



La XXX è società operativa nel settore metalmeccanico ed ha per oggetto l'attività di carpenteria metallica e meccanica, il commercio dei relativi prodotti in tutti i settori industriali, compreso il settore aeronautico-spaziale.

Nel ricorso ex art. 161 l.f. la società afferma che dalla propria costituzione ad oggi ha effettuato investimenti nel settore immobiliare, acquistando una serie di immobili, in parte poi affittati a terzi, principalmente propedeutici e funzionali ad investimenti relativi all'attività produttiva tipica della società.

Peraltro nell'arco del periodo 2011- 2012 essa ha iniziato ad essere investita da crisi economica e finanziaria in particolare per il fatto che gli affittuari degli immobili hanno iniziato a non adempiere agli impegni contrattuali assunti nei confronti della società. Da qui un aumento dell'esposizione debitoria nei confronti del sistema creditizio ed in particolare nei confronti delle società che avevano concesso alla XXX beni in leasing.

L'immobile oggetto della presente istanza fu concesso in locazione finanziaria dalla Hypo in forza di contratto di locazione finanziaria immobiliare stipulato nel 2006 con altra società, a cui la XXX era subentrata.

Con scrittura stipulata il 13 settembre 2011 (doc. 6) la società si è impegnata a vendere l'immobile entro il termine del 30 settembre 2012 alla signora YYY a fronte del pagamento di un importo pari a euro 690.000.

Corredata all'istanza è stata prodotta una consulenza tecnica redatta dal geometra Giovanni Giuseppe Poma nella quale il predetto stima l'immobile al valore di euro 685 mila alla luce della situazione di mercato della zona e delle condizioni intrinseche ed estrinseche della edificio.

La XXX segnala nell'istanza depositata il 21.12.12 che, rispetto alla situazione quale evidenziata nella prima istanza del 29 ottobre 2012, si sono

verificati dei fatti nuovi. Infatti con raccomandata 19 novembre 2012 la Hypo ha comunicato alla società la formale messa in mora, informando la medesima che, in caso di mancato pagamento dei canoni, avrebbe provveduto all'immediata risoluzione del leasing. Inoltre con lettera del 10 dicembre 2012 la signora YYY ha sollecitato la società ad adempiere al preliminare.

La Hypo vanta ad oggi un credito nei confronti di XXX di euro 44.777,71, incluso il canone relativo al mese di dicembre; il prezzo di riscatto anticipato dell'immobile è pari a euro 506.000.

Afferma la XXX che sussiste il pericolo imminente che, in pendenza del predetto termine, Hypo risolva il contratto di leasing, pregiudicando quindi la stipula del contratto definitivo con la signora YYY.

In tal caso XXX sarà tenuta a restituire, seppure all'esito della procedura, l'acconto già versato dalla signora YYY pari all'importo di euro 170.000. Inoltre la risoluzione del leasing e la conseguente impossibilità di addivenire al definitivo determineranno un aggravamento dell'attuale esposizione debitoria della società.

L'istanza merita accoglimento.

L'istituto del cd "preconcordato" di cui all'art. 161 comma VI l.f. è diretto a garantire prima della presentazione del piano e della proposta di cui all'art. 160 l.f. gli effetti protettivi del patrimonio previsti in caso di domanda di concordato.

Il legislatore ha peraltro previsto che il debitore che ha presentato ricorso per "preconcordato" veda limitata fortemente la propria attività, potendo compiere gli atti di ordinaria amministrazione ma dovendo viceversa richiedere l'autorizzazione del Tribunale per il compimento di quelli di straordinaria.

E' evidente che lo scopo della legge è quello di far sì che l'imprenditore che attiva detta procedura mantenga inalterato l'assetto dei propri beni in modo che sulla sorte degli stessi, una volta presentato il piano, decida l'assemblea dei creditori.

Ciò comporta che nell'intervallo di tempo tra la proposizione del pre-concordato e la presentazione del concordato vero e proprio l'atto di straordinaria amministrazione si pone come atto del tutto eccezionale.

Inoltre nella maggior parte dei casi Il Tribunale può valutare l'utilità dell'atto per il ceto creditorio solo se l'imprenditore contestualmente esplicita, almeno a grandi linee, il piano per uscire dalla crisi.

La legge pone poi quale requisito per la concessione dell'autorizzazione la circostanza che l'atto sia urgente; il requisito dell'urgenza deve essere inteso nel senso che esso, se non compiuto immediatamente, determina un danno ovvero una mancata utilità per la massa dei creditori.

In molti casi danno o utilità possono anch'essi essere valutati solo nell'ambito del piano proposto dall'imprenditore e non possono pertanto essere autorizzati prima che lo stesso sia presentato; ad es. la dismissione di un bene utilizzato per l'attività di impresa non potrà essere autorizzata prima di sapere se la proposta prevederà o meno la continuità della stessa.

Nel caso in oggetto la valutazione dell'utilità degli atti di cui si chiede l'autorizzazione per il ceto creditorio può essere effettuata anche senza la presentazione del piano.

L'immobile de quo non ha infatti carattere strategico per l'impresa, essendo lo stesso adibito in parte ad ufficio ed in parte ad abitazione.

Detti atti presentano inoltre carattere di urgenza.

La risoluzione del contratto da parte della società di leasing a seguito del mancato pagamento dei canoni non può che determinare un danno per la massa dei creditori costituito dalle penalità conseguenti alla stessa.

La mancata stipulazione del contratto definitivo con la signora YYY a sua volta potrebbe determinare l'insorgere di un contenzioso e la perdita della somma già versata dalla stessa al momento della firma del preliminare; d'altra parte secondo la giurisprudenza la stipulazione del contratto definitivo a seguito di preliminare costituisce atto dovuto, e in via generale la procedura concordataria comporta la conservazione degli atti validamente stipulati.

Né si può ritenere che il contratto preliminare sia stato stipulato nell'imminenza della presentazione della domanda di pre-concordato, con la finalità di evitare le procedure competitive previste ex art 182 c.p.c., in quanto lo stesso risale al settembre 2011.

P.Q.M.

autorizza la stipulazione degli atti di straordinaria amministrazione sopra indicati.

Torino, 3.1.13

Il Presidente

*(dott.ssa Giovanna Dominici)*