R. Conc. Prev. n. 3/2021

TRIBUNALE DI LARINO
Ufficio procedure esecutive e concorsuali

Il giudice delegato

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 9 settembre 2026 ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

1. Il 30 novembre 2021 la depositava innanzi a questo tribunale domanda con riserva ex art. 161 comma 6 l.f. per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo.

Con decreto del 30 gennaio 2022 depositato ex art. 162 l.f., il tribunale concedeva termine per il deposito della proposta, del piano e della documentazione di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 161.

Quindi, con successivo decreto del 10 ottobre 2022 dichiarava aperta la procedura, ed all'esito dell'espletamento delle operazioni di voto, acquisite le maggioranze previste, con decreto del 21 febbraio 2023 omologava il concordato. In esso, preso atto della esistenza di una componente liquidatoria, posto che il piano prevedeva la vendita del complesso immobiliare sito in Termoli
ne ordinava la dismissione secondo le disposizioni del codice di procedura civile, nominando a tal fine il liquidatore.

Costui, il 28 luglio 2026 pubblicava sul Portale delle Vendite Pubbliche, l'avviso di vendita senza incanto con modalità telematica, relativo a vari lotti del predetto complesso, tra cui i quelli nn. 6, 7 e 19, fissando il termine per la presentazione delle offerte al 12 settembre 2026e la data dell'esame delle offerte e dell'eventuale gara al 16 settembre 2026.

Avverso questo avviso di vendita insorge la ricorrente, che ne deduce la illegittimità in quanto lo stesso non darebbe conto della esistenza, in suo favore, di un preesistente diritto di prelazione costituito in forza di contratto di locazione stipulato in data 16 maggio 2022 tra la (oggi in concordato preventivo), quale locatrice, e , quale conduttrice; contratto alla quale essa era ricorrente era subentrata per effetto di cessione intervenuta in data 7 novembre 2025.

In tale contratto di locazione era espressamente prevista, all' art. 9.3, una clausola di

prelazione convenzionale in favore del conduttore per il caso di vendita dell'immobile locato, il cui tenore, che la ricorrente trascrive al punto 6 di pagina 2 del proprio ricorso, è il seguente: "*Le parti convengono che la Locatrice possa, per eventuali vendite future, decidere di vendere in maniera autonoma ogni singolo immobile oggetto del presente contratto garantendo alla conduttrice il diritto di prelazione su ogni singolo immobile oggetto del presente contratto*".

1.2. Così ricostruita la cornice fattuale di riferimento, la deduce che l'avviso di vendita pubblicato dal liquidatore era illegittimo nella misura in cui, pur dando atto della inesistenza del diritto di prelazione urbana di cui all'art. 38 L. 27 luglio 1978, n. 392, ometteva di menzionare l'indicato diritto di prelazione negoziale. Aggiunge inoltre che nel precedente avviso di vendita del 16 gennaio 2026 il liquidatore (nella persona di un diverso professionista) aveva invece esplicitamente riconosciuto la prelazione legale urbana in favore del conduttore dell'immobile, la quale veniva immotivatamente negata solo ora (pag. 6 del ricorso).

Nel motivare la fondatezza delle proprie ragioni, le quali si sostanzierebbero nella opponibilità alla procedura concorsuale del diritto di prelazione convenzionale previsto nel citato contratto di locazione, la - dopo aver argomentato intorno alla differenza tra la procedura fallimentare e quella concordataria, la prima orientata al perseguimento di finalità pubblicistiche, la seconda di origine convenzionale, aperta su richiesta del debitore in vista della futura esdebitazione (pur nella concomitanza dell'interesse dei creditori al soddisfacimento del credito) – richiama la sentenza n. 14083 del 27 luglio 2004, con cui le Sezioni Unite della Corte di cassazione "*hanno statuito in modo inequivoco*" (così a pag. 6 del ricorso) che "*in relazione alla vendita effettuata dal liquidatore in esecuzione del concordato preventivo con cessione dei beni, è consentito l'esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto, convenzionalmente attribuito a un terzo dal debitore prima dell'ammissione della procedura, atteso che: il rapporto di prelazione, come tutti i rapporti giuridici preesistenti, non si scioglie a seguito dell'apertura del concordato o della sua omologazione; non è ricavabile dal sistema l'oggettiva incompatibilità della prelazione con la fase esecutiva del concordato*" aggiungendo che "*va escluso, infine, che la prelazione incida, di per sé, negativamente sugli interessi dei creditori, in quanto essa comporta il solo onere della "denuntiatio" e si colloca in un momento successivo alla individuazione dell'acquirente e alla definitiva determinazione del prezzo*".

