

TRIBUNALE DI SIENA
SEZIONE FALLIMENTARE

Il Tribunale composto da

- 1) Dott. M. Serrao Presidente e Relatore
- 2) Dott. S. Caramellino Giudice
- 3) Dott. C. Monaldo Giudice

Ha pronunciato il seguente

DECRETO DI APERTURA DEL CONCORDATO PREVENTIVO

EDILIA 15 s.r.l

Con decreto del 5 maggio 2014 la società edili a 15 Srl era ammessa alla procedura di concordato preventivo

Con successivo decreto era concessa la proroga per il deposito della proposta .

Nel termine assegnato alla società depositava il piano concordatario.

alla proposta di concordato sono allegati:

- relazione sulla situazione patrimoniale economiche finanziarie dell'impresa ex articolo 161 secondo comma 1.f.
- elenco analitico dei creditori con indicazione dei crediti e delle cause di prelazione;
- elenco dei titolari di diritti reali o personali sui beni di proprietà in possesso del debitore;
- relazione del dottor Marcello Polli incaricato di attestare la veridicità del piano ;
- relazione peritale di stima dell'architetto Benvenuti e relazione peritale di stima del perito industriale ;
- copie di determina organo amministrativo delle nel 2 aprile 2014 ai sensi degli articoli 152 161 legge fallimentare.

La proposta di concordato che la società Edilia 15 sottopone ai creditori è suscumbibile nello schema del concordato di tipo liquidatorio con previsione di falcidia di alcuni crediti , non apparendo l'attivo sociale sufficiente a soddisfare integralmente tutti i creditori assistiti da privilegio per i quali è previsto un trattamento non inferiore



rispetto al trattamento che spetterebbe loro in caso di realizzo dei beni aziendali sui quali insiste il privilegio avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni medesimi sul ricavato in caso di liquidazione.

La proposta prevede in sostanza la dismissione di tutto il patrimonio aziendale con la totale liquidazione dei beni costituenti l'attivo concordatario in un periodo di quattro anni a partire dall'omologazione del concordato preventivo .

La società proponente precisa che: *la società di Blu sport Srl affittuaria del ramo d'azienda si è impegnata a corrispondere la complessiva somma di euro 112.895 per l'acquisto del ramo aziendale da corrispondersi al momento della sottoscrizione dell'atto di cessione, da effettuarsi entro non oltre sei mesi dall'omologazione del concordato preventivo mediante l'accollo liberatorio del debito nei confronti dei dipendenti per indennità di quiescenza maturata fino al 1 agosto 2013 e pagamento contestuale della somma di euro 10.785,03, oltre quanto previsto al titolo di canone di affitto di azienda per il periodo corrente fino all'acquisto del ramo aziendale.*

La società Blu building S.r.l. si è impegnata a corrispondere la complessiva somma di euro 3.931.920 per l'acquisto del predetto ramo aziendale da corrispondersi al momento della sottoscrizione dell'atto di cessione da effettuarsi entro non oltre sei mesi dall'omologazione del concordato preventivo mediante l'accollo liberatorio del debito nei confronti dei dipendenti per indennità di quiescenza maturata fino all'11 settembre 2013 e pagamento contestuale della somma di euro 10.436,20

il piano prevede altri altresì:

la vendita di tre appartamenti e tre autorimesse siti località San Piero in Barca nel Comune di Castelnuovo Berardenga ;

il reperimento di nuova finanza nella forma del mutuo con erogazioni secondo necessità, a stati di avanzamento dei lavori, restituzione dei finanziamenti , da utilizzare: per il completamento dei lavori di costruzione di 13 appartamenti ,per la costruzione di numero 15 unità immobiliari ;per la riconversione in numero 15 appartamenti costituenti il complesso immobiliare denominato Molino Vecchio in Castellina in Chianti.

Il pagamento ai creditori è previsto nelle seguenti percentuali:



pagamento integrale dei creditori muniti di privilegio ipotecari nei limiti di capienza dell'attuale attivo patrimoniale tenuto conto del contenuto delle relazioni di stima ex articolo 160 secondo comma legge fallimentare;

pagamento integrale degli altri creditori privilegiati;

pagamento dei creditori chirografari compresi gli ipotecari degradati nella misura percentuale del 23,94%;

pagamento dei creditori chirografari postergati, solo nell'ipotesi di pagamento integrale di tutti gli altri creditori nella misura percentuale che dovesse risultare all'esito della suddivisione proporzionale.

