

**TRIBUNALE DI MASSA**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**

Concordato Preventivo N. Reg. C.P.

Giudice Delegato: **Dott. Alessandro Pellegrini**

Commissari Giudiziali:

Il Tribunale di Massa, Sezione Fallimentare, riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Sigg. Magistrati:

Dott. Paolo Puzone – Presidente

Dott. Alessandro Pellegrini – Giudice relatore

Dott.ssa Elisa Pinna – Giudice

Ha pronunciato il seguente

**D E C R E T O**

- vista l'istanza del 26/11/2020 mediante la quale la società debitrice ha chiesto autorizzazione alla stipulazione di un contratto di compravendita avente per oggetto un complesso immobiliare, meglio individuato nell'istanza, già oggetto di un contratto preliminare stipulato antecedentemente alla domanda di concordato preventivo, previa eventuale predisposizione di procedura competitiva ex art. 163-bis l.f.;
- considerato che il Giudice Delegato, nel decreto emesso in data odierna a norma dell'art. 167 comma secondo L.F., ha autorizzato il compimento dell'atto oggetto dell'istanza, rimettendo al Collegio ogni valutazione di competenza circa la decisione se subordinare o meno il perfezionamento dell'alienazione all'apertura (e all'esito) della procedura competitiva prevista e disciplinata dall'art. 163-bis l.f. della cui applicazione ricorre ogni presupposto nella fattispecie concreta;
- visto l'art. 163-bis l.f. a norma del quale *“Quando il piano di concordato di cui all'articolo 161, secondo comma, lettera e), comprende una offerta da parte di un soggetto già individuato avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell'omologazione, verso un corrispettivo in denaro o comunque a titolo oneroso dell'azienda o di uno o più rami d'azienda o di specifici beni, il tribunale dispone la ricerca di interessati all'acquisto*



disponendo l'apertura di un procedimento competitivo a norma delle disposizioni previste dal secondo comma del presente articolo. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche quando il debitore ha stipulato un contratto che comunque abbia la finalità del trasferimento non immediato dell'azienda, del ramo d'azienda o di specifici beni.

### OSSERVA

Non appare revocabile in dubbio che la disciplina di cui trattasi trovi applicazione anche ai contratti preliminari stipulati prima dell'apertura della procedura di Concordato preventivo, essendo una tipologia contrattuale che persegue la finalità del trasferimento non immediato di uno specifico bene del patrimonio del debitore (In senso conforme si veda Tribunale di Bolzano, 17 maggio 2016: *“La nuova disciplina dettata dall'art. 163-bis legge fall. è applicabile a tutte le fattispecie in cui il debitore deposita un piano concordatario che comprenda un'offerta da parte di soggetto già individuato avente ad oggetto il trasferimento, in suo favore, anche prima dell'omologazione dell'azienda, di un ramo di azienda o anche solo di beni specifici contro un corrispettivo in denaro o a titolo oneroso (es. cessione di crediti, accollo TFR). Di conseguenza la disciplina trova altresì applicazione ai contratti d'affitto d'azienda o di ramo d'azienda (163-bis, ultimo comma), nonché ai contratti che hanno comunque la finalità del trasferimento non immediato dell'azienda, del ramo d'azienda o di **specifici beni**, ossia ai **contratti preliminari**, stipulati anche prima del deposito della domanda di concordato preventivo”*).

Tuttavia, nel caso di specie, come specificato anche nel parere esteso a cura dei Commissari Giudiziali, il contratto preliminare di cui trattasi:

- 1) È stato trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis c.c. antecedentemente alla domanda di concordato;
- 2) Ha per oggetto un immobile nel quale è stata posta la sede principale dell'attività di impresa del promissario acquirente, in forza dell'immissione anticipata nel possesso del bene.
- 3) Pare essere stato stipulato a *“giusto prezzo”*, come si desume dai valori di stima indicati nella perizia del Geom. Pierluigi Silvestri

Ebbene per tali contratti la vigente legge fallimentare detti alcune peculiari disposizioni perché gli stessi:

- a) sono opponibili alla procedura a norma degli artt. 169 e 45 l.f.;
- b) sono atti non soggetti ad azione revocatoria fallimentare, in quanto espressamente esentati ex art. 67 comma 3 lett. c) ove è prevista l'esenzione per *“le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado ovvero immobili ad uso non abitativo destinati a costituire la sede”*

**principale dell'attività d'impresa dell'acquirente, purché alla data di dichiarazione di fallimento tale attività sia effettivamente esercitata ovvero siano stati compiuti investimenti per darvi inizio**

- c) sono contratti pendenti alla data della domanda di concordato, di cui non è possibile domandare lo scioglimento a norma degli artt. 169-bis e 72 comma 8 l.f. ove è previsto che la disciplina dei rapporti pendenti non si applica “al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività d'impresa dell'acquirente”.

