

**TRIBUNALE di NOCERA INFERIORE***56/2021 sub 1 N.R.Fall.***IL GIUDICE DELEGATO**

Letto il reclamo ai sensi dell'art. 36 l.f. presentato ad A.P. COMMERCIALE S.R.L., in persona del legale rapp.te p.t., (c.f. 07489941216), rapp.ta e difesa dall'avv. Claudia Izzo ed elett. dom.ta presso il suo studio sito in Torre Annunziata alla Via Vittorio Veneto n. 38, avverso l'atto della curatela del 16.2.2022 di "scioglimento e recesso dai contratti di *rent to buy*" ai sensi degli artt. 72 e 79 l.f.;

Letta la memoria difensiva della curatela;

Esaminata la documentazione allegata dalle parti;

Sentite le parti in udienza;

OSSERVA

1. Con reclamo iscritto in data 22.2.2022 la A.P. COMMERCIALE S.R.L. contestava la regolarità dell'atto dei curatori di scioglimento o recesso dai contratti di *rent to buy* stipulati dalla fallita *in bonis* con la reclamante stessa, non rientrando tale potere nelle prerogative della curatela fallimentare.

In particolare, la reclamante sottolineava quanto segue:

- 1) ai contratti di *rent to buy* deve applicarsi la speciale normativa di cui all'art. 23, co. 6 d.l. 133/2014, secondo cui la curatela non può sciogliersi né recedere dal contratto, non potendo trovare applicazione né l'art. 72 né l'art. 79 l.f.;
- 2) l'atto della curatela è stato emanato, in ogni caso, in assenza di autorizzazione del Comitato dei Creditori;



3) infine, i contratti sono compiutamente eseguiti da parte della reclamante e, pertanto, le suddette norma comunque non potrebbero trovare applicazione nel caso di specie.

Per i suddetti motivi, la reclamante chiedeva accogliersi il reclamo con conseguente declaratoria di inapplicabilità ai contratti di *rent to buy* degli artt. 72 e 79 l.f. e con autorizzazione da parte del g.d. alla curatela alla stipula degli atti definitivi di cessione. Nella propria memoria difensiva la curatela riteneva infondati i motivi di reclamo sostenuti dalla controparte e ne chiedeva, quindi, il rigetto; in ogni caso, sottolineava come la ulteriore richiesta di autorizzazione a stipulare i contratti definitivi fosse eccedente le finalità di un reclamo ex art. 36 l.f. e fosse volta, invece, a sollecitare l'emissione di un ulteriore provvedimento del g.d., peraltro in contrasto con le attività già autorizzate di costituzione della curatela nei giudizi ex art. 2932 c.c., pendenti dinanzi al Tribunale di Napoli, volta proprio alla contestazione dei contratti di *rent to buy* suddetti dinanzi al giudice ordinario.

2. Venendo, ora, al merito del reclamo, occorre osservare quanto segue.

Preliminare è la valutazione dell'applicabilità degli artt. 72 e 79 l.f. ai contratti oggetto del presente giudizio.

È incontestato tra le parti che si tratti di contratti di *rent to buy*, tre dei quali aventi ad oggetto rami di azienda (all. 6, 7 e 8 prod. reclamante), e uno un ramo di azienda e un compendio immobiliare sito in Giffoni Valle Piana (all. 9 prod. reclamante); in tali contratti la fallita riveste la figura della concedente e la reclamante quella della conduttrice.

Non v'è dubbio, inoltre, che i suddetti contratti non siano ancora integralmente eseguiti dalle parti.



Nonostante la contestazione sul punto della reclamante, infatti, non può non rilevarsi che pendono giudizi ai sensi dell'art. 2932 c.c. dinanzi al Tribunale di Napoli – nei quali, peraltro, la curatela si è costituita, contestando alcuni aspetti di tali contratti – e, di conseguenza, tali contratti non possono dirsi ancora completamente eseguiti, non essendo stato trasferiti gli oggetti degli stessi alla odierna reclamante.

Orbene, l'art. 23 del DECRETO-LEGGE 12 settembre 2014, n. 133, convertito con modificazioni dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, citato dalla reclamante, disciplina espressamente i “contratti di godimento in funzione della successiva alienazione di beni immobili”, tipizzando nel nostro ordinamento i c.d. contratti di “*rent to buy*”.

Il comma 1 fornisce la definizione di tali negozi, stabilendo espressamente la trascrizione degli stessi: “i contratti, diversi dalla locazione finanziaria, che prevedono l'immediata concessione del godimento di un immobile, con diritto per il conduttore di acquistarlo entro un termine determinato imputando al corrispettivo del trasferimento la parte di canone indicata nel contratto, sono trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis codice civile”.