La massa attiva disponibile a favore dei creditori è indicata in euro 4.000.526 13 6,98 al netto degli oneri per deducibili indicati in euro 709. 57 5,31; il fabbisogno concordatario e indicato in euro 10. 136. 66 8,95.

Nella proposta si legge : *riguardo all'area in comune di Monteriggioni costituito da 13 appartamenti già realizzati per circa il 40%, gravato da ipoteca consensuale a favore di Chianti banca a fronte di erogazioni per circa 560. 000, Chianti Banca potrebbe avere interesse e potrebbe essere disponibile erogare le ulteriori somme previste nell'originario mutuo edilizio per consentire la conclusione dei lavori e recuperare ulteriori somme erogate al momento della vendita delle singole unità immobiliari ..la Chianti banca già nella fase extragiudiziale precedente al deposito della domanda di concordato in bianco aveva manifestato verbalmente il proprio interesse all'operazione.. con la Chianti banca così come con gli altri istituti di credito, verrà ricercata la formale manifestazioni di disponibilità ad erogare la necessaria nuova finanza e ciò prima della votazione sull'approvazione del concordato preventivo.*

In particolare il ceto creditori viene trattato nel modo seguente:

A creditori assistiti da privilegio speciale su immobili e previsto il pagamento nella misura del 100% e riconosciuti interessi convenzionali maturati e maturandi lungo un arco temporale di 48 mesi;

B creditori privilegiati generali nei limiti del valore oggetto di garanzia riconosciuti interessi legali maturati e maturandi lungo un arco temporale di 48 mesi.



C Creditori privilegiati generali soggetti a falcidia nei limiti del valore oggetto di garanzia con retrocessione al rango chirografario.

Creditori privilegiati ab origine per Iva e ritenute operate non versati degradati ex articolo 160 secondo comma legge fallimentare con pagamento nella misura del 100% e riconosciuti interessi legali maturati e maturandi lungo un arco temporale di sei mesi;

creditori chirografari con pagamento nella misura del 23,33%

risultano altresì postergati condizionatamente all'omologa i creditori di seguito indicati:

dipendenti ed ex amministratori;

fornitori chirografari;

caparra Capo verde per euro 30.000

Ne consegue un pagamento complessivo dei creditori chirografari nella misura del 23,94%

In ordine alla tempistica di soddisfo il piano prevede che i creditori vengano soddisfatti entro un periodo non superiore a 48 mesi dall'omologazione del concordato il differimento del pagamento dei creditori è indicato come diretta conseguenza del periodo di tempo ragionevolmente occorrente per :

La messa a disposizione da parte degli istituti di credito della finanza estranea

Il completamento dei cantieri che consente la liquidazione dell'attivo concordatario immobiliare.

A fronte di tale condizione dilatoria la proposta prevede il riconoscimento dell'interesse legale dell'1% ai creditori prelatizi e nella misura convenzionale ai creditori ipotecari sin dalla data di presentazione della domanda di concordato con riserva.

Le spese prededucibili sono indicate in euro 124. 86 4,29 .



La società proponente illustra quindi il vantaggio della proposta concordataria rispetto all'ipotesi fallimentare evidenziando che in caso di fallimento l'attivo subirebbe una contrazione tale da consentire esclusivamente il soddisfacimento dei creditori privilegiati ex articolo 2751 bis numero uno codice civile, dei creditori privilegiati articolo 2751 bis numero due e numero cinque nonché dei creditori privilegiati ex articolo 2753 numero uno , ex articolo 2754 numero otto , dei creditori ex articolo 2764 numero 16 solo nella misura del 4,66% .

