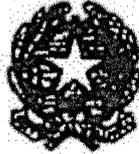


CONTRIBUTO UNIFICATO



-7753/15

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
PRIMA SEZIONE CIVILE

MOTIVAZIONE  
SEMPLIFICATA

Oggetto

Fallimento.  
Prelazione  
ex art. 3, 4°  
comma  
1.223/1991.  
Cessazione  
dell'affitto  
d'azienda.  
Non  
spettanza  
del diritto.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. FABRIZIO FORTE - Presidente
- Dott. SERGIO DI AMATO - Consigliere
- Dott. PIETRO CAMPANILE - Consigliere
- Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO - Rel. Consigliere
- Dott. FRANCESCO ANTONIO GENOVESE - Consigliere

R.G.N. 28621/2008

Cron. 7753

Rep. 691

Ud. 24/02/2015

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 28621-2008 proposto da:

S.R.L. (p.i. ), in PU

persona del legale rappresentante pro tempore,  
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA

presso l'avvocato

rappresentata e difesa dall'avvocato

giusta procura a margine del ricorso;

2015

324

- ricorrente -

contro

S.P.A. (p.i. ), in

persona del legale rappresentante pro tempore,  
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA

presso l'avvocato

rappresentata e difesa dall'avvocato

giusta procura in calce al

controricorso;

CURATELA DEL FALLIMENTO DELLA

S.P.A. (P.I.

), in persona

del Curatore fallimentare dott.

elettivamente domiciliata in ROMA, PIAZZA

presso l'avvocato

rappresentata e difesa dall'avvocato

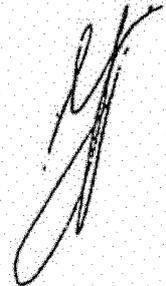
giusta procura in calce al controricorso;

controricorrenti -

avverso il provvedimento del TRIBUNALE di BARI,  
depositato il 06/10/2008;

udita la relazione della causa svolta nella  
pubblica udienza del 24/02/2015 dal Consigliere  
Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. IMMACOLATA ZENO che ha concluso per  
l'estinzione del ricorso nei confronti di  
AGRUMARIA, inammissibilità in subordine rigetto nei  
confronti del FALLIMENTO.



Svolgimento del processo

Con provvedimento in data 29/9-6/10/2008, il Tribunale di Bari ha respinto il reclamo proposto da s.r.l. avverso il decreto di trasferimento del complesso industriale sito in Palermo, via

emesso il 9/8/2007 dal G.D. del Fallimento della s.p.a. a favore di s.p.a.

Il Giudice del merito, premessa l'applicazione dell'art.26 l.f. nella formulazione anteriore alla riforma, ha negato alla reclamante il diritto di prelazione legale all'acquisto del ramo d'azienda concesso in affitto ai sensi dell'art.3 della l.223/1991, rilevando che, sulla base della pronuncia del Tribunale di Palermo confermata in appello, il contratto d'affitto era cessato il 31/8/2003 (circostanza peraltro non contestata dalla reclamante), e che la formulazione della norma attribuisce il diritto di prelazione esclusivamente all'affittuario, così richiedendo la sussistenza di detta qualità nel momento di esercizio del diritto, da intendersi la data di determinazione definitiva del prezzo di vendita del bene, indipendentemente dalla circostanza di mero fatto, che l'azienda possa essere rimasta, dopo la cessazione del titolo giuridico, nella materiale detenzione dell'affittuario.

Ricorre avverso detta pronuncia ex art.111 Cost. la s.r.l.

sulla base di un unico motivo, corredato del relativo quesito di diritto.

Si difendono con separati controricorsi s.p.a. ed il Fallimento.

Il Fallimento ha depositato memoria ex art.378 c.p.c.

Si dà atto che il Collegio ha disposto la redazione della motivazione della sentenza in forma semplificata.

