

**TRIBUNALE DI RAVENNA**UFFICIO FALLIMENTI

Il COLLEGIO, composto da

Dott. M. Parisi	Presidente
Dott. A. Farolfi	Giudice rel.
Dott. P. Gilotta	Giudice

nella procedura di concordato preventivo sub R.G. 4/2021, relativa a

;

ha emesso il seguente

***DECRETO***

Vista la richiesta di sospensione del contratto di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in \_\_\_\_\_ già concluso con \_\_\_\_\_ e successivamente ceduto ad \_\_\_\_\_

Visto il decreto in data 18/06/2021 con cui questo Tribunale ha concesso il termine di gg. 120 per il deposito della proposta di concordato preventivo (o in alternativa del ricorso per l'omologazione dell'accordo di ristrutturazione dei debiti) di cui all'art. 161 co. 6 l.f., facendo seguito alla domanda proposta in data 15/06/2021;

visto il decreto con il quale, inaudita altera parte, in data 14/09/2021 è stata disposta la sospensione interinale del predetto contratto di locazione e fissata l'udienza del 08/10/2021;

nel frattempo è stato acquisito il parere favorevole dei \_\_\_\_\_

all'esito dell'udienza è stato concesso un doppio termine di gg. 15 per il deposito di memorie difensive ad entrambe le parti;

a tal punto, rilevato preliminarmente che la nuova disposizione normativa prevede che “*Il debitore nel ricorso di cui all'articolo 161 puo' chiedere che il Tribunale o, dopo il decreto di ammissione, il giudice delegato lo autorizzi a sciogliersi dai contratti in corso di esecuzione alla data della presentazione del ricorso. Su richiesta del debitore puo' essere autorizzata la sospensione del contratto per non piu' di sessanta giorni, prorogabili una sola volta. In tali casi, il contraente ha diritto ad un indennizzo equivalente al risarcimento del danno conseguente al mancato adempimento. Tale credito e' soddisfatto come credito anteriore al concordato*”;

in esito alla menzionata udienza ed al deposito delle note difensive è quindi possibile provvedere sull'istanza che precede;

#### ***osserva***

##### **1.**

La norma di cui all'art. 169 bis l.f. costituisce indubbiamente uno degli elementi di maggiore novità della riforma del 2012 (assieme all'introduzione dell'*automatic stay* connesso alla concessione del termine di cui all'art. 161 co. 6 l.f.).

Si tratta di una disposizione che, pur nella varietà delle diverse interpretazioni offerte, evidenzia una *ratio* convergente nel favorire l'accesso alla procedura di concordato ed a perseguire soluzioni non puramente liquidatorie o comunque più efficienti rispetto all'alternativa fallimentare. Ed invero, tale norma pare da un lato effettivamente riconfermare la regola generale della prosecuzione dei rapporti giuridici pendenti

) nel senso che, diversamente dal fallimento – nel cui ambito si rinvengono le disposizioni degli artt. 72 e ss. l.f. – l'ammissione alla procedura di concordato non determina di regola effetti sospensivi od automaticamente interruttivi dei rapporti, ma comporta la sottoposizione dei rapporti pendenti alla disciplina di diritto comune in tema di obbligazioni e contratti, ivi comprese le disposizioni in tema di inadempimento, risoluzione e risarcimento del danno.

L'introduzione dell'art. 169 bis l.f., che attribuisce ad una sola delle parti, quella del cui concordato si tratta, il diritto potestativo di chiedere al Tribunale o al G.D. (post ammissione) lo scioglimento o la sospensione per non più di 60 giorni prorogabili soltanto una volta "dai contratti in corso di esecuzione", pone effettivamente la controparte *in bonis* in una situazione di "soggezione" di fronte all'altrui iniziativa giudiziale. Situazione che è lenita dal diritto di ottenere un indennizzo corrispondente "*al risarcimento del danno conseguente al mancato adempimento*" e dalla facoltà di interlocuzione nel corso di questo procedimento o, meglio, sub procedimento da svolgersi con rito camerale.

