

N.R.G. 34/2013



TRIBUNALE CIVILE e PENALE di FORLÌ
Sezione civile

Il Tribunale di Forlì, composto dai magistrati

Dott. Alberto PAZZI

Presidente relatore ed estensore

Dott. Francesco CORTESI

Giudice

Dott. Carmen GIRALDI

Giudice

visto il ricorso presentato dal legale rappresentante di Gaia s.r.l. perché questo Tribunale autorizzi l' accettazione di otto proposte d' acquisto presentate alla società debitrice in relazione ad alcune porzioni immobiliari di sua proprietà e la conclusione dei relativi contratti preliminari e definitivi di vendita;
visto il parere espresso in termini parzialmente favorevoli dal Commissario giudiziale;

ritenuto che il contratto di vendita di beni immobili rientri fra i negozi di straordinaria amministrazione che, durante l' intera procedura di concordato, non possono essere compiuti dall' imprenditore senza aver ottenuto la preventiva autorizzazione dell' autorità giudiziaria, nel senso espressamente previsto dall' art. 167, 2° c., l. fall.;

ritenuto peraltro che simili atti, seppur compiuti nell' ambito di una procedura concordataria che si ripropone di salvaguardare la continuità dell' attività d' impresa, siano idonei, in ragione del considerevole valore dei beni da cedere, a incidere negativamente sul patrimonio sociale e costituiscano, di conseguenza, un atto di straordinaria amministrazione (cfr. Cass. 20.10.2005 n. 20291);



ritenuto che lo scostamento dell' ammontare del prezzo proposto rispetto alla perizia allegata sia effettivamente giustificato dall' andamento negativo del mercato nel frattempo verificatosi;

rilevato che la società istante ha spiegato che parte del prezzo del bene verrà pagato mediante accollo del mutuo ipotecario già gravante sulle singole unità abitativa da acquistarsi;

considerato che non risulta che tali mutui siano mai stati risolti per inadempimento da parte degli istituti di credito, di modo che gli stessi costituiscono dei contratti in corso di esecuzione soggetti alla disciplina prevista dall' art. 169 *bis* l. fall.;

ritenuto che un accollo esterno liberatorio, *ex art.* 1273, 2° c., c.c., pur corrispondendo agli interessi della massa dei creditori, comporterebbe, per le rate già scadute e insolute alla data di presentazione della proposta concordataria, il pagamento di un credito venuto a scadenza in epoca anteriore all' apertura della procedura concordataria;

considerato che in forza del principio della *par condicio creditorum* in termini generali il pagamento in corso di procedura per concordato di crediti pregressi, nel senso di sorti in data anteriore al deposito del ricorso - siano essi privilegiati, siano essi (e a maggior ragione) chirografari -, non è consentito se non ricorrono i presupposti richiesti dall' art. 182 *quinquies*, 4° c., l. fall.;

rilevato che nel caso di specie, pur trattandosi di un concordato in continuità, manca l' attestazione richiesta dalla norma in questione e, soprattutto, il pagamento non riguarda prestazioni di beni o servizi (il divieto di pagamento di crediti anteriori - tra l' instaurazione del procedimento per concordato (ora iscrizione del ricorso), sia esso in bianco od ordinario, e l' omologazione -, pur non espressamente sancito dal legislatore, è sempre stato ricavato dagli interpreti dal sistema normativo e in particolare: dal disposto dell' art. 167 l. fall. che, imponendo l' autorizzazione del G.D. per il compimento di atti di straordinaria amministrazione, è stato inteso come norma volta a garantire la destinazione del patrimonio dell' impresa al soddisfacimento di tutti i creditori anteriori secondo la

