

L'affitto di azienda come alternativa per realizzare plusvalore

La prassi

Il rent to buy è una variazione frequente nei contratti sui beni aziendali

La continuità aziendale nell'ambito della liquidazione giudiziale è assicurata non solo dall'esercizio provvisorio – cui si fa riferimento in questa pagina – ma il più delle volte dall'affitto di azienda, strumento funzionale a conservare le componenti immateriali dell'impresa con il fine di realizzare un plusvalore rispetto all'ipotesi di liquidazione dei soli beni materiali.

La prassi ha visto progressivamente svilupparsi sofisticate variazioni contrattuali rispetto all'originario affitto d'azienda, tra le quali si segnala il *rent to buy*.

A seguito, infatti, dell'introduzione nel nostro ordinamento 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, tanto che lo stesso è stato oggetto di un articolato provvedimento del Tribunale di Nocera Inferiore.

Il trattamento giuridico del contratto di *rent to buy* di azienda, è stato, in particolare, affrontato dalla pronuncia del 6 settembre 2022, avuto riguardo alla verifica in merito alla disciplina applicabile nell'ipotesi di apertura della liquidazione giudiziale del concedente.

Oggetto del reclamo deciso dal Tribunale è stata la decisione con cui il curatore aveva ritenuto di sciogliersi da un contratto di *rent to buy* aziendale stipulato con la fallita in bonis ed ancora pendente alla data di dichiarazione del fallimento.

Secondo la reclamante, infatti, anche al contratto in oggetto sarebbe applicabile la speciale normativa di cui all'articolo 23, comma 6, legge 164/2014, che, in deroga all'articolo 72 legge fallimentare (oggi 172 del Codice della

crisi), espressamente preclude al curatore di sciogliersi dai contratti di *rent to buy* immobiliari.

Il tribunale ha tuttavia respinto il reclamo, sposando un'interpretazione restrittiva che limita l'applicabilità della disciplina tipica prevista dall'articolo 23, comma 6 ai soli contratti di *rent to buy* aventi ad oggetto immobili ovvero complessi aziendali comprensivi di beni immobili, con la conseguenza di ritenere la norma generale di cui all'articolo 72 della legge fallimentare applicabile al caso di specie.

A fronte della decisione in commento, 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 im-



La giurisprudenza di merito inizia ad ampliare l'ambito di applicazione della legge 164/2014



Il curatore deve comunque verificare la convenienza per i creditori rispetto all'ipotesi di vendita

mobiliari) sottoposti alla disciplina di cui all'articolo 79 legge fallimentare (oggi 184 del Codice) 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.

In questa prospettiva, anche in tema di contratti *rent to buy*, il curatore dovrebbe verificare la convenienza per i creditori di una prosecuzione del rapporto pendente rispetto all'alternativa rappresentata dal collocamento dell'azienda sul mercato mediante procedura competitiva da tenersi a seguito dello scioglimento del contratto, ferma restando la necessità di ricorrere all'esercizio dell'impresa in via provvisoria, ovvero ad altra soluzione ponte per assicurare la continuità aziendale sino al trasferimento del compendio a terzi.