciplina che

caratterizzano le ipotesi di prelazione (soprattutto legale) vanifica la pretesa di ricercare una soluzione unitaria nei rapporti con le vicende traslative che hanno luogo in corso di vendita forzata, ragion per cui l'indagine sulla compatibilità tra diritto di prelazione e vendita coattiva dovrebbe, nei casi diversi da quello in esame, di volta in volta prendere le mosse dalla natura del diritto stesso.

Nel caso in cui la natura della prelazione risulti sopravvivere alla *vis attractiva* della vendita coatta, sarà opportuno che il curatore trovi un accordo con il prelazonario, invitandolo a partecipare alla gara e a rinunciare alla prelazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Pride, progresso e diritti

Diversity, diritti LGBTQ+, famiglia e flussi migratori: come sta evolvendo la politica italiana, e come si inserisce nel panorama normativo europeo? Nello speciale del Sole 24 Ore tutti gli approfondimenti e le ultime novità legislative.

Appuntamento in edicola con il Sole 24 Ore e online SABATO 29 GIUGNO.

