

## **TRIBUNALE DI CAGLIARI**

### **Sezione Prima**

nelle persone dei sigg.

dott. Gaetano Savona                      Presidente Rel.

Dott. Bruno Malagoli                      Giudice

Dott. Luca Angioi                          Giudice

nella procedura di ammissione a concordato preventivo n. 157 del 2023, introdotta da

**GENSS S.r.l.**, P.IVA 02597860929, rappresentata, giusta procura alle liti in atti, e difesa dall'avv. Andrea Manconi, presso il cui studio in Cagliari ha eletto domicilio;

ha emesso il seguente

### **DECRETO**

**A)** Con ricorso depositato il 1.12.2023, GENSS s.r.l. ha domandato termine per il deposito di piano e proposta concordataria e misure protettive.

Con decreto del 12.12.2023, il Tribunale ha assegnato alla ricorrente il termine di sessanta giorni per il deposito di piano e proposta concordataria, nonché termine per il deposito delle spese del procedimento e per il deposito di relazione mensile informativa. La concordataria non ha provveduto al deposito del predetto fondo spese ma, sentita in udienza sul punto, in data 11.1.2024 è stata rimessa in termini e ha provveduto in tal senso.

In data 21.3.2024, all'udienza all'uopo fissata, la ricorrente ha domandato proroga del termine per il deposito del piano e della proposta, che, concesso il termine dal Tribunale, ha depositato in data 28.3.2024.

**B)** Nel piano, GENSS s.r.l. ha esposto le ragioni della crisi (individuate nella crisi del settore immobiliare in cui opera) e nella specifica circostanza che le aree edificabili dalla medesima acquistate per realizzare immobili poi da cedere, in Capoterra, sono state oggetto di limitazioni edificatorie per ragioni idrogeologiche.

Ciò detto, la ricorrente ha esposto l'attivo immobiliare consistente nei seguenti cespiti:

- in Comune di Assemini: **a)** appartamento distinto al NCU al foglio 25 part. 3262 sub 6 Via Turati n. 5 piano 1° cat. A/3 classe 3 vani 4.5 rendita € 290,51 proprietà per 1/1 valutazione € 73.000,00 offerta minima € 54.750,00 **b)** appartamento distinto al NCU al foglio 25 part. 3262 sub 10 Via Turati n. 5 piano 2° cat. A/3 classe 3 vani 4 rendita € 258,23 proprietà per 1/1 valutazione € 65.000,00 offerta minima € 48.750,00;
- in comune di Capoterra: in Comune di Capoterra: **c)** appartamento uso ufficio distinto al NCU al foglio 11 part. 1352 sub 18 Via Siena snc, piano T cat. A/3 classe 2 vani 4 rendita € 257,90 proprietà per 1/1 valutazione € 72.000,00 offerta minima € 54.000,00; **d)** terreno edificabile da lottizzare località S'Arrizsoleddu e Sa Matta Sollastu al NCT Al foglio 5 mappali 1504 sup. 415 mq proprietà per 1/1, al foglio 5 mappale 3053 sup. 431 mq proprietà per 1/1, al foglio 5 mappale 3054 sup. 165 mq. proprietà per 1/1, al foglio 5 mappale 3055 sup. 2.879 mq. proprietà per 1/1, valutazione complessiva € 45.000,00 offerta minima € 33.750,00; **e)** terreno edificabile da lottizzare località S'Arrizsoleddu e Sa Matta Sollastu al NCT al foglio 5 mappali 2101 sup. 2425 mq proprietà per 1/1.

Sempre con riferimento all'attivo, la concordataria inoltre esposto di vantare crediti da incassare per 66.000,00 euro, nonché di avere intenzione di procedere all'affitto di due degli immobili pignorati, per il canone di 500,00 euro mensile l'uno, onde reperire fondi da destinare ai creditori.

Quanto al passivo, GENSS s.r.l. ha rappresentato di essere gravata da mutuo ipotecario nei confronti di Intesa Sanpaolo s.p.a. per l'importo di 236.818,00 euro, debito nei confronti dell'Agenzia delle Entrate per 19.456,00 euro, debito verso un professionista, dott. Maurizio Sitzia per 18.500,00 euro, e debito nei confronti di IMI.SI.FRA s.r.l. in fallimento dell'importo di 73.000,00 euro.

Quanto al creditore ipotecario, GENSS s.r.l. ha rappresentato che allo stesso sarebbe garantita *“la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione indicato nella relazione giurata di un professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera d)”* ex art. 85, comma VII, d.lgs. 14 del 2019.

La ricorrente, altresì, ha rappresentato che tutti i beni di cui sopra, ad esclusione sembrerebbe di quello di cui al punto e), sono oggetto di procedura esecutiva immobiliare, pendente davanti all'intestato Tribunale ed iscritta al r.es. 23 del 2020.

Infine, la debitrice ha quantificato le spese di procedura in 37.200,00 euro.

C) Ciò posto, GENSS s.r.l. ha rappresentato di voler proseguire la sua attività, vendendo gli immobili oggetto di pignoramento, incassando i crediti sopra quantificati e reperendo ulteriore liquidità con l'affitto, nelle more dell'alienazione, di due degli immobili pignorati.

L'attivo concordatario, pertanto, assurgerebbe alla somma complessiva di 314.000,00, con cui verrebbe garantito il pagamento integrale dei crediti in prededuzione e dei creditori privilegiati, nonché la soddisfazione nella misura dell'84,74% del creditore ipotecario e nella misura del 40% dei creditori chirografari.

D) La domanda di ammissione a concordato preventivo deve essere rigettata per i seguenti motivi.