Il successivo comma 6 prevede, per quel che qui interessa, che “in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l'applicazione dell'articolo 67, terzo comma, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n.267, e successive modificazioni”.

A parere della reclamante, tale norma sarebbe applicabile ai contratti di *rent to buy* oggetto della comunicazione di recesso o scioglimento inviata dalla curatela; la suddetta disposizione comporterebbe, in particolare, l'inapplicabilità per tale fattispecie della possibilità di scioglimento ai sensi dell'art. 72 l.f. o di recesso ex art. 79 l.f., potendo la curatela esclusivamente procedere ad aggredire tali contratti con l'azione revocatoria fallimentare.



Ebbene, preliminarmente occorre precisare che l'ambito di applicazione del suddetto art. 23 è limitato, per espressa previsione normativa, ai contratti di *rent to buy* aventi ad oggetto beni immobili, gli unici per i quali può essere effettuata la trascrizione ai sensi dell'art. 2643 e 2645bis c.c., che è elemento essenziale della fattispecie tipica, regolata dalla legge, per la produzione degli effetti che la norma speciale vi ricollega.

Tale conclusione non è in contrasto con l'unico precedente, peraltro di merito, pure citato dalla reclamante, Tribunale Catanzaro, 05/12/2019, (ud. 06/11/2019, dep. 05/12/2019).

Invero, questo giudice condivide quanto affermato da tale giurisprudenza, secondo cui la suddetta norma certamente non esclude la possibilità per le parti di concludere contratti di *rent to buy* aventi ad oggetto un'azienda, sia questa comprensiva o meno di beni immobili e/o diritti reali su immobili.

Infatti, anche in un contratto di *rent to buy* di un'azienda, avente o meno ad oggetto beni immobili, ricorrono alcuni elementi della fattispecie tipizzata dal legislatore, vale a dire la concessione in godimento, il diritto per il conduttore di acquistare l'oggetto del rapporto contrattuale, il pagamento di un canone da imputare in tutto o in parte a corrispettivo del trasferimento dell'oggetto, il rinvio alle norme di cui agli articoli da 1002 a 1007 e 1012 e 1013 del c.c. per quanto compatibili.

In conformità a quanto dedotto dalla decisione sopra citata, quindi, anche questo giudice ritiene sia ammissibile un contratto di *rent to buy* avente ad oggetto un'azienda, anche senza la previsione di trasferimento di un immobile.

Tuttavia, per l'applicazione integrale della disciplina del contratto di *rent to buy* per come tipizzata dal legislatore dall'art. 23 del d.l. suddetto, e in particolare delle conseguenze eccezionali previste dalla norma, divergenti dalla disciplina generale dei contratti, è necessario che ricorrano tutti gli elementi della fattispecie prevista dalla



legge, e, quindi, che il contratto di *rent to buy* abbia ad oggetto un immobile, ovvero un'azienda con contestuale trasferimento di immobile.

Tale conclusione risulta corroborata da una serie di elementi:

- 1) in primo luogo, il dato letterale: l'art. 23 parla espressamente ed esclusivamente di contratti aventi ad oggetto il godimento in funzione della successiva alienazione di immobili;
- 2) la disciplina tipizzata dall'art. 23 presuppone la trascrizione di tali contratti e, quindi, che abbiano ad oggetto un immobile (v. co. 1 e 3, che prevedono l'applicazione degli artt. 2643, 2645bis, 2668 co. 4, 2775-bis e 2825-bis c.c., tutte norme volte a tutelare il conduttore che abbia trascritto il contratto di *rent to buy*, garantendogli le stesse tutele del promissario acquirente di un immobile);
- 3) l'art. 23, co.6 espressamente fa salva l'applicazione dell'art. 67, co. 3 lett.c. l.f., permettendo in sostanza al curatore, per evitare la vendita del bene oggetto del contratto, l'esercizio dell'azione revocatoria fallimentare; tale possibilità viene, tuttavia, indicata letteralmente non facendo riferimento all'art 67, co.1 l.f., che, appunto, regola la revocatoria fallimentare, bensì riferendosi ad un'ipotesi specifica di esclusione della stessa, nel caso in cui il contratto abbia ad oggetto vendite o preliminari di vendita trascritti aventi ad oggetto immobili a determinate condizioni, riferendosi quindi, ancora una volta, ad immobili oggetto del contratto di *rent to buy* e non a possibili oggetti differenti del contratto;
- 4) da ultimo, la Relazione illustrativa del disegno di legge n. 2669, presentato alla Camera dei Deputati per la conversione in legge del decreto legge suddetto, chiarisce che la nuova disposizione "introduce nel nostro ordinamento il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione di immobili, quale nuova tipologia contrattuale a valenza generale, al fine di consentire ai costruttori o



proprietari di immobili di utilizzare, con riferimento a tutte le categorie di immobili (...) questo nuovo strumento”, e aggiunge, subito dopo, che “l’intervento riveste carattere di urgenza in quanto è finalizzato a favorire la ripresa delle contrattazioni immobiliari, soprattutto con riferimento a quelle categorie che hanno maggiore difficoltà ad acquistare in contanti”.

