

## FALLIMENTI - Avvio della procedura

Utente / data	Messaggio
daniela de marchi 08/08/2005 17:01	<p>contratto d'affitto d'azienda</p> <p>un'azienda di ristorazione oggi fallita in dicembre 2004 ha stilato un contratto d'affitto d'azienda a un'altra srl. I canoni di locazione ad oggi non sono mai stati incassati e nel contratto d'affitto è indicato che l'azienda non si accolla né debiti né crediti e che però subentra nei contratti di somministrazione. L'affittuario sostiene di non aver pagato i canoni perché ha dovuto pagare le bollette dell'AGSM pregresse e trattenute in conto canoni Cosa mi conviene fare?</p>
Zucchetti SG srl 09/08/2005 15:41	<p>R:contratto d'affitto d'azienda</p> <p>Affitto azienda e fallimento affittante</p> <p>Il curatore non si può sciogliere dal contratto giacché il fallimento dell'affittante non scioglie, a norma dell'art. 80 l. fall, il contratto di affitto di azienda, che viene parificato, a questo fine, alla locazione di immobili per la sua identità strutturale e funzionale con questa fattispecie contrattuale, di modo che, salva diversa disposizione contemplata dal primo comma del citato art. 80, il curatore subentra nella identica posizione contrattuale del fallito.</p> <p>Il fallimento, però, non è in se stesso organo di gestione, ma è istituzionalmente preordinato alla liquidazione del patrimonio dell'imprenditore fallito ai fini del soddisfacimento dei creditori concorrenti mediante la liquidità pecuniaria ricavata da tale liquidazione, di modo che strumenti quali l'esercizio provvisorio dell'impresa o l'affitto dell'azienda trovano applicazione solo quali mezzi temporanei per la conservazione di quel valore di avviamento che, pure, concorre alla realizzazione del massimo risultato possibile della liquidazione.</p> <p>Questa situazione giustifica la revocatoria del contratto di affitto di azienda, che non ha la funzione di ricostruire il patrimonio fallimentare al fine di sottoporre all'esecuzione fallimentare beni che ne erano usciti (non avendo l'affitto prodotto questo effetto), ma di far cessare l'affitto, onde riprendere la libera disponibilità dei beni per alienarli più tempestivamente ed a condizioni più vantaggiose, essendo indubbio che la presenza di un diritto personale di godimento su determinati beni può comprimere il valore di realizzo. Per questo motivo la S.C. (Cass. 17 gennaio 2001, n. 571; Cass. 17 marzo 1995 n. 3089; Cass. 22 giugno 1985, n. 3757) riconosce che i contratti di affitto di azienda, anche intranovennali, stipulati prima del fallimento, incidendo negativamente sul valore del bene a cui si riferiscono, appartengono al novero di quegli atti che sono per se stessi idonei ad alterare in pejus la garanzia patrimoniale di cui fruiscono i creditori, e pertanto, sono soggetti all'azione revocatoria qualora sussistano le altre condizioni previste dall'art. 67 della l. fall..</p> <p>Se questa prima valutazione porta a ritenere che non è possibile o non è conveniente agire in revocatoria, il curatore subentrato nel contratto ha tutti i poteri di un affittante. Nel caso da lei indicato bisogna verificare l'effettivo pagamento delle bollette da parte dell'affittuario e gli importi delle stesse per capire se gli somme a credito coincidono con quelli a debito ai fini della compensazione; l'affittuario ha, infatti, effettuato una compensazione e, pertanto bisogna ulteriormente appurare se poteva farla in ragione della natura dei crediti e dei debiti. E, cioè, se non ha pagato canoni ante fallimento compensando questo debito con crediti per rimborso di pregresse bollette, i debiti e i crediti sono entrambi concorsuali e la compensazione è possibile; questo discorso non è più fattibile per i canoni da pagare dopo il fallimento che sono in prededuzione e non compensabili, quindi, con crediti anteriori, che dovranno essere insinuati al passivo.</p> <p>Per la parte non compensabile l'affittuario è inadempiente e il curatore, a fronte dell'inadempimento del contraente, può o chiedere l'adempimento (ossia il pagamento dei canoni) o la risoluzione del contratto, se l'inadempimento è grave.</p> <p>Il resto dipende da valutazioni di opportunità, che possono giustificare la scelta di una linea più morbida in vista del mantenimento dell'integrità e avviamento dell'azienda, su cui una controversia indubbiamente si riflette.</p> <p>Zucchetti SG Srl</p>