1.3. *In limine litis*, va premesso in rito che quello promosso dalla è un reclamo ex art. 591-*ter* c.p.c., posto che, come si evince chiaramente dal decreto di omologa del concordato, il Tribunale ha ordinato la vendita del cespite prescrivendo che essa si svolgesse secondo le norme del codice di procedura civile, affidandola al liquidatore. *Ergo*, i

relativi atti vanno impugnati con il menzionato strumento (cfr. in proposito Cass., Sez. I, 11 luglio 2023, n. 19712).

2. Posto, nei termini che precedono, l'oggetto dell'analisi, ritiene il tribunale che: da un lato nel pronunciamento delle sezioni unite vi sia assai meno parresia di quella che ricorrente prospetta; dall'altro, esso abbisogna di una verifica di tenuta la quale si impone all'esito di oltre 20 anni di elaborazione normativa e giurisprudenziale, anche unionale.

2.1. A proposito del primo aspetto, dalla lettura della pronuncia richiamata emerge come i giudici delle sezioni unite si siano diligentemente peritati di circoscrivere la portata della decisione che si apprestavano ad assumere al solo caso di specie sottoposto al loro scrutinio.

Ed invero, dopo aver dato atto della circostanza per cui la questione era stata risolta, come segnalato dall'ordinanza di remissione, in modo contrastante in precedenti arresti della giurisprudenza di legittimità, hanno affermato (pag. 20 della motivazione) che "*la soluzione della questione non può prescindere dall'esame della fattispecie concreta" nella quale "la prelazione di cui si discute è stata prevista dalla clausola dello statuto di un consorzio industriale… secondo cui… qualora una delle imprese consorziate decida la vendita dell'azienda, la stessa è impegnata a concedere alle altre imprese consorziate un diritto di prelazione per l'acquisto*", e che la stessa "*si è posta in una controversia nella quale - in relazione alla cessione, da parte di due società consorziate… delle rispettive aziende nell'ambito della procedura di concordato preventivo cui esse erano state ammesse - si assumeva violata la clausola che aveva attribuito ai soggetti partecipi del consorzio … il diritto di prelazione nell'ipotesi di vendita dell'azienda da parte di altro consorziato*".

Fissata la vicenda in punto di fatto, la pronuncia ricostruisce preliminarmente i tratti somatici essenziali della prelazione convenzionale, riconoscendola come "*un diritto di credito al comportamento del soggetto obbligato a preferire il titolare della prelazione, se egli vorrà concludere un determinato contratto. Se manca l'offerta il contratto è concluso con il terzo, il diritto di prelazione si concreta nel diritto al risarcimento del danno verso il soggetto obbligato … e, se il diritto è opponibile al terzo, anche nei confronti del terzo*".

Aggiunge che "*mentre il diritto di prelazione risponde sempre ad un interesse privatistico, nella prelazione legale non mancano ipotesi in cui … è considerato prevalente il fine di tutela di preminenti interessi pubblici*" prevedendo in taluni casi "*che la prelazione possa essere esercitata anche … nelle ipotesi di vendita forzata"*.

La sentenza, dopo aver concluso osservando che "*i dati normativi non consentono dunque di trarre conclusioni univoche in ordine alla oggettiva incompatibilità dell'esercizio del diritto di prelazione con la vendita coattiva… occorrendo piuttosto fare riferimento all'interesse specifico oggetto di concreto regolamento, considerato meritevole, secondo*

l'ordinamento" afferma che nel concordato preventivo con concessione di beni la compatibilità del patto convenzionale di prelazione deriva sostanzialmente da tre elementi.

Il primo è che il concordato preventivo è riconducibile alla figura generale della cessione dei beni ai creditori prevista dall'art. 1977 c.c.. La pronuncia osserva sul punto che durante questa procedura il debitore conserva la titolarità e la disponibilità del patrimonio, mentre la sua apertura comporta soltanto il trasferimento dei poteri finalizzati alla liquidazione, lasciando il debitore nella legittimazione del diritto di esercitare le azioni, e di resistervi, a tutela dello stesso.