ILCASO.it



par condicio; dall' art. 168 l. fall. che, ponendo il divieto di azioni esecutive e cautelari da parte dei creditori a decorrere dal momento della pubblicazione del ricorso, si è ritenuto che implicitamente comporti il divieto di pagamento di debiti anteriori, *“perché sarebbe incongruo che ciò che il creditore non può ottenere in via di esecuzione forzata, possa conseguire in virtù di spontaneo adempimento, essendo in entrambi i casi violato proprio il principio di parità di trattamento dei creditori”*; infine dalla disposizione dell' art. 184 l. fall. che, disciplinando gli effetti del concordato per i creditori e prevedendo l' obbligatorietà per tutti i creditori anteriori, *“implica che non possa darsi l' ipotesi di un pagamento di debito concorsuale al di fuori dei casi e dei modi previsti dal sistema”* (si veda espressamente in questo senso Cass. 12.1.2007 n. 578). Questa conclusione oramai è indubitabile. Depongono in questo senso l' art. 169 *bis* l. fall., che consente al debitore di sospendere o addirittura di sciogliersi dai contratti evitando l' adempimento senza aggravamento del passivo concordatario (l' indennità è prevista espressamente come debito concorsuale), e l' art. 161, 7° c., l. fall., che, nel caso di concordato in bianco, appare estremamente rigoroso prevedendo l' autorizzabilità degli atti di straordinaria amministrazione solo se urgenti. Assolutamente decisiva è comunque l' introduzione di una norma che disciplina in modo specifico proprio i pagamenti dei crediti “anteriori”, senza alcuna distinzione tra quelli di ordinaria o di straordinaria amministrazione, e che, seppur a contrario, comporta la conferma del divieto, in linea di principio, di effettuare gli stessi, con irrilevanza anche delle classiche distinzioni tra le diverse figure contrattuali. Il legislatore, in sostanza, considera questi pagamenti alla stregua di atti di straordinaria amministrazione che, a causa della loro incidenza sul patrimonio e della loro, quanto meno potenziale, dannosità per i creditori, esigono per il loro compimento non solo l' autorizzazione del Tribunale, ma rigorosi presupposti la cui sussistenza deve essere oggettivamente verificata. L' art. 182 *quinquies* l. fall. – il quale, si badi, fa espresso riferimento anche ai concordati in bianco ma solo a quelli con continuità – dispone infatti che il debitore *può chiedere al Tribunale di essere autorizzato, assunte se del caso sommarie informazioni, a pagare crediti anteriori per prestazioni di beni o servizi, se un professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, terzo comma lett. d), attesta che tali prestazioni sono essenziali per la prosecuzione della attività di impresa e funzionali ad assicurare la migliore soddisfazione dei creditori.* Quindi deve trattarsi: a) di concordato con continuità *ex art. 186 bis* l. fall. in cui sia prevista la prosecuzione dell' attività da parte dello stesso ricorrente durante la procedura, per il periodo intercorrente tra la presentazione della domanda e l' effettiva cessione; b) di creditore per prestazioni di beni o servizi; c) di prestazione essenziale per la prosecuzione dell' attività; d) di prestazione funzionale ad assicurare il miglior soddisfacimento dei creditori. La sussistenza dei requisiti *sub c)* e *d)* inoltre deve essere attestata da professionista in possesso dei requisiti di cui all' art 67, 3° c., lett. d), l. fall.. E' evidente pertanto che non vi è più spazio per operare distinzioni tra i diversi contratti a cui i pagamenti si riferiscono, avendo il legislatore previsto che i pagamenti di crediti anteriori non sono ammessi e che possono esserlo, in deroga, solo nel concorso di detti presupposti. Questa scelta del legislatore appare del resto tanto più opportuna se il pagamento si inserisce in una fattispecie di domanda di concordato c.d in bianco o prenotativa, nel cui ambito è previsto che il debitore possa essere autorizzato a compiere atti di straordinaria amministrazione solo se urgenti. In questa ipotesi è previsto un ombrello protettivo ampio, operativo sotto diversi fronti (azioni esecutive, cautelari, iscrizioni ipotecarie ecc) solo per effetto dell' iscrizione nel registro delle imprese della domanda, pur essendo il debitore in linea di

it



principio poi libero, scaduti i termini, di presentare qualsiasi tipo di concordato o un accordo di ristrutturazione; di conseguenza è ancora più giustificato che si richieda con estremo rigore la produzione dell' attestazione di un esperto indipendente che conferisca serietà alla proposta concordataria al fine di evitare possibili abusi ai danni dei creditori, garantendo non solo la neutralità del pagamento rispetto allo scenario concorsuale, ma anche la funzionalità del pagamento al miglior soddisfacimento dei creditori);

considerato peraltro che un simile pagamento, oltre a essere di per sé inammissibile, pregiudicherebbe - come è stato opportunamente osservato dal Commissario - anche la soddisfazione dei crediti prededucibili, in quanto i crediti con garanzia reale prevalgono, ai sensi dell' art. 111 *bis*, 3° c., ultima parte, l. fall., sui crediti prededucibili ma comunque scontano le spese connesse alla gestione e alla liquidazione del bene oggetto della garanzia (fra cui rientra ad esempio la quota parte del compenso del Commissario Giudiziale);

ritenuto, per contro, che per tutti i ratei non ancora scaduti alla data di presentazione della proposta concordataria il pagamento del prezzo nei termini proposti sia invece ammissibile, in quanto in questo modo si soddisfa un credito venuto a scadenza in epoca successiva all' apertura della procedura concordataria, correlato all' esecuzione di un contratto in corso e quindi di natura prededucibile;

ritenuto pertanto che la società istante possa essere autorizzata a concludere i contratti *de quibus*, alle condizioni specificamente indicate nell' istanza, con accollo da parte dell' acquirente della quota parte del mutuo già ottenuto dalla società debitrice per l' ammontare dei ratei non ancora venuti a scadenza prima della pubblicazione della domanda concordataria, mentre la rimanente parte del prezzo dovrà essere versata in un conto corrente dedicato;

ritenuto che le vendite per cui è stata richiesta l' autorizzazione abbiano carattere urgente, in quanto il mancato accoglimento delle proposte presentate potrebbe comportare un ulteriore deprezzamento

IL CASO.it



del valore degli immobili in conseguenza di un andamento negativo del mercato;

per questi motivi

visto l' art. 161, 7° c., l. fall., autorizza Gaia s.r.l. ad accettare le otto proposte d' acquisto a lei presentate in relazione ad alcune porzioni immobiliari di sua proprietà e a concludere i relativi contratti preliminari e definitivi di vendita alle condizioni specificamente indicate nell' istanza presentata;

autorizza Gaia s.r.l. a convenire con l' acquirente che parte del prezzo venga saldato mediante acollo esterno liberatorio, *ex* art. 1273, 2° c., c.c., della quota parte del mutuo già ottenuto dalla società istante, limitatamente all' ammontare dei ratei non ancora venuti a scadenza prima della pubblicazione della domanda concordataria, prevedendo invece che la rimanente parte del prezzo sia versata in un conto corrente dedicato.

Forlì, 5 marzo 2014

Il Presidente estensore