Parlare di indennizzo corrispondente ad un risarcimento pieno non sembra possa costituire una svista del Legislatore od un "ossimoro": si tratta di una responsabilità da atto lecito che determina un pregiudizio che la norma – pur in presenza di un'azione giudiziaria consentita – considera risarcibile. Tuttavia, ed ecco la vera novità della disposizione, ciò darà luogo ad un credito "anteriore" nel senso di dover essere soddisfatto secondo le previsioni del piano concordatario e coerentemente alla natura del credito che viene in tal modo, per così dire, "concorsualizzato".

Oltre a tale primo bilanciamento a favore della controparte contrattuale, la circostanza che lo scioglimento (e la stessa sospensione) siano affidate all'organo giurisdizionale implica una possibilità di valutazione del carattere abusivo del ricorso allo strumento e, quantomeno, la possibilità di verifica in ordine alla coerenza dell'istanza di scioglimento rispetto al piano concordatario in concreto proposto.

## 2.

Dalle considerazioni che precedono, con riferimento alla fattispecie in esame, si devono trarre le seguenti conclusioni:

- in via pregiudiziale si deve dare atto che la sospensione degli effetti del citato contratto di locazione appare certamente favorevole per i creditori concordatari: tale evento infatti impedisce il maturare di canoni in prededuzione che non sarebbero nell'immediato

- controbilanciati dallo svolgimento nei locali oggetto di godimento di un'attività fonte di flussi finanziari positivi a favore dei creditori concorsuali;
- ciò determinerebbe un drenaggio nella liquidità tale da minare potenzialmente la stabilità finanziaria di una eventuale proposta concordataria in continuità diretta senza alcuna contropartita concreta a favore dei creditori concordatari;
  - peraltro, nel caso di specie viene richiesta la mera sospensione del rapporto contrattuale, il che se da un lato consente alla ricorrente di predisporre il piano concordatario verificando se tale rapporto possa o meno proseguire in relazione alle scelte definitive adottate nella redazione del *business plan* e nella formulazione della proposta ai creditori, tutela al medesimo tempo anche la controparte contrattuale *in bonis*, che non vede un immediata cesura del rapporto contrattuale senza al contempo poter verificare il piano ed il trattamento che nello stesso le è riservato, potendo poi determinarsi di conseguenza;
  - ricordato a tal punto il parere favorevole alla sospensione del rapporto contrattuale reso dai Commissari giudiziali;
  - ritenuto che l'istanza sia relativa a rapporti contrattuali pacificamente rientranti nell'ambito di applicazione dell'art. 169 bis l.f. (in questo senso da ultimo il Trib. Treviso, 24 febbraio 2015: "*I contratti di locazione finanziaria ancora pendenti al momento della domanda di concordato preventivo sono contratti a prestazioni corrispettive e possono, pertanto, essere fatti oggetto di istanza ex articolo 169-bis L.F.*") nonché Trib. Ravenna, 28 gennaio 2014: "*Nell'ambito di un concordato preventivo di natura liquidatoria, il quale prevede la monetizzazione e la alienazione a terzi di ogni cespite immobiliare e diritto o altra utilità patrimoniale, può essere autorizzato, ai sensi dell'articolo 169 bis L.F., lo scioglimento dei contratti di leasing immobiliare la cui prosecuzione comporterebbe un aggravio di costi a fronte della difficoltà di individuare potenziali acquirenti degli immobili. Lo scioglimento dei rapporti di leasing immobiliare autorizzato ai sensi dell'articolo 169 bis L.F. comporta il riconoscimento di un diritto di credito di rango chirografario in favore della società di leasing e del corrispondente*

*diritto di voto*”, entrambi ne [www.ilcaso.it](http://www.ilcaso.it) ); quanto osservato in tema di leasing di applica evidentemente anche al contratto di locazione, tipico rapporto negoziale di durata;

