

Concordato in continuità: in gioco anche l'affitto d'azienda

Crisi d'impresa

Il contratto con l'affittuario influisce sul «valore di liquidazione»

Eccedenza da prosecuzione dell'attività distribuibile con priorità relativa

Pagina a cura di
Filippo D'Aquino
Gianluca Minniti

L'affitto d'azienda gioca spesso un ruolo decisivo tra gli strumenti che garantiscono la continuità d'impresa, soprattutto ove la debitrice – a fronte di un complesso produttivo con un valore economico apprezzabile – non disponga di risorse finanziarie per sostenere la prosecuzione delle attività. Il trasferimento dei contratti e dei beni organizzati all'affittuario consente, infatti, di evitare la dispersione dell'avviamento e di generare flussi finanziari immediati da destinare anche alla soddisfazione dei creditori.

Nel contesto del concordato preventivo, la pendenza di un contratto di affitto influenza sulla determinazione del «valore di liquidazione» (articolo 87, comma 1, lettera c, del

all'omologa del concordato).

Il Tribunale ne ha condiviso le conclusioni e ha ritenuto eccedente il valore di liquidazione sia quello generato dai canoni d'affitto dell'azienda, sia dal corrispettivo per la cessione dell'azienda, al netto del realizzo atomistico dei beni aziendali al valore di liquidazione. L'eccedenza derivante dalla valorizzazione della continuità aziendale – non altrettanto realizzabile nello scenario liquidatorio – può, pertanto, essere distribuita secondo la Rpr, consentendo la miglior soddisfazione dei creditori privilegiati incipienti e chirografari, senza violare quel principio di tutela minima garantito dal valore di liquidazione.

In questi casi, l'affitto d'azienda può influire in maniera determinante sul confronto tra i due scenari alternativi, operando quale strumento di creazione di valore aggiuntivo, giuridicamente qualificabile come risorsa ulteriore rispetto allo scenario liquidatorio, a patto che lo scenario liquidatorio (anche in termini di esercizio provvisorio o prosecuzione in tale caso dell'affitto di azienda) non attribuisca analogo soddisfacimento ai creditori. E' solo in questo scenario che – determinato il valore di liquidazione (distribuibile secondo le cause legittime di prelazione, Apr) – può evidenziarsi un surplus concordatario, distribuibile secondo la regola della Rpr, cui aggiungere l'apporto di finanza esterna, liberamente distribuibile tra i creditori. Senza sottacersi che, in ogni caso, l'affitto d'azienda preserva non solo la continuità aziendale a beneficio dei creditori, ma anche a tutela dell'occupazione, sempreché l'affitto non sia egualmente praticabile in



La chance. Dal trasferimento dei contratti e dei beni la possibilità di recuperare flussi finanziari immediati da destinare anche alla soddisfazione dei creditori.

scenari alternativi e venga inserito in un piano concordatario che individui con rigore il valore di liquidazione e ne rispetti la funzione di parametro di garanzia.

Di conseguenza, il collegio romano – essendosi verificata l'ipotesi di approvazione diretta ai sensi dell'articolo 109 del Codice della crisi d'impresa, in ragione del voto all'unanimità delle classi – ha concluso per l'omologa del concordato preventivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il Tribunale di Roma valorizza il contratto tra le risorse per il fabbisogno concordatario

Codice della crisi), parametro di legittimità della proposta attorno al quale ruota l'interesse degli investitori che, con frequenza sempre maggiore, ricorrono allo strumento concordatario allo scopo di perfezionare le proprie acquisizioni aziendali.

Sul punto, di interesse è la decisione del Tribunale di Roma (sentenza del 10 dicembre 2025), che, in un concordato in continuità indiretta, ha valorizzato l'effetto dell'affitto d'azienda sul raffronto tra valore di liquidazione e risorse messe a disposizione del fabbisogno concordatario. In particolare, ci si è chiesti se e in che termini i flussi della continuità aziendale – dapprima sotto forma di canoni di affitto e, successivamente, di corrispettivo per la cessione dell'azienda in esercizio – eccedano il valore di liquidazione, distribuibile secondo la regola della priorità relativa (Rpr).

