

Preliminare di vendita

EFFETTI del CONCORDATO PREVENTIVO sul PRELIMINARE di VENDITA

di Paolo Adriano Stella

Molto spesso nella pratica fallimentare si assiste alla presentazione di domande di concordato preventivo da parte di imprese edili che, al momento della richiesta di ammissione alla procedura, hanno promesso in vendita alcune unità immobiliari.

Ci si chiede quale debba essere la **corretta rappresentazione contabile** di tale situazione giuridica anche ai fini del **diritto di voto** e delle **maggioranze richieste** per l'approvazione del concordato ex art. 177, R.D. 16.3.1942, n. 267 (Legge Fallimentare).

Con la sottoscrizione del preliminare di vendita immobiliare, il promittente venditore ha assunto un obbligo nei confronti del promissario acquirente; il debitore è, per legge, tenuto all'adempimento e se non lo presta spontaneamente, è coatto a prestarlo, direttamente, se possibile (**esecuzione in forma specifica** ex art. 2932 c.c.), o indirettamente (per equivalente, e cioè attraverso l'**obbligo di risarcimento del danno**). Nel caso dei contratti a prestazioni corrispettive, ogni parte è contemporaneamente creditrice e debitrice dell'altra e le prestazioni reciproche si pongono in correlazione funzionale, o in altri termini, ciascuna di esse è causa giustificatrice della pretesa di una parte dell'adempimento dell'altra (art. 1460 c.c.) (Casella). Dalla pacifica premessa ne discende che, la vincolatività legale dell'adempimento potrà essere derogata solo da una **norma eccezionale**. L'art. 14 delle Preleggi stabilisce che le norme eccezionali non sono passibili né di interpretazioni estensive, né di in-

terpretazioni analogiche: esse sono applicabili solo ai casi in esse considerati. La Legge Fallimentare consente alla curatela di sciogliersi dai rapporti giuridici pendenti quando si verificano particolari condizioni e senza che siano applicabili i vincoli e le sanzioni previste dalla legge comune ovvero senza che il debitore possa essere obbligato ad adempiere o a risarcire i danni per il mancato adempimento (Casella). In parti-

Esposizione nella situazione ex art. 161, R.D. 16.3.1942, n. 267 (Legge Fallimentare) e differenze rispetto all'esposizione in bilancio

colare tali possibilità sono contenute negli artt. 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, L.F. Queste norme eccezionali non sono estese dalla legge né all'amministrazione controllata, né al concordato preventivo. In quest'ultimo caso, l'art. 169, L.F. richiama, come applicabili al concordato, gli artt. 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, L.F. Non vengono richiamati quindi gli artt. dal 72 all'83 che, come anticipato, non sono passibili di interpretazione estensiva o analogica (Casella). La tesi esposta va consolidandosi anche in dottrina, dopo un dibattito che ha comunque registrato fin dall'inizio la prevalenza della tesi enunciata (cfr. G. Ragusa Maggiore; A. Jorio; L. Pinto; Bonsignori; contra R. Pro-

vinciali). La soluzione prospettata è comunque conforme all'univoca posizione assunta dalla Giurisprudenza di merito (cfr. App. Roma 8.5.1967; Trib. di Genova 29.5.1980; Trib. di Torino 15.1.1977; Trib. di Milano 16.10.1975; Trib. di Catania, 9.1.1984) e dal Supremo Collegio (cfr. Cass. 20.1.1984, n. 5123; Cass. 15.7.1980 n. 4538; Cass. 27.11.1975, n. 3963; Cass. 3.12.1968, n. 3868), il quale ultimo, dopo aver escluso l'applicabilità al concordato preventivo della disciplina prescritta per il fallimento, ha sancito un **duplice principio**:

- uno, di carattere generale, secondo il quale l'**ammissione al concordato non esplica influenza** alcuna su tali **rapporti**, cosicché gli stessi, conservando la loro piena efficacia, debbono essere **eseguiti** dall'imprenditore, nonostante la sopraggiunta sua sottoposizione alla procedura concorsuale;
- l'altro, di carattere speciale, secondo il quale, in caso di **inadempimento**, il debitore concordatario può essere convenuto in giudizio per la **risoluzione del contratto** e per il **riconoscimento del diritto al risarcimento dei danni** a favore della controparte *in bonis* (Pinto).

La Giurisprudenza di legittimità e di merito sembra invece negare (cfr. App. di Catania 2.12.1992; Cass. 13.12.1996, n. 11144) la possibilità, sostenuta da autorevole dottrina (Casella, Pinto), di dar corso all'adempimento del contratto preliminare **concluso precedentemente** alla proce-

dura, senza l'autorizzazione del giudice delegato.

Da quanto esposto discende che «*la stipula del preliminare esclude sia che l'immobile compromesso in vendita entri a far parte dell'attivo messo a disposizione e/o garanzia dei creditori, sia che tra questi ultimi possano ricomprendersi anche i promissari acquirenti*» (Pinto).