Pare quindi evidente che l'ordinamento intenda accordare a tali contratti – in ragione della particolare finalità economico-sociale e del perseguimento di interessi costituzionalmente tutelati - una particolare stabilità destinata a prevalere anche sulle disposizioni volte a ottenere la cd. “cristallizzazione del patrimonio” del debitore in funzione del miglior soddisfacimento dei creditori con sacrificio dei diritti dei terzi.

In proposito, rileva osservare che inizialmente le norme citate accordavano il trattamento di favore ai soli contratti aventi per oggetto gli immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado.

In relazione a tale disposizione, introdotta per la prima volta dall'art. 4 del D. Lgs. 12 settembre 2007, n. 169 (cd. “decreto correttivo” della riforma fallimentare) la relazione governativa evidenziava quanto segue:

*“Il comma 6 reca modifiche all'articolo 72 del r.d., mentre il comma 8 sostituisce l'articolo 72-bis del r.d. Gli articoli 72 e 72 bis sono stati interessati in primo luogo da interventi di coordinamento necessari per sopprimere commi ripetuti in entrambi. Nell'articolo 72 al primo comma si è specificato che il contratto traslativo si considera ineseguito sino a quando non si è realizzato l'effetto reale Al quarto comma dell'articolo 72 r.d., è stato aggiunto che non è comunque dovuto al contraente in bonis il risarcimento del danno per l'intervenuto scioglimento del contratto. Si tratta di assunto pacifico nel diritto vivente, già contenuto nella originaria formulazione dell'art. 72, ma soppresso in sede di redazione del decreto legislativo n. 5 del 2006. E' stata aggiunta, infine, al nuovo ottavo comma dello stesso articolo, la regola secondo cui le disposizioni dell'articolo 72 r.d. non si applicano al contratto preliminare immobiliare trascritto ai sensi dell'art. 2645 c.c. e che abbia ad oggetto una casa di abitazione. In tal modo, è stata accresciuta, ai sensi dell'art. 47 Cost., la tutela del promissario acquirente di immobile di destinato a casa abitazione.”*

“In tale senso, pertanto, l'estensione del trattamento preferenziale anche agli immobili non abitativi ma oggetto di sede principale di attività di impresa, operata dal d.l. 22 giugno 2012, n. 83, così come convertito dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 pare inevitabilmente perseguire la medesima finalità di accrescere la tutela che la carta costituzionale accorda all'attività di impresa”.

Non pare, peraltro, irrilevante evidenziare che ad avviso di questo collegio l'attività di impresa debba trovare una protezione rafforzata in questo particolare momento storico, connotato da difficoltà affatto significative causate dalla crisi sanitaria in corso.

Se ne deve quindi desumere che tale stabilità debba prevalere – seppur non previsto espressamente – anche sulla disposizione di cui all'art. 163-bis l.f. che quindi non possa trovare applicazione nel caso di specie.

Del resto, sarebbe illogico inibire al debitore la facoltà di sciogliersi da tali contratti, se il terzo contraente fosse comunque sottoposto ad una situazione giuridica di soggezione, sottesa al fatto che l'efficacia del contratto sarebbe comunque subordinata all'esito infruttuoso della procedura competitiva.

**P.Q.M.**

Il Tribunale delibera di non aprire la procedura competitiva di cui all'art. 163-bis l.f. sulla vendita attuativa del contratto preliminare in questione e pertanto delibera di non subordinare il perfezionamento della suddetta vendita all'apertura e all'esito di una procedura competitiva sussumibile sotto l'art. 163 bis l.f..

Così deciso in Massa nella camera di consiglio del giorno 08.03.2021 nella composizione collegiale specificata in epigrafe.

Il giudice estensore  
Alessandro Pellegrini

Il Presidente

Paolo Puzone