L'attestatore Dott. Marcello POLLIO previa dichiarazione di essere in possesso dei requisiti soggettivi di professionalità di quell'articolo 67 comma tre lettere d) legge fallimentare da atto :

di aver basato la propria valutazione sulla scorta della documentazione messa a disposizione dalla società e di aver avuto colloqui incontri e scambio informazioni con il legale rappresentante e responsabile amministrativo della società;

di aver assistito ai lavori di predisposizione del piano evidenziando i profili di criticità riscontrati che avrebbero dovuto essere rimossi;

di aver tenuto contatti e scambi di informazioni con gli altri professionisti che assistono la società.

di aver acquisito informazioni anche dai legali che assistono la società;

Il professionista indica i principi applicati per la redazione della relazione in particolare i principi di attestazione dei piani di risanamento, le linee guida per il finanziamento alle imprese in crisi, il principio contabile OCI numero cinque e numero sei , i principi e le tecniche di revisione.

Il professionista da atto di aver esaminato la documentazione necessaria per evadere l'incarico conferito, documentazione analiticamente elencata nella relazione.

L'attestatore da atto che all'esito delle verifiche operate con riferimento alla situazione patrimoniale al 31 ottobre 2014 ,ha riscontrato l'avvenuto pagamento di creditori anteriori per complessivi euro 3743,08 e ritenute d'acconto e per diritto annuale della Camera di Commercio ed ha però dato atto che il legale rappresentante



era in procinto di riversare sul conto corrente della procedura le somme indebitamente pagate a mezzo assegno circolare tratto su Monte dei Paschi di Siena di cui è stata fornita copia all'attestatore .

Nella relazione dell'attestatore si legge in particolare: *la fattispecie concordataria sottoposta allo scrivente connotata per la presenza di due contratti di affitto di rami di azienda entrambi stipulati prima del deposito della domanda ex articolo 161 comma tre legge fallimentare. L'attività aziendale di EDILIA 15 pertanto può ritenersi sotto un profilo squisitamente economico sostanziale cessata ovvero interrotta .*

il piano concordatario prevede la ripresa dell'attività aziendale dopo l'omologazione in via temporanea e limitata in vista esclusivamente del migliore realizzo degli immobili in costruzione, a parere dello scrivente pertanto il concordato preventivo di EDILIA è inquadrabile nel concordato liquidatorio con cessioni di beni ai creditori, presenta anche connotazioni di continuità poiché la proposta di soddisfo dei creditori dipende in parte dalla prosecuzione dell'attività necessarie al completamento degli immobili in costruzione.

L'attestatore premesso di aver condotto verifiche in via indiretta utilizzando notizie informazioni ed elementi derivante dalle attività posta in essere dai soggetti investiti del controllo sull'amministrazione ,della revisione legale dei conti e di aver verificato l'adeguatezza del sistema amministrativo contabile rispetto la dimensione ,caratteristiche, peculiarità della società dell'attività aziendale, di aver condotto verifiche in via diretta relativamente alla base dati contabile di partenza nonché stante la natura del concordato preventivo del sottostante piano oggetto di esame, ha ritenuto il sistema amministrativo contabile di EDILIA 15 sufficientemente adeguato in relazione alle caratteristiche dell'attività svolta e alla dimensione della società e valutato la veridicità dei dati accolti nel piano.

Le criticità riscontrate dall' attestatore afferiscono principalmente:

- 1) alle discordanze tra valori iscritti nella base dati contabili indefinibile e gli esiti delle circolarizzazioni dei debiti commerciali e delle interrogazioni del sistema informativo erariale: criticità sanata in sede di rettifiche concordatarie;
- 2) alla non corretta quantificazione dei SAL in quanto alla data di riferimento buona parte dei lavori risulta essere stata già fatturata: criticità superata" in sede di



rettifiche concordatario, ove peraltro la voce in esame è stata interamente stornata e reimputata in base alle proiezioni del business plain .

Nelle sue conclusioni l'attestatore così si esprime

lo scrivente può attestare che dati aziendali esposti nella situazione contabile al 14 aprile 2014 di EDILIA 15 S.r.l. appaiono corretti ed esprimono in modo veritiero la base dati contabili della società, assunta come "partenza" sia per lo sviluppo del piano industriale, sia per la presentazione della proposta concordataria.

Si ritiene, sempre al medesimo fine, che eventuali variazioni fisiologiche essenzialmente legate all'andamento dell'ordinaria gestione dell'impresa che dovessero riguardare le poste attive e passive indicate, non siano comunque tali da inficiare presupposti rispetto ai quali i creditori sociali sono chiamati a esprimere la propria adesione o il proprio rifiuto alla proposta di concordato preventivo formulata dalla società.

