

**Regio decreto 16 marzo 1942, n. 267**

## **Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana 6 aprile 1942, n. 81**

Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa. [legge fallimentare]

Sono soppressi tutti i riferimenti all'amministrazione controllata contenuti nel presente provvedimento, in virtù dell'art. 147, D.Lgs. 09.01.2006, n. 5

TITOLO II. Del fallimento - CAPO III. Degli effetti del fallimento - SEZIONE IV. Degli effetti del fallimento sui rapporti giuridici preesistenti

### **Articolo 72**

## **Rapporti pendenti**

Se un contratto è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando, nei confronti di una di esse, è dichiarato il fallimento, l'esecuzione del contratto, fatte salve le diverse disposizioni della presente Sezione, rimane sospesa fino a quando il curatore, con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dichiara di subentrare nel contratto in luogo del fallito, assumendo tutti i relativi obblighi, ovvero di sciogliersi dal medesimo, salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto. (2)

Il contraente può mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore a sessanta giorni, decorso il quale il contratto si intende sciolto.

La disposizione di cui al primo comma si applica anche al contratto preliminare salvo quanto previsto nell'articolo 72 bis.

In caso di scioglimento, il contraente ha diritto di far valere nel passivo il credito conseguente al mancato adempimento, senza che gli sia dovuto risarcimento del danno. (3)

L'azione di risoluzione del contratto promossa prima del fallimento nei confronti della parte inadempiente spiega i suoi effetti nei confronti del curatore, fatta salva, nei casi previsti, l'efficacia della trascrizione della domanda; se il contraente intende ottenere con la pronuncia di risoluzione la restituzione di una somma o di un bene, ovvero il risarcimento del danno, deve proporre la domanda secondo le disposizioni di cui al Capo V.

Sono inefficaci le clausole negoziali che fanno dipendere la risoluzione del contratto dal fallimento.

In caso di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare trascritto ai sensi dell'articolo 2645 bis del codice civile, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all'articolo 2775 bis del codice civile a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.

Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645 bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado ovvero un immobile ad uso non abitativo destinato a costituire la sede principale dell'attività di impresa dell'acquirente. (1) (4) (5)

-----

(1) Il presente articolo prima modificato dal D.L. 31.12.96 n. 669 è stato, poi, così sostituito dall' art. 57 D.Lgs. 09.01.2006, n. 5 con decorrenza dalla data indicata nell'art. 153 del medesimo provvedimento. Si riporta di seguito il testo previgente:

"(Vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti) - 1. Se un contratto di vendita è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando il compratore è dichiarato fallito, il venditore ha diritto a compiere la sua prestazione, facendo valere nel passivo del fallimento il suo credito per il prezzo.

2. Se egli non intende valersi di tale diritto, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il curatore, con la autorizzazione del giudice delegato, dichiara di subentrare in luogo del fallito nel contratto assumendone tutti gli obblighi relativi, ovvero di sciogliersi dal medesimo.

3. Il venditore può mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore ad otto giorni, decorso il quale il contratto s'intende sciolto.

4. In caso di fallimento del venditore, se la cosa venduta è già passata in proprietà del compratore, il contratto non si scioglie. Se la cosa venduta non è passata in proprietà del compratore, il curatore ha la scelta fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto. In caso di scioglimento del contratto il compratore ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo senza che gli sia dovuto risarcimento del danno.

5. Qualora l'immobile sia stato oggetto di preliminare di vendita trascritto ai sensi dell' articolo 2645 bis del codice civile e il curatore, ai sensi del precedente comma, scelga lo scioglimento del contratto, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all' articolo 2775 bis del codice civile a condizione

che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento."

(2) Le parole ", salvo che, nei contratti ad effetti reali, sia già avvenuto il trasferimento del diritto" sono state aggiunte dall'art. 4 D.Lgs. 12.09.2007, n. 169 (G.U. 16.10.2007, n. 241) con decorrenza dal 1° gennaio 2008.

(3) Le parole ", senza che gli sia dovuto risarcimento del danno" sono state aggiunte dall'art. 4 D.Lgs. 12.09.2007, n. 169 (G.U. 16.10.2007, n. 241) con decorrenza dal 1° gennaio 2008.

(4) L'originario settimo comma è stato così sostituito dagli attuali settimo e ottavo dall'art. 4 D.Lgs. 12.09.2007, n. 169 (G.U. 16.10.2007, n. 241) con decorrenza dal 1° gennaio 2008. Si riporta di seguito il testo previgente:

"Qualora l'immobile sia stato oggetto di preliminare di vendita trascritto ai sensi dell' articolo 2645 bis del codice civile e il curatore, ai sensi del precedente comma, scelga lo scioglimento del contratto, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all' articolo 2775 bis del codice civile, a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento."

(5) Il presente comma è stato così modificato dall'art. 33, D.L. 22.06.2012, n. 83, così come modificato dall'allegato alla legge di conversione, L. 07.08.2012, n. 134, con decorrenza dal 12.08.2012. Si riporta di seguito il testo previgente:

"Le disposizioni di cui al primo comma non si applicano al contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645 bis del codice civile avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti ed affini entro il terzo grado."