Il secondo è che il rapporto giuridico preesistente non si scioglie per effetto del decreto di ammissione al concordato, e quindi permangono integri i diritti e gli obblighi che da esso derivano, ivi compresa la prelazione.

In terzo luogo, la sentenza osserva che non vi è una oggettiva incompatibilità tra la prelazione e la fase esecutiva del concordato, sia perché la forma e le modalità della liquidazione competono al debitore cedente, sia perché mancano ragioni di principio che ostano all'esercizio della prelazione nelle vendite forzate.

2.1.1 Così ricostruita l'esatta portata del preesistente formante giurisprudenziale, ritiene questo Giudice che gli approdi cui sono pervenute, vent'anni or sono, le Sezioni Unite, debbano essere riviste alla luce del diacronico mutamento normativo e giurisprudenziale.

A questo proposito va osservato che, ad oggi, più nessuno dubita del fatto che anche le vendite che si celebrano nel contesto dell'esecuzione di un concordato preventivo, limitatamente alla componente liquidatoria dello stesso, siano vendite coattive *strictu sensu*, e non già vendite negoziali, e ciò anche quando l'effetto traslativo si realizza tramite atto negoziale.

In tema, Cass. Sez. 1, 24 febbraio 2025, n. 4754, nel motivare questo convincimento ha condivisibilmente osservato che la norma del regio decreto del 1942, che regola i trasferimenti realizzati nell'ambito di una procedura concordataria (l'art. 182, comma 5, l.fall.), fa espresso rinvio alla disciplina in materia di vendite fallimentari, estendendo tra l'altro alle vendite "concordatarie" i c.d. effetti purgativi, contemplati per l'ipotesi di vendite fallimentari dall'art. 108 l. fall. (si noti, *incidenter* che il principio della natura giudiziaria e non volontaria delle vendite concordatarie è ribadito anche nel codice della crisi, ove lo si ritrova, sebbene declinato in una duplice veste, sia nel concordato liquidatorio, nell'art. 114 comma 4, che in quello in continuità che pure preveda una componente liquidatoria, nell'art. 114-*bis*).

Si tratta, prosegue il citato arresto, "*di vendite che si collocano già in una dimensione in cui l'interesse primario da salvaguardare è quello del migliore soddisfacimento dei creditori concorsuali e che vengono eseguite in un regime procedimentalizzato volto alla*

selezione della migliore offerta di vendita e di cessione dei beni, non lasciate, dunque, alla libera contrattazione delle parti, ma irregimentate in una procedura". In esse, secondo quanto ha puntualizzato Cass., SU, 19 marzo 2024, n. 7337 "*il curatore esercita la sua funzione secondo il parametro di legalità dettato nell'interesse esclusivo del ceto creditorio mediante gli appositi procedimenti destinati al fine*".

2.2. È ben vero che la decisione cui nel 2004 erano pervenute le Sezioni Unite è stata recentemente ribadita da Cass., Sez. I, 9 marzo 2026, n. 5322, ma in questa pronuncia il collegio nomofilattico: a) muove dal presupposto, fatto proprio dal giudice delegato e sussunto come pacifico dalla Corte, che si trattava di una prelazione originante da "*un rapporto contrattuale instaurato in epoca antecedente l'apertura della procedura concordataria, cui non si applicava perciò l'art. 182 l.fall. come novellato dalla legge n. 132 del 2015*; b) il concordato era stato omologato "*quando non erano in vigore le norme sul ricorso a procedure competitive in sede di liquidazione dell'attivo (artt. 163 bis e 182, l.fall.)*"; c) "*il diritto di prelazione era richiamato a pag. 6 del decreto di omologa, ove si leggeva: <<(...) il diritto di prelazione ... da segnalare nel bando contenente l'invito ad offrire (che, quindi, dovrà prevedere l'aggiudicazione del bene solo in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione...)>>*".

