

CRISI D'IMPRESA

Prelazione del credito ipotecario e frutti civili derivanti da una locazione

di **Francesca Dal Porto**



Una problematica di grande interesse è rappresentata dalla **destinazione che i frutti civili**, derivanti da un **contratto di locazione** e percepiti nell'ambito di una procedura concorsuale, devono avere nell'elaborazione dei **progetti di riparto**.

In particolare, la questione presenta **profili di criticità** nelle proposte di **concordato preventivo omologate**, in cui non ci sia chiarezza in merito alla **destinazione delle somme** rappresentate da canoni incassati o nel caso in cui gli **importi effettivamente percepiti siano superiori rispetto a quelli previsti nel piano**.

Si pensi, ad esempio, al caso in cui in un **concordato preventivo con cessione dei beni**, nella massa concordataria, sia presente un **compendio immobiliare destinato alla liquidazione** ma **concesso in locazione** già prima della presentazione della **domanda introduttiva**.

In questo caso, la **società in concordato** percepisce dei canoni di locazione di cui si deve tenere conto nella proposta e che contribuiranno ad aumentare la **massa attiva disponibile** e quindi le risorse finanziarie della procedura.

Nella proposta, sarà formulata una **stima della durata della locazione**, anche tenendo conto dei **presumibili tempi di realizzo del compendio** e, di conseguenza, saranno **stimati i flussi di reddito che potranno derivare da tale locazione**.

Nel caso in cui, però, **la durata della locazione vada oltre quanto preventivato** perché, ad esempio, **l'immobile è stato venduto in termini ben più lunghi del previsto** (come spesso accade) e di conseguenza si sia protratta la **durata del contratto di locazione**, può accadere che la **procedura**, ormai omologata, si trovi a disporre di **somme percepite a titolo di canoni di locazione più elevate rispetto a quelle stimate** e per la cui destinazione niente è stato previsto

nel piano.

Ci si chiede come le stesse dovranno essere destinate dal **liquidatore giudiziale**, nominato in sede di omologazione.

La questione non è così infrequente nella prassi, soprattutto se si considera che la vendita di molti immobili nelle procedure **è sempre più difficoltosa** e che i tempi tendono a dilatarsi in misura sempre più significativa rispetto alle originarie ipotesi.

D'altro canto, è altrettanto frequente che gli **immobili** facenti parte delle masse concordatarie siano **concessi in locazione** e posti a reddito ancor prima della presentazione della domanda di concordato.

La questione diventa di particolare interesse se si ipotizza la presenza di **creditori ipotecari**, ossia di creditori a garanzia del cui credito sia stata iscritta una **ipoteca** (ex [articolo 2808 e ss. cod. civ.](#)) su immobili facenti parte della **massa concordataria e destinati alla liquidazione**.

In particolare, deve trattarsi di **creditori ipotecari rimasti parzialmente insoddisfatti dal realizzo del compendio immobiliare perché, ad esempio, lo stesso è stato venduto ad un prezzo inferiore rispetto alle stime di partenza**.

È pacifico che, **nel diverso caso di totale soddisfazione dei creditori ipotecari**, ogni dubbio sarebbe fugato perché gli stessi **non avrebbero più nulla da avere** e quindi non potrebbero nemmeno accampare pretese sulla massa attiva derivante dalla percezione dei canoni di locazione.

In presenza dunque di **creditori ipotecari rimasti insoddisfatti**, ci si chiede se i frutti civili, percepiti dalla procedura e relativi al contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile su cui è stata iscritta ipoteca, debbano essere **distribuiti**, in sede di ripartizione, **in favore degli stessi creditori ipotecari** per la parte di credito residuo o se debbano invece essere **destinati in favore di altri creditori**.

Laddove nel ricorso nulla si dica circa la destinazione di tali flussi di reddito o per mera omissione o perché i canoni percepiti sono di entità più rilevante del previsto, occorre effettuare una serie di valutazioni circa **l'estensibilità del diritto di prelazione proprio del privilegio ipotecario ai frutti maturati**.

Sono due gli argomenti che paiono **dirimenti** e che vanno nella direzione di ritenere che, anche nel concordato preventivo, **i frutti civili maturati a seguito della locazione degli immobili su cui gravano le ipoteche spettino ai creditori ipotecari**.

Il primo deriva da una interpretazione della **sentenza della Cassazione n. 11025 del 09.05.2013**, pronunciata in ambito **fallimentare**, secondo cui **"l'estensione della prelazione ipotecaria ai frutti civili prodotti dall'immobile ipotecato costituisce un principio operante**

nell'ambito dell'esecuzione individuale ed applicabile anche all'esecuzione concorsuale in mancanza di una previsione contraria od incompatibile".

Sulla base di tale pronuncia, di fatto, **non è quindi in virtù dell'articolo 54 L.F.** che si determina detta estensione in ambito fallimentare ma, semmai, a causa della **mancanza di una norma specifica contraria a quella che opera nell'esecuzione individuale e che prevede l'estensione della prelazione ipotecaria ai frutti civili prodotti dall'immobile ipotecato** (derivante dal combinato disposto dagli [articoli 2808, 2811, 2812 cod. civ., 509, 558, 559 e 594 cod. proc. civ.](#)).

Sebbene la pronuncia citata sia propria dell'ambito fallimentare, **anche in materia di concordato preventivo non esiste una norma specifica contraria a quella che opera nell'esecuzione individuale** e che prevede l'estensione della prelazione ipotecaria ai frutti civili prodotti dall'immobile ipotecato.

Di conseguenza, il principio può essere fatto valere anche per l'**ambito concordatario**.

Il **secondo argomento** trova invece origine dalla lettura del ricorso.

Nel caso in cui, nella **proposta introduttiva si dica che i creditori privilegiati saranno pagati integralmente nei tempi strettamente necessari alla liquidazione dell'attivo occorrente**, si ritiene che **non si possa derogare a tale principio** andando ad alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione.

Di conseguenza, per la **distribuzione delle risorse rivenienti dai canoni di locazione di immobili sottoposti a ipoteca** (incassati nella fase intercorrente tra il deposito del ricorso e l'omologazione, così come nella fase esecutiva) si ritiene necessario **rispettare la prelazione del creditore ipotecario**, prima di andare a soddisfare, ad esempio, i creditori chirografari.

Ciò in quanto l'estensione della prelazione deriva dalla stessa natura del concordato, condivisa con il fallimento e con l'esecuzione individuale, di **mezzo di attuazione della garanzia patrimoniale**: il creditore ipotecario **non potrebbe incassare meno di ciò che gli spetterebbe nell'attuazione della garanzia patrimoniale** in forza della **prelazione**, ivi compresi i **canoni di locazione maturati**.