Infine l'attestatore esprime un giudizio di convenienza del concordato rispetto all'eventuale procedura fallimentare.

Precisando che nella fattispecie in esame, attese le caratteristiche della continuità rappresentata nel piano di Edilia, la valutazione della convenienza della proposta concordataria deve essere fatta avendo quale riferimento la situazione teorica che, sulla base delle informazioni dei dati fino a oggi acquisiti, potrebbe generarsi con il fallimento.

In punto di fattibilità giuridica l'attestatore precisa che il proprio giudizio positivo si basa sul presupposto che:

il tribunale condivida e ammetta la proposta del debitore sia in punto di qualificazione e struttura sia in punto di falcidiabilità dei crediti privilegiati stante l'evidente incapacienza dei beni su cui insistono la prelazione;

che la Società riceva la finanza necessari al completamento dei cantieri in corso e dunque dei creditori bancari siano disposti erogare il supporto finanziario necessario alla realizzazione del surplus concordatario da prosecuzione temporanea dell'attività d'impresa, manifestando irrevocabilmente la loro disponibilità entro la data di



omologazione della proposta, essendo la finanza in esecuzione del piano ex articolo 182 quater L. F.;

Che siano effettivamente concluse entro non oltre i termini indicati nel piano la realizzazione e la vendita dei complessi immobiliari costituenti le rimanenze di Edilia

L'attestatore pone altresì all'attenzione del tribunale ulteriori criticità:

1) *la necessità che i lavori per il completamento delle iniziative immobiliari in corso vengono affidate soggetti dotati di strutture organizzazione tecnica idonea che il piano non individua ancora con precisione;*

2) *sulla naturale aleatorietà di un piano che prevede la dismissione di beni immobili condizionati sia dalla disponibilità di credito bancario per i potenziali acquirenti sia un contesto che non sia peggiorativo e in linea alle prudenti prospettive del settore come indicate e periziate dai tecnici dell'impresa*

Con decreto del 9 gennaio 2015 il tribunale rilevato che:

EDILIA 15 prospetta, ai fini della riuscita del piano, l'immissione di risorse finanziarie da parte di uno o più istituti di credito, con i quali sarebbero in corso trattative condizionatamente successivamente all'omologa del concordato;

che all'attestatore nella propria relazione prospetta l'evento come futuro incerto e dà atto di non aver ricevuto alcun supporto documentale circa la disponibilità delle banche di erogare nuova finanza e precisa che l'ipotizzata imprescindibile nuova finanza, che dovrebbe pervenire dal sistema creditizio, è fatto incerto, ancorché ragionevole che deve accadere in un determinato non aleatorio termini, per rendere plausibile il piano;

che non è dato comprendere se l'erogazione della nuova finanza sia da ritenere quale condizione risolutiva del piano concordatario e in che termini e in tal caso dovrebbe essere esplicitata in tal senso ovvero se l'impegno delle banche e di quali istituti sia già effettivo e unicamente condizionato all'omologa del concordato (in tal caso non potrebbe prescindere da una sia pur minima allegazione documentale).

Chiedeva alla società chiarimenti nel termine del 9 gennaio 2015 .

Nel termine assegnato la società produceva nota contenente i chiarimenti richiesti



E' presumibile - ma non obbligatoriamente necessario - che il Liquidatore, anche per mantenere a disposizione una certa liquidità per eventuali e non previste occorrenze straordinarie, possa ritenere opportuno reperire nuova finanza - nella forma del "mutuo edilizio" o dell'"apertura di credito in conto corrente ipotecario" - accedendo ad erogazioni secondo necessità, a stati di avanzamento dei lavori, prevedendo la restituzione del finanziamento, in prededuzione, al momento della vendita delle singole unità immobiliari ricavate dagli interventi edilizi da effettuare.

L'erogazione di nuova finanza, a parere della Edilia 15 S.r.l., non è pertanto una "condizione risolutiva" del piano concordatario ma solamente una eventualità che il Liquidatore potrà valutare una volta concordati i tempi di pagamento con le Imprese Edili e verificate le proprie disponibilità e necessità finanziarie.