Tale precedente, dunque, non è applicabile al caso di specie, poiché: a) nella vicenda qui in esame il contratto di locazione, stipulato il 15 maggio 2022, è successivo al deposito della domanda, avvenuta il 30 novembre 2021; b) il decreto di omologa non contiene alcun riferimento al diritto di prelazione; c) la procedura *de qua*, a differenza di quella vagliata dalla pronuncia suddetta, soggiace alla disciplina di cui al citato art. 182, comma quinto, l.f. (che peraltro Cass., Sez. I, 8 gennaio 2025, n. 348 ha ritenuto applicabile anche al concordato in continuità, in assenza di una diversa disposizione contenuta nell'art. 186-*bis* l.f.), a mente del quale "*alle vendite, alle cessioni e ai trasferimenti legalmente posti in essere dopo il deposito della domanda di concordato o in esecuzione di questo, si applicano gli articoli da 105 a 108-ter in quanto compatibili*".

2.3. Orbene, traendo le fila di questa operazione di verifica di compatibilità dei precedenti giurisprudenziali che si sono occupati *ex professo* del tema qui indagato con l'attuale ordito normativo nazionale, si deve giungere all'epilogo per cui la prelazione convenzionale contenuta nel contratto di locazione sopra richiamato non possa albergare nel perimetro della liquidazione compiuta in seno ad un concordato preventivo; ciò non tanto (e non solo) in ragione di un profilo di incompatibilità ontologica, quanto piuttosto per un difetto delle condizioni fattuali di valenza.

2.4. Se, invero, la clausola in esame prevede che "*Le parti convengono che la Locatrice*

possa, per eventuali vendite future, decidere di vendere in maniera autonoma ogni singolo immobile oggetto del presente contratto garantendo alla conduttrice il diritto di prelazione su ogni singolo immobile oggetto del presente contratto", applicando i tradizionali criteri di interpretazione del contratto (artt. 1362 e ss c.c.) si ricava che essa era destinata ad operare nel solo caso in cui la locatrice avesse deciso "*di vendere in maniera autonoma ogni singolo immobile oggetto del presente contratto*", il che non è nel caso di specie, dacché la vendita compiuta dagli organi della procedura è, come detto, una vendita *invito domino,* in cui "*non è certo ravvisabile … un incontro di consensi tra soggetti – l'offerente ed il Giudice – produttivo dell'effetto traslativo, non potendosi fondere l'esercizio della funzione giurisdizionale da parte del Giudice con un atto di autonomia privata incompatibile con la pubblicità della funzione*" (Cass., sez. I, 17 febbraio 1995, n. 1730). La differenza "*tra la vendita forzata e la vendita volontaria, è* "*sensibile dal punto di vista giuridico, non potendo assimilarsi la vendita forzata all'incontro di due volontà negoziali, quali si estrinsecano nel contratto di compravendita, visto che – al contrario – essa si articola nell'incontro della volontà negoziale di una sola parte, cioè dell'acquirente, con una disposizione coattiva emessa dall'organo giurisdizionale che procede alla vendita"; in questo contesto, ha concluso la Corte, l'offerta di acquisto è "un atto giuridico unilaterale di natura privata*" (Cass., sez. III, 2 aprile 2014, n. 7708).

2.5. Né in senso contrario può osservarsi che, come pure si adombra nel ricorso, il concordato preventivo è procedura concorsuale che, a differenza di quella fallimentare, è promossa dal creditore, per cui le vendite che ivi si celebrano sono il frutto di una sua determinazione volitiva; l'argomento è all'evidenza anossico, poiché anche il fallimento (e la liquidazione giudiziale) possono essere dichiarati su impulso dello stesso debitore; diversamente opinando si dovrebbe affermare che le vendite compiute in esecuzione di una procedura liquidatoria avviata per iniziativa del debitore dovrebbero essere considerate sempre "volontarie", il che è smentito da tutto il sistema del diritto concorsuale, che riconosce natura giudiziaria (riconnettendovi la produzione del così detto effetto purgativo) financo alle vendite perfezionate in esecuzione di un concordato minore (art. 71 c.c.i.i.) o di una ristrutturazione dei debiti del consumatore (art. 81 c.c.i.i.), per quanto si tratti di vendite eseguite dal debitore quasi in solipsistica autonomia (fatta salva la vigilanza e la collaborazione dell'OCC).