**D.1)** Deve in primo luogo rilevarsi la mancanza di attestazione.

Il ricorrente, unitamente al piano e alla proposta concordataria, infatti, deposita documento a firma del dott. Beniamino Lai, avente formalmente natura di attestazione ma sostanzialmente priva dei requisiti minimi di legge che consentano di ritenerla financo esistente.

Il documento, infatti, è complessivamente di circa due pagine e mezza, comprensive dell'indicazione dei dati della ricorrente, del commissario e del professionista incaricato dell'attestazione, tanto che l'analisi del piano si riduce a una pagina.

Detto atto non esamina sostanzialmente alcuno dei profili della procedura, sia relativamente all'attivo che al passivo: non espone le attività concretamente svolte, non indica specificamente la documentazione esaminata e, soprattutto, non spiega le ragioni delle sue conclusioni, limitandosi ad affermazioni apodittiche quali, ad esempio, *“Allo scrivente le cause della crisi della società non impediscono la prosecuzione dell'attività”* e *“con riferimento ai crediti si rileva che sono certi ed esigibili e si prevede un realizzo secondo le stime del piano concordatario”*.

La relazione, peraltro, appare anche affetta da contraddizioni, laddove, dal un lato, afferma che non sussistono ragioni che impediscano la prosecuzione dell'attività e, dall'altro, evidenzia *“una quasi totale inattività della società dal 2017 ad oggi”*, per cui non si comprende a cosa dovrebbe dare continuità la società ricorrente.

In mancanza assoluta di attestazione, la domanda di ammissione a concordato preventivo deve essere rigettata, senza neanche potersi assegnare termine ex art. 47, comma IV, secondo periodo, che può essere concesso ai soli fini dell'integrazione di documentazione già presente in atti, non, come nel caso di specie, di assenza assoluta.

**D.2)** Deve aggiungersi, peraltro, che anche nel merito la domanda non potrebbe trovare accoglimento.

La ricorrente ha qualificato il piano proposto come in continuità aziendale diretta.

In disparte le considerazioni sulla corretta qualificazione del concordato, si osserva che, tuttavia, il piano è del tutto carente sotto il profilo della descrizione del piano industriale con l'indicazione degli effetti sul piano finanziario e dei tempi necessari per assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria (art. 87, comma I, lett. e, d.lgs. 14 del 2019) e della esposizione analitica dei costi e dei ricavi attesi, del fabbisogno finanziario e delle relative modalità di copertura, tenendo conto anche dei costi necessari per assicurare il rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela ambientale (art. 87, comma I, lett. f, d.lgs. 14 del 2019).

**D.3)** Ancora, si osserva che la qualificazione del piano come in continuità aziendale non può essere condivisa.

Dalle allegazioni della ricorrente, dall'affermazione dell'attestatore secondo cui l'attività è ferma dal 2017 e dalla circostanza che gli immobili pignorati e realizzati dalla società per essere venduti sono occupati dal legale rappresentante della società e dai suoi familiari (vedasi relazione del commissario giudiziale del 5.3.2024), emerge come in verità l'attività della società ricorrente sia cessata da tempo.

Non vi è dunque la possibilità di continuare qualcosa che è ormai cessato da molti anni.

Il concordato, pertanto, qualificato dalla debitrice come in continuità aziendale è in verità liquidatorio.

La vendita dei beni immobili, conseguentemente, soggiace alle regole della competitività, deve quindi essere effettuata a mezzo di procedura analoga a quella prevista per le esecuzioni immobiliari.

Non si comprende, allora, come l'alternativa concordataria sarebbe preferibile rispetto a alla liquidazione giudiziale, posto che le modalità di vendita dei beni immobili sarebbe sostanzialmente assimilabile e, pertanto, deve supporre che il mercato risponderrebbe allo stesso modo. Ciò, per lo meno, in assenza di specifiche e persuasive deduzioni di segno contrario da parte della ricorrente, che nel caso di specie non sussistono.

**D.4)** Ancora, in estrema sintesi si osserva come il piano non dia conto: **1)** delle spese per l'IMU degli immobili oggetto del pignoramento (che maturano durante il periodo necessario per la liquidazione e che non si comprende se siano state comprese nel passivo degli anni pregressi); **2)** dei

debiti derivanti dalla procedura esecutiva immobiliare in corso (spese per il c.t.u. per il custode e per il delegato alla vendita); **3)** dei costi per la liquidazione degli immobili, **4)** dei costi per il recupero dei crediti.

Anzi, sotto tale ultimo profilo, si osserva che la ricorrente non ha esposto l'origine dei crediti che intenderebbe riscuotere (in particolare, i relativi titoli e data, nonché le ragioni della mancata, ad oggi, riscossione, anche alla luce della considerazione che l'attività è cessata di fatto dal 2017).

**E)** Resta infine da dire della liquidazione del compenso del dott. Matteo Deidda Gagliardo, nominato commissario nel presente procedimento.

Considerata la bassa complessità della procedura, l'attività di vigilanza e controllo concretamente svolta dall'organo della procedura, l'entità del passivo e dell'attivo dichiarato, pare congruo liquidare in favore del dott. Deidda Gagliardo la somma di 5.000,00 euro, oltre accessori di legge.

#### **P.Q.M.**

rigetta la domanda di ammissione a concordato;

liquida in favore del commissario, dott. Matteo Deidda Gagliardo, la somma di 5.000,00 euro, oltre accessori di legge;

dispone la restituzione del fondo spese in favore della società ricorrente, autorizzando il commissario ad effettuare il versamento, detratto il suo compenso, nonché a chiudere il conto corrente intestato alla procedura.

Cagliari, 8 novembre 2024

**Il Presidente Rel.**

dott. Gaetano Savona