

# Continuità garantita anche all'azienda in affitto

## Oltre un anno di moratoria per il pagamento dei creditori privilegiati

PAGINA A CURA DI

**Angelo Busani**  
**Alberto Guiotto**

Il principio ispiratore della riforma della Legge fallimentare, per quanto riguarda la procedura di concordato preventivo, è quello di favorire le soluzioni che mirino alla conservazione dell'impresa anziché alla liquidazione delle sue componenti. In quest'ottica, la legge delega prevede che non siano applicabili al concordato con continuità aziendale le limitazioni imposte al concordato liquidatorio (si veda la pagina precedente), ossia la necessaria presenza di nuove risorse da parte di terzi e il pagamento di almeno il 20 per cento dell'ammontare complessivo dei crediti chirografari. È, questa, una notevole agevolazione, posto che l'assicurazione di una

soglia minima di soddisfazione per i chirografari e di un consistente apporto di nuove risorse sono, nell'esperienza dei salvataggi aziendali, spesso il maggiore ostacolo alla predisposizione del piano e della proposta concordataria.

### LA CESSIONE D'AZIENDA

Sebbene la legge delega non faccia espresso riferimento alla continuità aziendale indiretta (od oggettiva), non pare dubbio che la novella legislativa continuerà a comprendere nella disciplina in esame anche il caso della cessione dell'azienda in funzionamento, in modo che l'attività di impresa possa essere portata avanti da un soggetto diverso dall'imprenditore originario. Molto significativa, al proposito, è la previsione che la disciplina sarà estesa ai casi in cui l'azienda sia oggetto di contratto d'affitto, anche se stipulato anteriormente alla domanda di concordato.

Si tratta, in questo caso, di una presa di posizione che risolve un dibattito giurisprudenziale e dottrinario oggi molto acceso, che ha visto spesso contestare l'accesso alla disciplina oggi contenuta nell'articolo 186-bis della Legge fallimentare da parte di un

imprenditore che abbia già ceduto, ancorché a titolo temporaneo, la propria azienda avendola affittata a un soggetto terzo, quasi sempre nella prospettiva di una sua futura cessione definitiva. Considerato il frequentissimo utilizzo dell'affitto d'azienda quale mezzo di conservazione della continuità aziendale nelle more della predisposizione della domanda di concordato e della sua omologazione, il chiarimento legislativo su questo argomento va considerato quanto mai opportuno e tempestivo.

### LA MORATORIA

La competitività del concordato in continuità aziendale è rafforzata dalla riforma anche attraverso l'ammissibilità, nell'esclusivo ambito di questa procedura, di una moratoria superiore a un anno per il pagamento dei creditori privilegiati, purché venga loro riconosciuto il diritto di voto. Questa possibilità, peraltro, continua a essere esclusa per i creditori assistiti da privilegi speciali, pegni e ipoteche gravanti sui beni non funzionali all'impresa e di cui il piano prevede la liquidazione.

Strettamente connessa a questa novità è la disposizione della

legge delega, comune a tutte le fattispecie di concordato, ma particolarmente significativa per il concordato con continuità aziendale, che si propone di disciplinare attraverso i decreti attuativi il diritto di voto dei creditori privilegiati per i quali la proposta di concordato preveda un pagamento dilazionato nel tempo. Questa norma appare senz'altro opportuna anche in considerazione dell'attuale incertezza giurisprudenziale sia sull'ammissibilità di un concordato che preveda un pagamento ritardato ai privilegiati, sia sulla possibilità che questi esprimano il loro voto.

Ad analogia regolamentazione dovrà essere sottoposta la fattispecie dei creditori, anche chirografari, cui venga proposta una soddisfazione con utilità diverse dal denaro: è questo il caso, ad esempio, di pagamenti mediante attribuzione di strumenti finanziari partecipativi o di quote di capitale della società risanata, che rappresentano una modalità di esecuzione immediata della proposta concordataria molto utilizzata nell'ambito dei risanamenti aziendali di medio-grandi dimensioni.