

Affitto e cessione d'azienda nelle procedure concorsuali

Le nuove opportunità di sinergia
professionale

Giovanni Peli



L'evoluzione legislativa

Tentativo di avvicinare le vendite forzate
al mercato

Maggiore trasparenza e competizione
effettiva per recuperare efficienza

Principi recepiti dal:

- Legislatore dell'esecuzione individuale
- Legislatore del fallimento
- Legislatore del sovraindebitamento

L'evoluzione legislativa

Le vendite ante riforma: solo ricorso al CPC con gestione del giudice

Il legislatore della riforma:

- minore formalismo
- regole essenziali
- rischio contenzioso successivo
- rischio invalidità degli atti

L'evoluzione legislativa

Le vendite post riforma

- Ruolo gestorio del Curatore
- Ruolo autorizzativo del Comitato dei Creditori (e suoi limiti)
- Ruolo di vigilanza del Giudice delegato
- Affievolimento dei controlli preventivi !

L'evoluzione legislativa

Il trasferimento dell'azienda

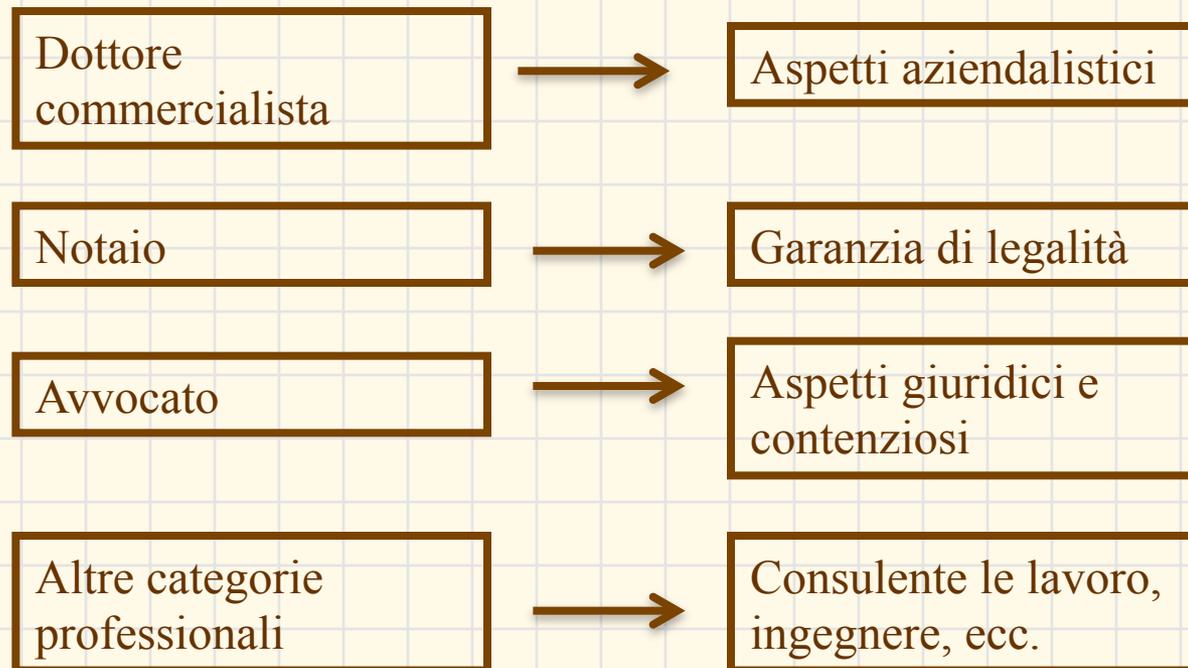
La riforma tende ad agevolare la
cessione dell'azienda

in funzionamento

Difficoltà connesse con il blocco
dell'attività conseguente alla
dichiarazione di fallimento

L'evoluzione legislativa

Indispensabile la collaborazione tra professionisti



L'affitto d'azienda

Normale preludio alla vendita dell'azienda

Art. 104/bis l.f.

Può essere autorizzato ... quando
serve per una proficua vendita

Il difficile connubio tra esigenza di
conservazione di valore e procedura
garantista

L'affitto d'azienda

Normale preludio alla vendita dell'azienda



L'affitto d'azienda

Normale preludio alla vendita dell'azienda

La ratio (1)

Conservare per quanto possibile il
valore dell'azienda

Avviamento

Beni immateriali

Clientela

Ecc.

L'affitto d'azienda

Normale preludio alla vendita dell'azienda

La ratio (2)

Tempi lunghi per la vendita

Perizie

Pubblicità

Trattative

Contenzioso

Ecc.