2.6. La conclusione qui rassegnata, inoltre, appare del tutto sintonica rispetto alle conclusioni cui è pervenuta la giurisprudenza di legittimità che si è occupata di verificare la compatibilità, con le vendite esecutive, della prelazione di cui all'art. 38 l. 392/1978.

Il dato normativo merita di essere richiamato. Esso prevede che "*Nel caso in cui il*

locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve farne comunicazione al conduttore con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario". In questa comunicazione il locatore deve indicare il corrispettivo e le altre condizioni della compravendita, invitando il conduttore ad esercitare o meno il diritto di prelazione, la quale deve intervenite nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario, cui deve seguire il versamento del prezzo entro il termine di trenta giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario. Il successivo art. 39 dispone che ove non abbia ricevuto la comunicazione, "*l'avente diritto alla prelazione può, entro sei mesi dalla trascrizione del contratto, riscattare l'immobile dall'acquirente e da ogni altro successivo avente causa*".

2.6.1. Si afferma tradizionalmente che la *ratio* della norma è ancipite: da un lato essa mira alla conservazione nelle imprese del contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori (Cfr. Cass., sez. III, 30 dicembre 2014, n. 27514; Cass., sez. III, 20 gennaio 2009, n. 1363; Cass., sez. III, 30 maggio 1996, n. 5009; Cass., sez. III, 11 febbraio 1993, n. 1699; Cass. sez. III, 20 febbraio 1990, n. 1261); dall'altro, si propone di tutelare l'interesse del conduttore-imprenditore a permanere nell'immobile oggetto di locazione (Cfr. Relazione ministeriale di accompagnamento dell'11/05/1979.).

All'indomani della entrata in vigore dalla c.d. "legge sull'equo canone", taluni consideravano le nuove regole sulla locazione l'espressione di un vero e proprio microsistema, prevalente rispetto alla disciplina dell'esecuzione forzata siccome disciplinata dal codice civile, per cui norme in contrasto con quell'innovativo microsistema dovevano considerarsi tacitamente abrogate, come ad esempio l'art. 2923 c.c..

Una opposta opinione rilevava invece che fossero proprio le peculiarità del processo esecutivo ad escludere da quello specifico contesto l'applicazione della normativa speciale (Cass., 4 aprile 1989, n. 1615.).

Con il tempo la giurisprudenza si è fatta carico di trovare una soluzione di compromesso e così, venendo al tema della prelazione, sembra decisamente orientata nel senso di escluderla, rinvenendo il suo *pivot* nel tenore letterale dell'art. 38, che presupporrebbe la natura negoziale della vendita (così Cass., Sez. III, 13 gennaio 1981, n. 295; Cass., sez. I, 30 maggio 1984, n. 3298; Cass., sez. I, 1 giugno 1988, n. 913 Cass., sez. III, 06 aprile 1990, n. 2900.).

Anche Cass. 12 ottobre 1982, n. 5264 (che però era chiamata a pronunciarsi in materia di prelazione agraria) individua quale presupposto di operatività dell'art. 38 la volontarietà dell'alienazione.

L'argomento è ripreso da Cass., sez. I, 14 gennaio 1994, n. 339, secondo cui "*Detto articolo… prevede la prelazione "nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso*

l'immobile locato", ponendo in rilievo l'elemento volontaristico dell'ipotizzata alienazione; per cui esula dalla fattispecie una alienazione non volontaria".

Cass. Sez. III, 16 dicembre 1996, n. 11225 fornisce ulteriori tasselli, e dopo aver ribadito che l'art. 38 "*presuppone la volontarietà e l'onerosità dell'alienazione*", ha aggiunto che "*la norma in esame non impone, del resto, alcun obbligo di dare comunicazione del trasferimento a carico del creditore procedente o del giudice dell'esecuzione*", e che "*a nulla rileva, in proposito, l'inesistenza di una norma analoga a quella dettata, in materia di prelazione agraria, dall'art. 8 c. 2 della l. 26 maggio 1965, n. 590, che esclude espressamente la prelazione in caso di esecuzione forzata, una volta che la medesima conseguenza discende dalla formulazione dell'art. 38 della l. 1978-392. L'esclusione espressa della prelazione agraria a seguito della vendita forzata (come in caso di permuta, liquidazione coatta, fallimento o espropriazione per pubblica utilità) era imposta, del resto, dalla diversa formulazione dell'art. 8 c. 1, che la riconosce, più genericamente, "in caso di trasferimento a titolo oneroso" (o di concessione in enfiteusi)*".