È evidente, quindi, che la disciplina dell’art. 23 suddetto, e in particolare le conseguenze eccezionali e divergenti rispetto alla normativa ordinaria in tema di contratti e, nel nostro caso, in tema di fallimento, era stata introdotta, nelle intenzioni del legislatore, allo scopo precipuo di favorire la ripresa delle ristagnanti contrattazioni immobiliari, in un mercato all’epoca in profonda recessione.

La stessa Relazione, inoltre, include la trascrizione ai sensi dell’art. 2645bis c.c. tra gli elementi qualificanti della disciplina della nuova fattispecie.

Siffatta conclusione risulta, peraltro, confermata dalla motivazione del precedente di merito sopra citato, che espressamente afferma “la possibilità di prevedere un contratto di *rent to buy* tipico avente ad oggetto un complesso aziendale, comprensivo o meno di beni immobili e/o diritti reali immobiliari, con la peculiarità che, ove l’azienda dovesse ricomprendere beni immobili troverà piena applicazione la normativa di cui al citato art. 23 del decreto legge 133/2014 e dunque anche, per quanto qui interessa, il comma 5, primo periodo, che dispone espressamente che “In caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, fatta salva l’applicazione dell’articolo 67, comma 3, lettera c), del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni” (così Tribunale Catanzaro, 05/12/2019, il quale per mero errore materiale si riferisce al comma 5 e non al comma 6, correttamente riportato).

In conclusione, anche il precedente citato dalla reclamante riteneva che solo nell’ipotesi peculiare in cui l’azienda oggetto del contratto di *rent to buy* comprenda beni immobili



troverà piena applicazione l'art. 23 del d.l. sopra citato e, per quel che oggi interessa, il comma 6 in tema di fallimento.

Nel caso di specie, quindi, il co. 6 dell'art. 23 d.l. 133/2014, certamente non può essere applicato ai contratti di *rent to buy* aventi ad oggetto esclusivo l'azienda (Contratto del 20.2.2019 N.ro 28286 del Repertorio N.ro 18789 della Raccolta, all. 6; Contratto del 2.2.2019 N.ro 28296 del Repertorio N.ro 18799 della Raccolta, all. 7; Contratto del 20.2.2019 N.ro 28282 del Repertorio N.ro 18785 della Raccolta, all. 8), mentre può ritenersi applicabile al Contratto di *rent to buy* del 20.2.2019, N.ro 28290 del Repertorio N.ro 18793 della Raccolta (all. 9), il quale prevedeva anche il trasferimento di un immobile in Giffoni Valle Piana.

Per quanto attiene ai primi tre contratti, quindi, legittimamente la curatela poteva optare per lo scioglimento dal contratto pendente ai sensi della regola generale prevista dall'art. 72 l.f.

Ai sensi di tale norma, infatti, “se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del Comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo, salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto”.

Nel caso di specie, è indubbio che al momento della dichiarazione di fallimento i suddetti contratti di *rent to buy* di azienda fossero inadempiti da entrambe le parti: la fallita *in bonis* non aveva provveduto alla stipula dei definitivi e, infatti, la reclamante aveva instaurato i giudizi di cui all'art. 2932 c.c., mentre la reclamante non aveva ancora provveduto al pagamento integrale del dovuto, come dalla stessa confermato in atto di



reclamo, avendo la stessa provveduto alla messa a disposizione del saldo prezzo in favore della curatela dopo l'apertura del fallimento.

L'esecuzione dei contratti, di conseguenza, con l'apertura del fallimento è rimasta sospesa fino alla decisione della curatela di subentrarvi o meno, con autorizzazione del Comitato dei Creditori.

Nel caso di specie, la curatela ha optato per lo scioglimento, con la comunicazione oggi reclamata inviata a mezzo PEC in data 16.2.2022.

Il Comitato dei Creditori all'epoca non risultava costituito e, pertanto, pur restando la scelta tra scioglimento o prosecuzione del contratto un atto del curatore, è intervenuto il potere integrativo del G.D. ai sensi dell'art.41, co.4 l.f. che, sostituendosi all'assente Comitato dei Creditori, ha autorizzato la curatela allo scioglimento con provvedimento del 24.2.2022, su istanza della curatela risalente al 16.2.2022, depositata in pari data della comunicazione inviata alla reclamante.