- nel caso di specie la convenuta fonda la propria contrapposizione all'altrui richiesta sulla pretesa dichiarazione di volersi avvalere della risoluzione di cui all'art. 1456 c.c. inviata in data 1° settembre 2021 e sul conseguente diritto a vedersi riconosciuti taluni canoni ed un preteso danno da lucro cessante in prededuzione;
- quanto a questo secondo profilo, va rilevata immediatamente la sua irrilevanza nella presente sede; in caso di disaccordo fra le parti, la quantificazione dell'indennizzo ex art. 169 bis l.f. non spetta alla sede fallimentare, né – peraltro – anche ove si discutesse non di un indennizzo ma dal riconoscimento di un credito prededuttivo tale sede ugualmente acquisterebbe una qualche competenza; vero è, infatti, che la procedura di concordato preventivo si distingue da quella fallimentare anche per l'assenza – nella prima – di una fase di accertamento dei crediti che, in caso di contrasto, vanno accertati e definiti in sede ordinaria;
- ma questo rilievo si attaglia, a ben vedere, anche alla stessa vicenda risolutiva, posto che in questa sede la convenuta individua l'effetto risolutivo in una pretesa dichiarazione unilaterale di volersi avvalere di una clausola risolutiva espressa, il che – tuttavia – in caso di contestazione dei suoi presupposti di operatività, come in effetto eccepito dalla ricorrente, introduce una questione che richiede un accertamento giudiziale a cognizione piena (cfr. da ultimo Cass. 12/10/2021, n. 27692, sulla scia di un orientamento costante che afferma: “In materia di clausola risolutiva espressa, anche quando la parte interessata abbia manifestato la volontà di avvalersene, il giudice deve valutare l'eccezione di inadempimento proposta dall'altra parte, attesa la pregiudizialità logica della stessa rispetto all'avverarsi degli effetti risolutivi che normalmente discendono in modo automatico, ai sensi dell'art. 1456 c.c., dall'accertamento di un inadempimento colpevole”); sul punto, a riprova della complessità di analisi ed accertamento della questione cfr. “Proposta in primo grado domanda di risoluzione di diritto di un contratto,

ex art. 1456 c.c., non soggiace al divieto di "nova" in appello, ai sensi dell'art. 345, commi 1 e 2, c.p.c., il motivo di gravame con il quale l'appellante, originariamente difeso invocando il rigetto della domanda sulla base della scarsa importanza del proprio inadempimento, deduca l'inefficacia, per la loro genericità, delle clausole risolutive espresse azionate in prime cure, in quanto tale deduzione, equivalendo alla contestazione della sussistenza degli elementi costitutivi della fattispecie giuridica oggetto della causa (avvenuta o meno risoluzione "di diritto" del contratto), rientra fra le mere difese, non soggette al suddetto divieto" (Cass. 27/09/2017, n. 22669);

- pertanto l'esistenza della controversia su tale punto, lungi dall'impedire l'adozione di un provvedimento di sospensione contrattuale ex art. 169 bis l.f. (che come detto non travolge definitivamente il rapporto ma lascia quiescente il rapporto in attesa della definizione del piano concordatario e di un auspicabile trattamento in tale sede dei diritti discendenti dal contratto de quo) ne avvalorava anzi la legittimità astratta e l'opportunità in concreto;
- A tal riguardo non può infatti non osservarsi come il contratto prevedesse comunque 18 mesi di c.d. free rent e di come inoltre le vicende Covid possano avere una forte influenza sull'adempimento dei rapporti contrattuali di durata (si pensi ad es. all'articolo 3 del Decreto Legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito con modificazioni dalla legge 5 marzo 2020, n. 13, per cui dopo il comma 6, è inserito il seguente: "*6-bis. Il rispetto delle misure di contenimento di cui presente decreto è sempre valutata ai fini dell'esclusione, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1218 e 1223 c.c., della responsabilità del debitore, anche relativamente all'applicazione di eventuali decadenze o penali connesse a ritardati o omessi adempimenti*"; si pensi, ancora, al più recente art. 10 co. 2 del d.l. 118/2021);
- Va pertanto accolto il ricorso in epigrafe ricordato, mentre la complessità e novità delle questioni trattate, unitamente al comportamento anche stragiudiziale delle parti giustificano la compensazione delle spese del procedimento;

**p.q.m.**

- Visto l'art. 169 bis l.f., autorizza la sospensione per 60 giorni del contratto di locazione intercorso fra la ricorrente ed oggi \_\_\_\_\_, avente ad oggetto i locali posti in \_\_\_\_\_, di cui al ricorso depositato da \_\_\_\_\_ in data 09/09/2021;
- Compensa le spese del procedimento;
- Si comunichi alle parti ed ai Commissari giudiziali.

Ravenna, 7 dicembre 2021

Il Presidente

Dott. M. Parisi