Si è uniformata a questo indirizzo Cass., Sez. III, 29 marzo 2012, n. 5069, la quale ha ribadito che "*Il connotato della volontarietà, oltre che dell'onerosità dell'alienazione, quale presupposto essenziale per l'insorgere del diritto, emerge in maniera inconfutabile dalla formulazione letterale della* norma", e nella stessa direzione si è mossa Cass., sez. III, 18 maggio 2012, n. 7931 (chiamata ad occuparsi proprio di una vendita celebrata nella fase esecutiva di una procedura di concordato preventivo con cessione dei beni) osservando altresì che il riconoscimento della prelazione urbana in occasione della vendita coattiva deve essere escluso "*altrimenti derivandone pregiudizio alle ragioni di speditezza delle alienazioni nel prevalente interesse pubblicistico, cui deve cedere l'interesse privato del conduttore*".

Da ultimo, Cass. Sez. I, 28 novembre 2025, n. 28918 ha aggiunto che neppure la stipula, da parte del curatore, di un contratto di locazione, a ciò autorizzato dal comitato dei creditori degli artt. 560, comma 2, c.p.c. e 107, comma 2, l.fall., determina di per sé la spettanza in favore del conduttore, della prelazione legale ai sensi dell'art. 38 della l. n. 392 del 1978, dovendo essa, per risultare compatibile con le finalità liquidatorie della procedura, fondarsi su una previsione espressa di una clausola di prelazione convenzionale, che necessita della previa autorizzazione degli organi della procedura, secondo lo schema delineato per il contratto di affitto d'azienda dall'art. 104-bis, comma 5, l.fall., che è espressione di un principio di carattere generale applicabile alla gestione di tutti i beni suscettibili di vendita coattiva e immanente a tale fase strumentale della più ampia liquidazione concorsuale.

2.6.2. Orbene, se una prelazione destinata a spiegare effetti in occasione di trasferimenti volontari non può operare nel caso di vendite giudiziarie, anche se coniata dal legislatore

stesso a presidio di interessi pubblicistici, per un elementare principio di continenza, essa non può trovare neppure applicazione, pena un insanabile strabismo del sistema, laddove la stessa prelazione sia pattiziamente convenuta per il soddisfacimento di interessi privatistici.

2.7. Il convincimento qui espresso non è suscettibile di essere criticato sulla scorta di quella giurisprudenza di legittimità tesa a riconosce l'operatività del diritto di prelazione accordato al conduttore dal curatore che sia subentrato nel contratto di locazione ex art. 80 l.f. (Cass., sez. I, 28 gennaio 2013, n. 1808). Lì, invero, l'esistenza del diritto di prelazione costituisce il precipitato di una specifica scelta compiuta dagli organi della procedura in funzione degli interessi di questa. Del pari, non possono essere invocati quei precedenti (Cass., sez. I, 11 febbraio 2004, n. 2576) in cui la spettanza del diritto di prelazione previsto da un contratto opponibile alla procedura, sia frutto del subentro in quel contratto da parte del curatore; subentro che discende, *ex lege*, dall'art. 80 l.f. ma che la disciplina del concordato preventivo non conosce.

3. Anche l'esame della normativa e della giurisprudenza unionale depone nel senso or ora patrocinato, ed anzi pare offrire argomenti che lasciano intravvedere un cambio di paradigma rispetto al tradizionale postulato per cui una verifica di compatibilità/incompatibilità del diritto di prelazione rispetto alle vendite giudiziarie va sondato di volta in volta, poiché essa, in sé considerata, sarebbe neutra rispetto ad esse.

3.1. Il primo aprile 2026 è stata pubblicata nella serie L della Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea la Direttiva 30 marzo 2026 n. 799/UE "*che armonizza taluni aspetti del diritto in materia di insolvenza*".