---

TITOLO II. Del fallimento - CAPO III. Degli effetti del fallimento - SEZIONE IV. Degli effetti del fallimento sui rapporti giuridici preesistenti

### **Articolo 72 bis**

## **Contratti relativi ad immobili da costruire**

I contratti di cui all'articolo 5 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 si sciolgono se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì

comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore ha comunicato di voler dare esecuzione al contratto. (1)

-----

(1) Il presente articolo, inserito dall' art. 11, D.Lgs. 20.06.2005, n. 122 poi sostituito dall' art. 59 D.Lgs. 09.01.2006, n. 5 è stato, da ultimo, così sostituito dall'art. 4 D.Lgs. 12.09.2007, n. 169 (G.U. 16.10.2007, n. 241) con decorrenza dal 1° gennaio 2008. Si riporta di seguito il testo previgente:

"(Fallimento del venditore e contratti relativi ad immobili da costruire) - In caso di fallimento del venditore, se la cosa venduta è già passata in proprietà del compratore, il contratto non si scioglie.

Qualora l'immobile sia stato oggetto di preliminare di vendita trascritto ai sensi dell' articolo 2645 bis del codice civile e il curatore, a norma dell'articolo 72, scelga lo scioglimento del contratto, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno.

All'acquirente spetta il privilegio di cui all' articolo 2775 bis del codice civile, a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.

In caso di situazione di crisi del costruttore ai sensi dell' articolo 2 comma 1, lettera c), della legge 2 agosto 2004, n. 210 il contratto si intende sciolto se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore.

In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore ha comunicato di voler dare esecuzione al contratto."

---

TITOLO II. Del fallimento - CAPO III. Degli effetti del fallimento - SEZIONE IV. Degli effetti del fallimento sui rapporti giuridici preesistenti

### **Articolo 72 ter**

## **Effetti sui finanziamenti destinati ad uno specifico affare**

Il fallimento della società determina lo scioglimento del contratto di finanziamento di cui all'articolo 2447 bis, primo comma, lettera b), del codice civile quando impedisce la realizzazione o la continuazione dell'operazione.

In caso contrario, il curatore, sentito il parere del comitato dei creditori, può decidere di subentrare nel contratto in luogo della società assumendone gli oneri relativi.

Ove il curatore non subentri nel contratto, il finanziatore può chiedere al giudice delegato, sentito il comitato dei creditori, di realizzare o di continuare l'operazione, in proprio o affidandola a terzi; in tale ipotesi il finanziatore può trattenere i proventi dell'affare e può insinuarsi al passivo del fallimento in via chirografaria per l'eventuale credito residuo.

Nelle ipotesi previste nel secondo e terzo comma, resta ferma la disciplina prevista dall'articolo 2447 decies, terzo, quarto e quinto comma, del codice civile.

Qualora, nel caso di cui al primo comma, non si verifichi alcuna delle ipotesi previste nel secondo e nel terzo comma, si applica l'articolo 2447 decies, sesto comma, del codice civile. (1)

-----

(1) Il presente articolo è stato inserito dall'art. 59 D.Lgs. 09.01.2006, n. 5, con decorrenza dalla data indicata nell'art. 153 del medesimo provvedimento.

---

TITOLO II. Del fallimento - CAPO III. Degli effetti del fallimento - SEZIONE IV. Degli effetti del fallimento sui rapporti giuridici preesistenti

**Articolo 72 quater**

**Locazione finanziaria**

Al contratto di locazione finanziaria si applica, in caso di fallimento dell'utilizzatore, l'articolo 72. Se è disposto l'esercizio provvisorio dell'impresa il contratto continua ad avere esecuzione salvo che il curatore dichiari di volersi sciogliere dal contratto.

In caso di scioglimento del contratto, il concedente ha diritto alla restituzione del bene ed è tenuto a versare alla curatela l'eventuale differenza fra la maggiore somma ricavata dalla vendita o da altra collocazione del bene stesso avvenute a valori di mercato rispetto al credito residuo in linea capitale; per le somme già riscosse si applica l'articolo 67, terzo comma, lettera a). (2)

Il concedente ha diritto ad insinuarsi nello stato passivo per la differenza fra il credito vantato alla data del fallimento e quanto ricavato dalla nuova allocazione del bene.

In caso di fallimento delle società autorizzate alla concessione di finanziamenti sotto forma di locazione finanziaria, il contratto prosegue; l'utilizzatore conserva la facoltà di acquistare, alla scadenza del contratto, la proprietà del bene, previo pagamento dei canoni e del prezzo pattuito. (1)

-----

(1) Il presente articolo è stato inserito dall' art. 59 D.Lgs. 09.01.2006, n. 5 con decorrenza dalla data indicata nell'art. 153 del medesimo provvedimento.

(2) Le parole "avvenute a valori di mercato" sono state aggiunte dall'art. 4 D.Lgs. 12.09.2007, n. 169 (G.U. 16.10.2007, n. 241) con decorrenza dal 1° gennaio 2008.

---