

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

L'analisi

La prelazione, le vendite dei beni nel fallimento, l'affitto e la vendita dell'azienda

Con la riforma il custode ha responsabilità penali, civili e tributarie

Le attività relative alla gestione dell'immobile da parte del custode comportano responsabilità di natura penale, civile, tributaria. "L'art. 2051 del Codice Civile - spiega l'avvocato Gianluca Sposato, presidente dell'Associazione custodi giudiziari - stabilisce che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito, introducendo, così, una disciplina speciale per i danni arrecati dalle cose di cui si ha la custodia. In passato la norma veniva interpretata in maniera strettamente aderente al dato testuale con conseguente inversione dell'onere della prova, poiché si riteneva che il danneggiato dovesse provare esclusivamente il danno subito senza dover dimostrare la colpevolezza del custode, cui spettava un'unica e tassativa causa di esonerazione di responsabilità in presenza di caso fortuito". "L'orientamento della Suprema Corte nel ritenere - continua l'avvocato Sposato - che la colpa fosse presunta ex lege si fondava essenzialmente su due principi: nell'essersi il danno verificato nell'ambito del dinamismo connesso alla cosa e nell'esistenza di un effettivo potere fisico del soggetto su di essa, in modo da impedire danni a terzi. Alla luce di quanto sopra, si riteneva che la presunzione di colpa potesse essere superata dalla prova che il danno fosse derivato esclusivamente da caso fortuito (Cassazione Civ. Sez. III n.6340

Le sentenze della Cassazione sui danni provocati dai beni tenuti in custodia. Quale disciplina si applica se si accerta il "caso fortuito"

25/11/1988)". Tale orientamento è stato criticato dalla dottrina per vari ragioni in considerazione del fatto che la limitazione della prova liberatoria al caso fortuito non attiene al piano soggettivo dell'illecito essendo qualcosa di esterno, come recepito dalla giurisprudenza più recente con sentenza Cassazione Civ. n. 6753 del 06/04/04. Ne consegue l'inversione dell'onere della prova in ordine al nesso causale, incombendo sull'attore la prova del nesso eziologico tra la cosa e l'evento lesivo e sul convenuto la prova del caso fortuito. Occorre, poi, distinguere se il bene è nella detenzione del debitore o se l'immobile è libero, non potendo essere attribuite responsabilità per attività dannose in capo al custode poste in essere da colui che risiede all'interno dello stesso.

(1 - continua)

Case all'asta, le procedure competitive del curatore

L'iter esecutivo deve porre come obiettivo il migliore risultato possibile

Con la riforma di cui al D.Lgs. 5/2006, il legislatore ha stabilito che le vendite dei beni mobili ed immobili, e gli altri atti di liquidazione dell'attivo previsti nel programma di liquidazione, sono effettuati a cura del curatore, attraverso l'utilizzo di procedure competitive, in modo da assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati. "Con il termine procedure competitive, tuttavia, - spiega Claudio Santini, dottore commercialista in Roma - non viene chiarito completamente a cosa ci si riferisca: si ritiene che lo spirito della norma sia da un lato quello di utilizzare procedure concorrenziali che consentano la partecipazione di più soggetti in competizione tra loro, dall'altro quello di assicurare il massimo risultato per la procedura".

Il decreto correttivo di cui al D.Lgs. n. 169 del 12.09.2007, ha modificato l'art. 107, riguardante le modalità della vendita dei beni nel fallimento, prevedendo, al secondo comma, la possibilità che nel programma di liquidazione, le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano eseguite direttamente dal giudice delegato, secondo le disposizioni del codice di procedura civile. "Pertanto - prosegue Santini - il curatore potrà prevedere la

vendita dei beni con e senza incanto.

Sempre con il medesimo decreto correttivo, in vigore dal 1 gennaio 2008, è stato esteso il regime previsto per le vendite dei beni immobili ai beni mobili registrati (autoveicoli, navi, galleggianti, aeromobili)".

Tra i beni che la procedura può alienare, figura anche l'azienda commerciale, o di suoi rami, da intendere come il complesso dei beni di cui si compone, legati tra loro da un vincolo di strumentalità in funzione degli obiettivi aziendali.

