

Nelle vendite fallimentari ammesso il «rent to buy»

di Giovanbattista Tona

Il rent to buy approda alle aste fallimentari. Il Tribunale di Bari (giudice Lenoci) ha infatti accolto, con l'ordinanza del 3 maggio scorso, l'istanza del curatore fallimentare (Cacciapuoti) che aveva proposto di formulare un «invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto in busta chiusa di immobile anche mediante contratto di rent to buy» per tentare di vendere uno stabilimento industriale, presente nell'attivo della persona fallita e già andato più volte all'asta, ma senza esito. Tanto che la base d'asta era scesa dal valore iniziale di stima di circa un milione di euro fino a meno di 300mila euro.

Il contratto

Così, prima di tentare di nuovo la vendita con le procedure competitive, il curatore aveva pensato di utilizzare il contratto di godimento in funzione di successiva alienazione, già da tempo conosciuto nella pratica commerciale ma espressamente disciplinato dall'articolo 23 del decreto legge 133/2014, convertito nella legge 164/2014.

Si tratta di uno strumento negoziale con il quale non si attua l'immediato trasferimento del diritto di proprietà in capo all'acquirente, ma si concede subito il godimento del bene per un certo numero di anni a un contraente che alla scadenza avrà facoltà di acquisirne la proprietà. Questo contratto prevede un importo mensile che in parte si computa a titolo di canone di locazione e può essere a fondo perduto e in parte viene invece accantonato in conto di futuro acquisto; le somme accantonate, più l'acconto iniziale, verranno detratte dal valore della compravendita.

Il rent to buy persegue il duplice scopo di consentire al proprietario di mettere subito a reddito il proprio bene, specie quando gli è difficile venderlo, e di consentire al potenziale acquirente, sprovvisto della liquidità necessaria, di venire subito in possesso del bene che si riserva successivamente di acquistare, distribuendo nel tempo gli oneri di pagamento.

I precedenti

Anche le procedure concorsuali hanno sofferto la crisi del mercato immobiliare e sulla possibilità di utilizzare il rent to buy per soddisfare i creditori i giudici di merito si interrogano da tempo.

Soprattutto dopo che questo contratto è stato disciplinato dalla legge.

Il 26 maggio del 2015 il Tribunale di Rovigo (presidente D'Amico, relatore Martinelli) ha emesso un decreto nell'ambito di una procedura di concordato preventivo, nel quale ha sostenuto che il contratto di godimento in funzione di successiva alienazione è compatibile solo con il concordato in continuità, quello cioè che prevede la prosecuzione dell'attività di impresa.

Nei casi di concordato liquidatorio, invece, opererebbe il principio generale che impone al debitore l'immediata cessione dei propri beni a decorrere dall'omologazione del concordato stesso. Sicché gli immobili non potrebbero essere dati in godimento ma dovrebbero essere immediatamente alienati.

Di diverso parere si è mostrato invece il Tribunale di Lucca che con un provvedimento del 2 dicembre 2015, nell'ambito di un procedimento di concordato preventivo per una società per azioni in liquidazione, ha preso atto di un'offerta irrevocabile di acquisto per mezzo di rent to buy relativa a un capannone e ha autorizzato una procedura competitiva per la vendita con cessione immediata o in alternativa mediante contratto di godimento in funzione di successiva alienazione.

La decisione di Bari

Ora il Tribunale di Bari apre anche le porte della procedura fallimentare a questo nuovo strumento negoziale, accogliendo l'istanza del curatore e autorizzando la presentazione di offerte di acquisto anche mediante rent to buy.

Per l'alternativa dell'offerta di acquisto differito il provvedimento prevede che, fatta salva l'indicazione della variazione rispetto alla base d'asta, rimangano obbligatoriamente invariate le

altre condizioni nella proposta acquisita quanto alla misura dei canoni mensili anticipati a titolo di godimento del bene e di quelli per il diritto di acquisto riconosciuto al proponente. Resta anche obbligatoriamente invariato il termine per l'esercizio della facoltà di acquistare l'immobile, che in questo caso è fissato in 36 mesi dalla stipula del contratto di rent to buy. Se l'immobile sarà acquistato, il 100% dei canoni corrisposti sarà imputato come acconto sul prezzo. In caso di mancato di esercizio della facoltà di acquisto, si prevede la restituzione al proponente di una somma pari al 30% del prezzo corrisposto nel frattempo.

Cordiali saluti

Servizio clienti
Zucchetti Software Giuridico s.r.l.

comunicazione spedita tramite il PORTALE DEI FALLIMENTI

[Tribunale di Bari, ordinanza del 3 maggio 2016.pdf](#)

[Tribunale di Lucca, provvedimento del 2 dicembre 2015.pdf](#)

[Tribunale di Rovigo, decreto del 26 maggio 2015.pdf](#)