L'**inclusione** degli immobili nello **stato analitico** delle attività non può essere giustificata dalla semplice constatazione che il debitore ne è ancora proprietario, avendo semplicemente assunto con il contratto preliminare l'obbligo di trasferirlo; il debitore infatti è impossibilitato a mettere a disposizione dei creditori un bene che si è già impegnato a trasferire in virtù di un contratto che è tenuto a rispettare. «*A favore dei creditori andrà l'eventuale diritto al residuo prezzo non ancora pagato dal promissario in bonis, con ciò risultando pienamente ottemperato il disposto di legge che prevede l'obbligo per il debitore nell'ipotesi di cui al nr. 2 dell'art. 160 L.F. di mettere a disposizione dei creditori tutti i beni esistenti nel suo patrimonio alla data della proposta*» (Pinto, G. Comm. 87, I, 279).

Un'esposizione patrimoniale ex art. 161 L.F., che esponga gli eventuali immobili promessi in vendita nell'attivo e l'indicazione degli acconti ricevuti dai promissari acquirenti nel passivo, implica sostanzialmente una già avvenuta risoluzione consensuale del contratto senza richiesta del risarcimento del danno da parte dei promissari acquirenti.

Partendo da tali presupposti, la situazione patrimoniale **deve prevedere l'inclusione nell'attivo del credito residuo vantato** nei confronti dei **promissari acquirenti**. «*In altre parole, tra le poste attive della "cessione" vi sarà un diritto di credito e non già il di-*

ritto di proprietà del bene oggetto del preliminare» (Pinto, op. citata). Sin dal momento della proposta pertanto il debitore deve **specificare ed elencare i beni promessi** in vendita ed il **corrispettivo** nel frattempo **ricevuto**.

Nel caso in cui gli stessi immobili oggetto di preliminare di compravendita siano gravati da ipoteca a favore degli Istituti di credito, i crediti relativi troveranno completa allocazione nel passivo del concordato nonostante all'attivo non siano indicati gli immobili, sui quali potrà essere realizzata la garanzia, ma solo il residuo credito nei confronti dei promissari acquirenti.

A sua volta il Tribunale, considerando che sui beni promessi in vendita i creditori non possono fare affidamento, deve valutare se la proposta risponde egualmente ai criteri di cui all'art. 160, co. 2, L.F. In caso affermativo il debitore sarà ammesso alla procedura e, conseguentemente, posto che sui beni promessi in vendita i creditori sociali non potranno fare affidamento, i **promissari acquirenti** non saranno considerati creditori e, pertanto, **non** potranno essere **ammessi al voto** ex art. 177, L.F. (G. Rago).

Laddove invece il Tribunale ritenesse più conveniente per i creditori che i beni promessi in vendita facciano parte della massa attiva sulla quale potersi soddisfare, dichiarerà il fallimento del debitore. La **declaratoria fallimentare** infatti rappresenta l'unica via che **consenta l'apprensione** di tali **beni alla massa** (G. Rago).

L'ammissione del debitore alla procedura di concordato preventivo non inficia la possibilità per i promissari acquirenti di esperire le azioni finalizzate ad ottenere **sentenze costitutive di trasferimento del bene** ex art. 2932 c.c. (si cfr. per tutte, Cassazione Civile Sezione I, 23 gennaio 1998, n. 615). L'**esposizione dei beni pro-**

messi in vendita nella **situazione analitica estimativa**, che il debitore intenzionato ad accedere alla procedura di concordato preventivo dovrà presentare al Tribunale ex art. 161 L.F., risulterà pertanto **difforme** rispetto all'esposizione degli stessi nel **bilancio ordinario annuale**.

Secondo quanto stabilito dai principi contabili del Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri, l'immobile promesso in vendita dovrà essere **indicato nell'attivo di stato patrimoniale** sino a quando non verrà stipulato l'atto definitivo di compravendita (rogito notarile), mentre gli **acconti versati** nel frattempo dai promissari acquirenti dovranno essere esposti nel **passivo** quali acconti ricevuti.

Si dovranno inoltre utilizzare i **conti d'ordine** per esprimere l'**impegno assunto** dall'imprenditore a trasferire l'immobile mentre ampia **illustrazione** dell'**operazione** dovrà essere riportata nella **nota integrativa**.

La differenza espositiva della stessa operazione nei due prospetti contabili (situazione analitica estimativa ex art. 161 L.F. e bilancio) è giustificata dai diversi principi e fini posti alla base della redazione delle due situazioni patrimoniali.

Mentre infatti il bilancio risponde ad **esigenze informative** dei terzi che sono, o possono venire, in contatto con la società ed è redatto sulla base di un **criterio di funzionamento** della stessa («*la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività*» - art. 2423-bis, co. 1, n. 1, c.c.), la situazione analitica estimativa richiede ad **esigenze valutative ed informative** dei creditori sociali e degli organi della procedura e soprattutto è redatta sulla base di un **criterio di liquidazione**.