"La vendita del complesso aziendale - sottolinea ancora Santini - è sicuramente da preferire rispetto alla liquidazione dei singoli asset, in quanto permette di non frammentare i beni la cui unità funzionale consente, a determinate condizioni, di raggiungere un certo livello di redditività. Inoltre, procedendo alla vendita dell'intero complesso aziendale, si possono mantenere i livelli occupazionali, che verranno trasferiti all'acquirente".

Infine, l'art. 104 bis L.F. prevede che il giudice delegato, anche prima dell'approvazione del programma di liquidazione, sentito il curatore ed ottenuto il parere favorevole del Comitato dei creditori, può autorizzare l'affitto dell'azienda, ovvero specifici rami di essa,

Le risposte ai vostri dubbi

La mia società è interessata a partecipare ad un'asta fallimentare per la vendita di una serie di beni siti nel centro storico. Dall'esame della perizia è emerso che alcuni appartamenti sono vincolati dal Ministero come di interesse storico mentre altri locali commerciali sono stati affittati dal curatore del fallimento. Il Ministero può opporsi alla vendita in nostro favore? Per i locali commerciali ci sono problemi di prelazione per gli affittuari?

Ai sensi dell'art. 59 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, in vigore dal 1 maggio 2004, gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Nel caso proposto dal lettore si applica la lettera b) del sopracitato art. 59 che espressamente disciplina il trasferimento, nell'ambito di vendita forzata o fallimentare. In particolare nella suddetta ipotesi l'aggiudicatario è tenuto ad inoltrare al Ministero denuncia dell'acquisto nel termine di trenta giorni dall'acquisto. Si ritiene che il termine inizi a decorrere dal deposito del decreto di trasferimento, provvedimento giudiziario con il quale si concretizza l'effetto traslativo della proprietà. La denuncia deve essere presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni. Il Ministero o, la Regione o altro ente pubblico territoriale interessato,

hanno facoltà di acquistare i beni culturali al medesimo prezzo individuato nel decreto di trasferimento (art. 60 e 61 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia. Durante la pendenza del termine il decreto di trasferimento è condizionato sospensivamente all'eventuale esercizio della prelazione ed, inoltre, è preclusa la consegna del bene. Si segnala inoltre che, se il Ministero o la Regione dovessero esercitare il diritto di prelazione solo su parte dei beni trasferiti, l'aggiudicatario avrà facoltà di recedere dal contratto. Per quanto concerne invece, i locali commerciali affittati, si segnala che la giurisprudenza con orientamento consolidato ha più volte ribadito l'insussistenza del diritto di prelazione del conduttore previsto dall'art. 38 della legge 27 luglio 1978 n. 392 anche quando la locazione sia stata posta in essere da organi fallimentari (Cass. 20.1.1994 n. 459). A tale conclusione si perviene non solo argomentando dal dato incontestabile della natura coattiva della vendita e, quindi, sulla natura non volontaria dell'alienazione, ma anche sull'incompatibilità del diritto di prelazione con il procedimento fallimentare che ha esigenze prevalentemente pubbliche.

(a cura dell'Avv. Prof. ALFREDO MORRONE)

allorché si ravvisi un vantaggio rispetto alla vendita. "Infatti - conclude Santini - frequentemente avviene che, per tutelare il valore dell'azienda di proprietà dell'impresa fallita (ed in particolare il valore dell'avviamento), poiché i tempi necessari per giungere alla vendita definitiva sono piuttosto lunghi, il giudice delegato ritenga op-

portuno affittare l'azienda".

Il contratto di affitto di azienda può convenzionalmente prevedere un diritto di prelazione a favore dell'affittuario per l'acquisto dell'azienda, ai sensi dell'art. 104 bis L.F. comma 5. Il diritto di prelazione, mentre è sicuramente vantaggioso per l'affittuario, alla procedura pone alcune problematiche in se-

de di futura vendita dell'azienda; in particolare, per la determinazione del prezzo di vendita, a seguito di procedura competitiva, il diritto riconosciuto all'affittuario può disincantare l'acquisto del complesso aziendale da parte di terzi, quindi di fatto comportare una svalutazione del bene stesso.