Del tutto irrilevante è che tale autorizzazione, in mera sostituzione dell'inesistente Comitato dei Creditori, sia intervenuta successivamente all'invio della comunicazione di scioglimento alla reclamante, andando tale atto a sanare retroattivamente l'originaria mancanza.

In conclusione, quindi, per quanto attiene ai tre contratti di *rent to buy* aventi ad oggetto le sole aziende, come sopra indicati, la curatela ha legittimamente optato per lo scioglimento del contratto ai sensi dell'art. 72 l.f. e il reclamo, quindi, risulta infondato.

Per quanto attiene, invece, al contratto di *rent to buy* avente ad oggetto l'azienda e un immobile, deve ritenersi applicabile l'art. 23, co.6 del d.l. sopra citato, il quale, pur non negando espressamente l'applicabilità dell'art. 72 o 79 l.f., deve essere interpretato nel senso di deroga alla regola generale di cui all'art. 72 l.f. in quanto norma speciale relativa



al contratto di *rent to buy* immobiliare, fattispecie, peraltro, diversa dal mero contratto di affitto di azienda di cui all'art. 79 l.f., che ne esclude, quindi, l'applicazione.

Milita in favore di tale conclusione il dato letterale, il quale stabilisce che in caso di fallimento del concedente il contratto prosegue, senza quindi prevedere né, da una parte, la sospensione dell'esecuzione del contratto di cui all'art. 72 l.f. lasciando al curatore la scelta del relativo subentro né, dall'altra, la facoltà di recesso, come prevista espressamente in altre ipotesi di automatica prosecuzione del contratto pendente dagli artt. 79 e 80 co.2 l.f.; la norma appare analoga a quanto previsto, invece, dall'art. 73, co. 2 l.f. nella diversa fattispecie della vendita con riserva della proprietà, secondo cui il fallimento del venditore non è causa di scioglimento del contratto, senza che il curatore possa opporvisi.

Risulta, invece, irrilevante a tal fine la espressa previsione della salvezza della revocatoria fallimentare: risulta, infatti, chiaro che la riserva della possibilità di effettuare la revocatoria fallimentare (peraltro indicata letteralmente solo in riferimento ad un'ipotesi di esclusione della stessa, art. 67, co 3 lett. c l.f.) non esclude la possibilità di esercitare l'azione revocatoria ordinaria, garantita dall'art. 2901 c.c., ma tale carenza non comporta la diretta applicabilità anche delle norme sopra citate, incompatibili con la previsione netta di mera prosecuzione del contratto.

Di conseguenza, solo in riferimento a tale ultimo contratto di *rent to buy* del 20.2.2019, N.ro 28290 del Repertorio N.ro 18793 della Raccolta (all. 9) il reclamo è fondato, non potendo la curatela sciogliersi dal contratto ai sensi dell'art. 72 l.f., né avendo facoltà di recesso ai sensi dell'art. 79 l.f., e nei limiti di tale contratto, la comunicazione della curatela va revocata, proseguendo automaticamente il contratto.

In ordine a tale conclusione, tuttavia, non può darsi seguito all'ulteriore domanda formulata dalla reclamante, vale a dire la richiesta al g.d. di autorizzare la curatela a



stipulare gli atti definitivi di cessione, esulando tale domanda dalla decisione in ordine al reclamo ex art. 36 l.f. avente ad oggetto solo la revoca dell'atto della curatela suddetto.

Infine, ogni questione in ordine alla asserita richiesta di "risoluzione" del contratto è infondata, non avendo la curatela posto in essere tale rimedio con l'atto impugnato.

La soccombenza parziale delle parti e l'incertezza in ordine alla interpretazione dell'istituto, in dottrina e giurisprudenza, giustificano la compensazione delle spese tra le parti.

p.q.m.

Accoglie parzialmente il reclamo, e, per l'effetto, revoca l'atto di scioglimento o recesso dal "Contratto di Concessione del godimento di Ramo d'Azienda con diritto di acquisto" stipulato a favore di AP Commerciale s.r.l., a rogito dott.ssa A. Pignalosa - coadiutrice del not. F. Coppa di Scafati - in data 20/02/2019, rep. 28290, racc.18793;

rigetta il reclamo per le ulteriori domande.

Compensa le spese tra le parti.

Manda alla cancelleria la comunicazione del presente provvedimento alla curatela e alla reclamante.

Nocera Inferiore, 6.9.2022

Il G.D.

dr. Bianca Manuela Longo