Essa, all'art. 37, par. 1, dispone che "*... gli Stati membri provvedono affinché agli offerenti non siano concessi diritti di prelazione*". La disposizione è supportata dal Considerando 54, secondo cui "*La possibilità di far valere i diritti di prelazione nel corso del processo di vendita comporterebbe una distorsione della concorrenza nelle procedure di pre-pack. I potenziali offerenti potrebbero astenersi dal presentare offerte qualora vi sia la possibilità che i titolari dei diritti, a loro discrezione, respingano tali offerte, indipendentemente dal tempo e dalle risorse investiti o dal valore economico delle offerte in questione. Al fine di garantire che le offerte vincenti riflettano il migliore prezzo disponibile sul mercato, i diritti di prelazione non dovrebbero essere concessi agli offerenti, né dovrebbero essere fatti valere nel corso della fase di liquidazione. I titolari di diritti di prelazione concessi prima dell'avvio della procedura di pre-pack, invece di avvalersi dei loro diritti di prelazione, dovrebbero essere invitati a partecipare all'offerta. Tuttavia, gli Stati membri dovrebbero poter far valere i diritti di prelazione previsti dalla legge che non sono interessati dall'insolvenza del debitore*".

È evidente che l'art. 37, par. 1, riguarda soltanto le "*procedure* di *pre-pack*", introdotte dalla medesima direttiva (titolo IV, art. 21 e ss.), ma è chiaro che se si ravvisa una "*distorsione della concorrenza*", essa va evitata in tutte le procedure di vendita giudiziaria, non solo in quelle del *pre-pack*.

3.2. Da ultimo, va osservato che il tema della compatibilità dei diritti di prelazione con le procedure concorsuali (intese quali procedure che aprono il concorso tra potenziali interessati) è stato recentemente affrontato, e risolto negativamente, da una decisione della Corte di Giustizia dell'Unione europea (CGUE 5 febbraio 2026, in causa C-810/24) in materia di *project financing*.

Si trattava di un concorso di "*Finanza a progetto*" per l'installazione e la gestione di lungo periodo di un centinaio di servizi igienici pubblici automatizzati, con diritto di sfruttare gli impianti pubblicitari digitali installati sui medesimi servizi. Il concorso venne bandito ai sensi dell'art. 183 del Codice appalti del 2016 (d.lgs. n. 50/2016), che nel comma 15 attribuiva al soggetto privato che propone un progetto il diritto di far proprio l'eventuale progetto concorrente che fosse risultato migliore nel giudizio della commissione esaminatrice.

Il Consiglio di Stato (Ordinanza interlocutoria 25 novembre 2024, n. 9449), investito, in grado d'appello del ricorso della società che aveva fatto l'offerta migliorativa contro l'aggiudicazione all'originario proponente che aveva esercitato il diritto di prelazione, ha sottoposto alla Corte di Giustizia UE la questione relativa alla compatibilità della disciplina interna con il diritto dell'Unione, e la Corte europea ha argomentato che "*il fatto che un'amministrazione aggiudicatrice tenga conto di una modifica apportata al prezzo proposto nell'offerta iniziale di un solo offerente avvantaggia quest'ultimo rispetto ai suoi concorrenti, il che viola il principio della parità di trattamento degli offerenti … e costituisce una distorsione della concorrenza sana ed effettiva*" (punto 42 della motivazione) e che "*il diritto di prelazione consente al promotore, in violazione del principio della parità di trattamento, di ottimizzare la propria offerta al fine di affrontare meglio le offerte dei suoi concorrenti nella procedura di concessione di cui trattasi*" (punto 43 della motivazione). Con il che la Corte di Giustizia è giunta alla conclusione che il diritto di prelazione previsto nell'art. 183, comma 15, del Codice dei contratti pubblici del 2016 è incompatibile, non solo con "*l'articolo 3, paragrafo 1, della direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, sull'aggiudicazione dei contratti di concessione*", ma anche con l'art. 49 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, che sancisce la libertà di stabilimento dei cittadini di uno Stato membro nel territorio di un altro Stato membro.

Ora, è ben vero che la Direttiva 2014/23/UE non si applica alla materia della insolvenza d'impresa qui in esame (dovendosi invece fare i conti con la citata Direttiva

799/2026), ma è ben difficile pensare che la libertà di stabilimento non interferisca anche con le vendite nelle procedure esecutive.

In definitiva, il reclamo va respinto.

P.Q.M.

Rigetta il reclamo.

Si comunichi.

Larino, lì 15/09/2026

Il Giudice
Rinaldo D'Alonzo