L'affitto d'azienda

Normale preludio alla vendita dell'azienda

La ratio (3)

Conseguenze ulteriori dell'abbandono
dell'azienda

- Atti illeciti
- Problematiche ambientali
- Sicurezza dei siti
- Ecc.

L'affitto d'azienda

Normale preludio alla vendita dell'azienda

Effetti collaterali - da evitare

- Spoliazione dei beni
- Sviamento di clientela
- Trafugamento segreti industriali
- Problematiche ambientali e di sicurezza

L'affitto d'azienda

La scelta dell'affittuario: a norma
dell'art. 107, ma non solo

Difficoltà operative, soprattutto legate
al **FATTORE TEMPO!**

L'affitto d'azienda

Le esigenze della procedura, da
trasfondere in un contratto ad hoc



L'affitto d'azienda

Il contenuto obbligatorio (art. 104/bis, c.2)

1. Diritto d'ispezione da parte del Curatore
2. Prestazione di idonee garanzie
3. Diritto di recesso

L'affitto d'azienda

Ulteriori previsioni opportune

1. Penale per ritardato rilascio
2. Garanzia “a prima richiesta” per tale penale
3. Diritto di consentire eventuali visite da parte di potenziali acquirenti

La cessione d'azienda



La cessione d'azienda

Modalità di liquidazione preferita
dal legislatore della riforma

Vendita atomistica consentita solo se
la cessione in blocco non è più
vantaggiosa

(art. 105, 1° comma)

La cessione d'azienda

Rispetto delle regole ex art. 107 L.F.

1. Procedure competitive

2. Stima

3. Pubblicità

(Esempio: procedure ANPE)

La cessione d'azienda

Ulteriori regole ex art. 107 L.F:

- Possibilità (teorica) di pagamento rateale
- Possibili rilanci di min. 10% durante la procedura di vendita

Conformità al programma di liquidazione

La cessione d'azienda

I rapporti con i dipendenti

Possibili modifiche del rapporto di lavoro

Gli accordi sindacali

Il ruolo del consulente del lavoro

La cessione d'azienda

Peculiarità

Ridotte garanzie, tempistiche ed informazioni per l'acquirente terzo

In particolare: le deroghe alla garanzia del venditore

L'importanza della perizia

La cessione d'azienda

Peculiarità (segue)

Esclusa la responsabilità
dell'acquirente per i debiti (deroga
art. 2560 c.c.)

Ma attenzione al subentro nei rapporti
di lavoro ex art 2112 c.c. !

La cessione d'azienda

Comprare senza soldi

Novità della riforma: il curatore può cedere anche *passività*

1. L'accollo dei debiti privilegiati
2. Il limite dell'esistenza di privilegi speciali (es. ipoteca)

Composizione della crisi da sovraindebitamento (L. 3/2012)

Riguarda soggetti non fallibili

Alcuni di essi hanno azienda

Piccoli imprenditori

Imprenditori agricoli

Composizione della crisi da sovraindebitamento (L. 3/2012)

Assenza di specifica disciplina in
materia di:

Affitto d'azienda

Cessione d'azienda

Composizione della crisi da sovraindebitamento (L. 3/2012)

Disciplina delle vendite in generale
(art. 14-*novies* L. 3/2012)

1. Procedure competitive
2. Sulla base di stime
3. Con adeguata pubblicità

Composizione della crisi da sovraindebitamento (L. 3/2012)

ASPETTI FISCALI (cenni)

Il nuovo comma 5-bis, art.14, Dlgs n.472/1997, così come introdotto a decorrere dal 1° gennaio 2016 dal [Dlgs n.158/2015](#), esclude la responsabilità solidale del cessionario laddove la cessione di azienda avvenga nell'ambito di procedure concorsuali, di un accordo di ristrutturazione dei debiti, di cui all' [art. 182-bis della legge fallimentare](#), di un piano attestato di cui all'[art. 67 della legge fallimentare](#), o di un procedimento di [composizione della crisi da sovra-indebitamento o da liquidazione del patrimonio](#).

Composizione della crisi da sovraindebitamento (L. 3/2012)

Differenze con il fallimento

1. Manca il comitato dei creditori
2. Mancano preventive autorizzazioni
3. Prevista solo informativa “prima del completamento delle operazioni di vendita”

Composizione della crisi da sovraindebitamento (L. 3/2012)

Assenza di un vaglio preventivo



Grande responsabilità del
liquidatore



Importanza della verifica di
legalità sin dalla
predisposizione del bando!

Mettersi insieme è un inizio,
rimanere insieme è un progresso,
lavorare insieme un successo.

(Henry Ford)

Giovanni Peli * Brescia