E' vero che non è stato fornito alcun supporto documentale all'Attestatore circa la disponibilità delle Banche ad erogare nuova finanza; si conferma l'esistenza di trattative con alcuni Istituti bancari. Considerato che i lavori edili si dovranno svolgere - non contemporaneamente - sui tre diversi cantieri precedentemente elencati, era sembrata abbastanza scontata la disponibilità della Chianti Banca ad erogare alla Edilia 15 S.r.l., per lo meno l'ulteriore somma di € 773.854 corrispondente alla differenza fra € 1.300.000, somma a suo tempo già deliberata nella forma di "APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE (SAL) ex art.38 D.lgs n.385/93" del 12/10/2012 (all. 1) per la realizzazione del Lotto D dell'Area Lazzeri, garantita da iscrizione ipotecaria di primo grado, e la somma di 526.146,00 già erogata, a fronte degli stati di avanzamento dei lavori, verificati prima della presentazione della domanda ex art. 161 L.F..

Tanto è che, a semplice richiesta, la Chianti Banca ha inviato la dichiarazione che si allega (all. 2). Si presume che la stessa Chianti Banca o altre Banche locali non avranno motivo di rifiutare al Liquidatore l'erogazione di nuova finanza per la realizzazione dei lavori che dovranno interessare gli altri due cantieri che prevedono la costruzione di n. 15 nuovi appartamenti di edilizia convenzionata nei lotti A, B e C dell'Area Lazzeri e la riconversione in n. 15 appartamenti e in locali ad uso commerciale del complesso edilizio che si trova proprio nel centro storico di Castellina in Chianti (SI) per i quali sono già state raccolte "manifestazioni d'interesse" per l'acquisto.

Le Banche con le quali sono state intrattenute trattative per l'accensione dei finanziamenti hanno rinviato ogni formale decisione alla richiesta che potranno ricevere da parte del Liquidatore della procedura concordataria che non potrà che essere presentata dopo l'eventuale omologa e in relazione alla quantità di liquidità e alle modalità di restituzione che potrà determinare solo dopo aver esaminato le effettive necessità.

Ritiene conclusivamente il Collegio, nel caso in esame, che la proposta sia formulata in modo sufficientemente chiaro sia con riferimento alle poste attive e passive, sia con riferimento alle modalità di adempimento e liquidazione, e che la relazione contenga informazioni e valutazioni idonee ad orientare i creditori e a consentire il vaglio del commissario giudiziale così da superare il controllo di legittimità rimesso al tribunale.

Con la pronuncia n 1521/13 la Suprema Corte, a Sezioni Unite, ha enunciato il seguente principio di diritto (preceduto da ampia motivazione) " Il giudice ha il dovere di esercitare il controllo di legittimità sul giudizio di fattibilità della proposta di concordato, non restando questo escluso dall'attestazione del professionista, mentre resta riservata ai creditori la valutazione in ordine al merito del detto giudizio, che ha ad oggetto la probabilità di successo economico del piano e i rischi inerenti; il controllo di legittimità del giudice si realizza facendo applicazione di un unico



e medesimo parametro nelle diverse fasi di ammissibilità, revoca e omologazione in cui si articola la procedura di concordato preventivo; il controllo di legittimità si attua verificando l'effettiva realizzabilità della causa concreta della procedura di concordato; quest'ultima, da intendere come obiettivo specifico perseguito dal procedimento, non ha contenuto fisso e predeterminabile essendo dipendente dal tipo di proposta formulata, pur se inserita nel generale quadro di riferimento, finalizzato al superamento della crisi dell'imprenditore, da un lato e all'assicurazione di un soddisfacimento, sia pure modesto e parziale, dei creditori, dall'altro" secondo le indicazioni della Suprema Corte (Sez. un 1521/13 e successive non difformi) " Se il legislatore ha incontestabilmente valorizzato l'elemento negoziale è pur vero che non si è curato di cancellare tutti gli aspetti pubblicistici che caratterizzavano la procedura prima della riforma, dato questo che non può essere interpretato come casuale e ciò sotto il duplice profilo del numero degli intervenuti effettuati e della significativa rilevanza degli interessi sostanziali ancora ritenuti meritevoli di tutela. Si intende cioè far particolar riferimento alle forti limitazioni e compressioni che il creditore finisce per subire per effetto del procedimento di concordato, vedendo vanificato il suo diritto di azione pur costituzionalmente garantito e assistendo alla formalizzazione di una limitazione del suo credito, per effetto di maggioranze ipoteticamente non condivise formatesi sul punto. E una delle condizioni che possono giustificare una limitazione così significativa sempre secondo la Corte — è che lo svolgimento del procedimento avvenga nel rispetto delle indicazioni del legislatore, vale a dire consentendo ai creditori, dapprima, di votare avendo conoscenza (avendo avuto modo di conoscere) di tutti i dati a tal fine necessari.