Nel caso di specie, la società ha

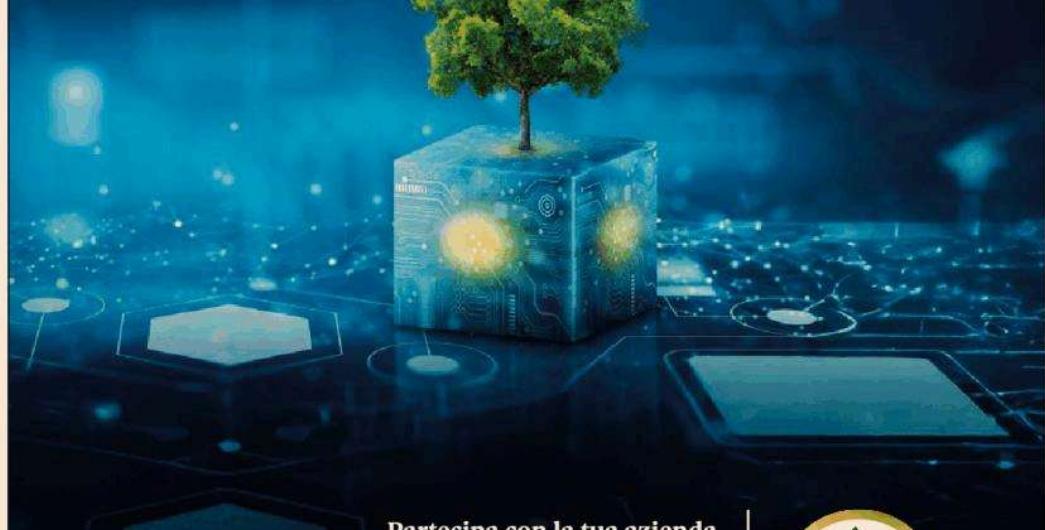
160° **Il Sole 24 ORE**

ANNIVERSARIO

**Sostenibilità:
la scelta vincente.**

presentato una domanda di concordato in continuità fondata sull'affitto dell'azienda e sull'impegno irrevocabile del promissario acquirente condizionato all'omologa del concordato, nonché sull'apporto di finanza esterna. I giudici capitolini hanno colto l'occasione per ribadire – in linea con l'orientamento della giurisprudenza di merito prevalente (si veda la decisione del Tribunale di Spoleto sul Sole 24 Ore del 3 settembre 2024) – che, in caso di affitto d'azienda, il valore di liquidazione è rappresentato dal maggiore tra quello ricavabile, alla data del deposito della domanda, dal realizzo unitario dei singoli elementi costituenti il patrimonio della debitrice – comprensivo di crediti, disponibilità liquide e strumenti finanziari partecipativi – e quello rappresentato dall'ipotetico prezzo di cessione dell'azienda in esercizio realizzabile dalla curatela in ipotesi di liquidazione giudiziale.

In questo caso, il commissario giudiziale aveva evidenziato che nello scenario liquidatorio non sarebbe stato prevedibile alcun maggior valore dalla cessione dell'azienda in esercizio, condividendo le conclusioni del perito che attribuiva all'azienda un valore economico negativo e considerato, dall'altro, che l'impegno irrevocabile di acquisto da parte dell'affittuario è condizionato



**Partecipa con la tua azienda
a Leader della Sostenibilità 2026.**

Il Sole 24 Ore, in collaborazione con la società di ricerche di mercato Statista, avvia la sesta edizione dell'indagine dedicata alle aziende italiane più sostenibili. Entra a far parte dei Leader della Sostenibilità 2026, le imprese italiane che più di tutte si sono distinte nei criteri ESG, Environment, Social, Governance.

**La partecipazione è gratuita, le registrazioni sono aperte
fino al 31 dicembre 2025.**

Scopri tutti i dettagli e le informazioni utili su
ilsole24ore.com/leader-sostenibilita