#### Motivi della decisione

1.1.- Con l'unico motivo del ricorso, denuncia il vizio di violazione e falsa applicazione dell'art.3, 4° comma della l.223/1991, sostenendo la violazione nel caso della *ratio legis*, intesa a favorire l'imprenditore che a titolo di affitto abbia assunto la gestione, anche parziale, di aziende appartenenti ad imprese assoggettate alle procedure di concordato preventivo, evitando in tal modo il ricorso alla cassa integrazione guadagni.

Diversamente opinando, sostiene la ricorrente, ove subentri un nuovo affittuario al precedente, che ha assunto i dipendenti della società ammessa al concordato, al primo spetterebbe il diritto e si perverrebbe ad attribuire alla procedura la facoltà di vanificare l'esercizio della prelazione.

Secondo , anche la formulazione letterale della norma, che si riferisce a chi "abbia assunto la

gestione" e non "abbia la gestione", depone per l'interpretazione fatta valere.

2.1.- La ricorrente e la controricorrente

s.p.a. hanno dato atto di avere transatto le reciproche posizioni, così dichiarando di rinunciare ad ogni reciproca pretesa e detta rinuncia è stata sottoscritta dai legali rappresentanti delle parti e dai rispettivi difensori.

Ne consegue, ai sensi degli artt. 390 e 391 c.p.c., l'estinzione del giudizio nel rapporto processuale tra e senza che residui alcuna statuizione sulle spese.

3.1.- Quanto al ricorso proposto nei confronti del Fallimento s.p.a., va

ritenuta l'infondatezza dell'unico motivo di ricorso.

L'art. 3 della l. 223/1991, relativo all'intervento straordinario di integrazione salariale e procedure concorsuali, al quarto comma, nella parte che qui interessa, dispone: " L'imprenditore che, a titolo di affitto abbia assunto la gestione, anche parziale, di aziende appartenenti ad imprese assoggettate alle procedure di cui al comma 1, può esercitare il diritto di prelazione nell'acquisto delle medesime. Una volta esaurite le procedure previste dalle norme vigenti per la definitiva determinazione del prezzo di vendita dell'azienda, l'autorità che ad essa proceda provvede a comunicare entro

dieci giorni il prezzo così stabilito all'imprenditore cui sia riconosciuto il diritto di prelazione. Tale diritto deve essere esercitato entro cinque giorni dal ricevimento della comunicazione."

Questa Corte ha più volte ribadito che, in tema di affitto d'azienda, presupposto necessario perché l'affittuario eserciti il diritto di prelazione all'acquisto, previsto dalla l. 223/1991, art. 3, comma 4, nel caso in cui il concedente sia assoggettato a procedura concorsuale, è la sussistenza della qualità di affittuario, *de jure*, al momento della definitiva determinazione del prezzo di vendita: dovendosi, per contro, escludere quando il contratto di affitto sia cessato, pur se l'affittuario sia rimasto nella materiale detenzione dell'azienda, in carenza di un diritto di proroga *ex lege* del contratto ( in tal senso, le pronunce 25858/2011, 14546/2009, 1124/1999).

E gli argomenti addotti dalla parte non possono indurre ad un ripensamento di tale indirizzo: la formulazione letterale della norma non consente di ritenere la spettanza del diritto a chi non abbia più la gestione dell'azienda, e soprattutto non può ritenersi l'attribuibilità del diritto a chi non possa più vantare un titolo giuridico a base della gestione, ma solo una situazione di mero fatto.

4.1.- Conclusivamente, va respinto il ricorso proposto nei confronti del Fallimento; le spese del relativo rapporto, come liquidate in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte dichiara l'estinzione del giudizio limitatamente al rapporto processuale tra la ricorrente ed

: rigetta il ricorso proposto nei confronti del Fallimento e condanna la ricorrente alle spese relative a detto rapporto processuale, che liquida in euro 8000,00, oltre euro 200,00 per esborsi; oltre spese forfettarie ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, in data 24 febbraio 2015

Il Consigliere est.

*R.M. Di Vito*



Il Presidente

*[Handwritten signature]*

Depositato in Cancelleria

16 APR 2015

Il Funzionario Giudiziario  
Amaldo CASANO

*Amaldo Casano*

Fallimentari