Le successive Cass 11423/14, 11497/14 si innestano nello stesso solco.

Orbene, se il sindacato del giudice sulla fattibilità giuridica (intesa come non incompatibilità del piano con norme inderogabili) non incontra particolari limiti, quello sulla fattibilità economica (intesa come realizzabilità nei fatti del piano medesimo ma intrisa di valutazioni prognostiche fisiologicamente opinabili e comportanti un margine di errore e di rischio del quale è ragionevole siano arbitri i soli creditori) è limitato - fermo restando il controllo della completezza e correttezza dei dati informativi trasmessi ai creditori per l'espressione di un voto consapevole) alla verifica della sussistenza o meno di un assoluta manifesta non attitudine del piano a raggiungere egli obiettivi prefissati ossia a realizzare la causa concreta del concordato, individuabile caso per caso in riferimento alle specifiche modalità indicate dal proponente mediante una sia pur



minimale soddisfazione dei creditori chirografari in un tempo ragionevole così che di fronte alla manifesta irrealizzabilità del piano non ci sarebbe da effettuare valutazioni o considerare come fisiologica l'assunzione di rischi.

Nulla quaestio sulla fattibilità giuridica, non essendo le modalità attuative del concordato in contrasto con norme imperative

Sulla fattibilità economica, area "custodita" dai creditori (cfr. Cass. 11423/14), ai quali soli spetta il calcolo di probabilità del successo della proposta, non pare configurabile, allo stato, da parte del Collegio quella assoluta manifesta non attitudine del piano a raggiungere gli obiettivi prefissati ossia a realizzare la causa concreta del concordato tale da non consentirne l'apertura.

Sussistono pertanto i presupposti per farsi luogo all'apertura della procedura rimettendo ai creditori la valutazione in ordine alla convenienza ed ai tempi della proposta di concordato e al c.g. l'approfondimento sulla fattibilità.

Quanto alla somma che si presume necessaria per le spese di procedura (art. 163 II comma n. 4 l.f.), tra queste possono indicarsi quelle relative alle spese per la pubblicazione e la registrazione dei provvedimenti del tribunale, il compenso al commissario giudiziale ed eventuali ausiliari o stimatori ma non le altre spese di funzionamento indicate dalla proponente alle quali si dovrà far fronte con le risorse del concordato.

L'importo occorrente può quindi stabilirsi in € 150.000 determinandosi in € 30.000 (20%) l'importo della somma da depositare in cancelleria. Avendo la società versato l'importo di € 5000,00 l'importo residuo sarà pari ad € 25.000

P.Q.M

Il Tribunale, come sopra composto, letto l'art. 163, commi 1 e 2 l.f. così provvede:

- 1) Dichiara aperta la procedura di concordato preventivo proposta da EDILIA 15
- 2) Nomina giudice delegato la Dott.ssa Marianna Serrao;
- 3) Ordina la convocazione dei creditori dinanzi al g.d. per il giorno 20 aprile 2015 ore 10 con termine per



la comunicazione agli stessi del presente decreto
entro il 20 marzo 2015 ;

- 4) Nomina Commissario Giudiziale il Dott. Gianni Carmignani ;
- 5) Dispone il deposito nella Cancelleria del Tribunale della somma di euro 25.0000 entro il termine di gg. 15 dalla comunicazione del presente decreto;

Dispone la pubblicazione del presente decreto ex art. 166 l.f.

Così deciso in Siena , nella Camera di Consiglio del 20/2/15

Il Presidente rel.-est
(Marianna Serrao)

IL CASO.it

