



IL TRIBUNALE DI CAGLIARI

in composizione collegiale nelle persone dei signori magistrati:

Dott. Ignazio Tamponi	Presidente
Dott. Nicola Caschili	Giudice
Dott. Bruno Malagoli	Giudice rel.

ha pronunciato il seguente

DECRETO DI OMOLOGA

del concordato preventivo proposto da

SOCIETÀ EDILIZIA TURISTICA ALBERGHIERA RESIDENZIALE S.P.A. in liquidazione, denominazione abbreviata **S.E.T.A.R. S.P.A. in liquidazione**, con sede in Via Leonardo Da Vinci s.n.c. - 09045 QUARTU SANT'ELENA (Capitale sociale € 2.700.000,00 - Codice fiscale e Partita IVA 00495810921 R.E.A. CA – 83619), rappresentata e difesa dall'Avv. Paolo Sanna

nei confronti di

CREDITORI E COMMISSARI GIUDIZIALI, non costituiti,

1. Premessa.

Con ricorso ai sensi dell'art. 161 L.F. depositato in data 28.9.2021, la SOCIETÀ EDILIZIA TURISTICA ALBERGHIERA RESIDENZIALE S.P.A., IN LIQUIDAZIONE, con denominazione abbreviata S.E.T.A.R. S.P.A. IN LIQUIDAZIONE, ha domandato a questo Tribunale di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo, depositando la proposta il piano e la documentazione a corredo prevista per legge (art. 161 commi secondo e terzo L.F.).

Contro la medesima società debitrice è pendente un procedimento per la dichiarazione di fallimento promosso dal Pubblico Ministero (R.G. n. 27/2020).

La domanda di ammissione al concordato preventivo di cui al presente procedimento ha fatto seguito ad una prima domanda per l'ammissione al concordato preventivo, presentata, con riserva, in data 9.2.2020, alla quale la società ha rinunciato in data 28.9.2020. Conseguentemente, con decreto del 4.11.2020 questo Tribunale ha dichiarato improcedibile tale prima domanda.

2. La proposta di concordato preventivo.

Tanto premesso, la proposta concordataria, depositata con atto denominato "*proposta e piano di concordato preventivo della S.E.T.A.R. S.P.A. in liquidazione*" (di seguito, per brevità, proposta), si



articola in un concordato preventivo di tipo liquidatorio, che prevede la vendita dei beni aziendali, costituiti dai beni immobili e dai beni mobili facenti parte del patrimonio della società, oltre che l'incasso dei crediti.

La società proponente è attiva nel settore alberghiero, essendo proprietaria delle aziende alberghiere site in Quartu Sant'Elena denominate Hotel S.E.T.A.R. e Hotel Quattro Torri (QT).

La sede legale è fissata in Quartu Sant'Elena nella Via Leonardo da Vinci s.n.c..

Il capitale sociale è pari ad euro 2.700.000,00 interamente sottoscritto e versato.

La compagine azionaria è attualmente così costituita:

- Depau Luisa Anna, titolare di una quota azionaria di nominali 675.000,00 euro corrispondente al 25% del capitale sociale;
- Depau Luciana, titolare di una quota azionaria di nominali 675.000,00 euro corrispondente al 25% del capitale sociale;
- Depau Maria, titolare di una quota azionaria di nominali 675.000,00 euro corrispondente al 25% del capitale sociale;
- Depau Alessandro, titolare di una quota azionaria di nominali 675.000,00 euro corrispondente al 25% del capitale sociale.

La società è in liquidazione dal 12 novembre 2020. Quale liquidatore è stato nominato il signor Alessandro Depau, già Presidente del Consiglio di amministrazione della società.

Risulta altresì nominato un collegio sindacale nelle persone di:

- Chia Ignazio, Presidente del Collegio sindacale;
- Cirina Antonina, sindaco;
- Castelli Luigi, sindaco;
- Onnis Mario Nicola, sindaco supplente;
- Zedda Ida, sindaco supplente.

Le cause della crisi sono state dettagliatamente descritte nel paragrafo 2.2. della proposta, al quale si rinvia.

Si rileva che a partire dal 1° marzo 2011 la società ha cessato di gestire direttamente i due complessi alberghieri, concedendo gli stessi in affitto d'azienda a due società riconducibili agli stessi azionisti della società proponente il concordato.

La proposta concordataria prevede la liquidazione del patrimonio della società in un arco temporale stimato in 24 mesi decorrenti dalla definitività dell'omologazione (v. pag. 39 della proposta).

2.1. La proposta prevede la soddisfazione integrale dei creditori.

A fronte di un attivo concordatario stimato in euro 22.413.473,36, il passivo concordatario è stato stimato in euro 21.357.314,01.



Si prevede, quindi, un residuo attivo pari ad euro 1.056.159,62.

2.2. Il piano concordatario prevede la cessione dei beni sociali mediante procedure competitive.

La vendita dei beni mobili ed immobili è prevista al valore di mercato stimato dai tecnici all'uopo incaricati dalla società.

I valori definiti dagli estimatori per gli immobili aziendali costituenti i beni di maggior valore dell'attivo, sono i seguenti:

- Hotel S.E.T.A.R.: euro 12.720.000,00;
- Hotel QT: euro 8.270.000,00 (comprensivo dei parcheggi e delle pertinenze);
- Villa indipendente: euro 149.000,00.

A tali immobili si aggiungono i terreni confinanti con i fabbricati alberghieri, del valore complessivo stimato in euro 526.500,00.

Il valore dell'attivo mobiliare (costituito dai beni mobili, dal valore delle partecipazioni, dai crediti e dalle disponibilità liquide) è pari ad euro 147.973,31.

Nonostante la proposta concordataria preveda l'integrale soddisfacimento di tutti i creditori, la composizione qualitativa e quantitativa dell'attivo, pressoché integralmente ascrivibile ai beni immobili, comporta l'incapacità delle risorse prevedibilmente rivenienti dalla liquidazione della massa attiva mobiliare di garantire il pagamento dei crediti privilegiati di cui all'articolo 2776 c.c. non muniti della collocazione sussidiaria sul prezzo degli immobili.

Si è resa pertanto necessaria la relazione giurata dell'esperto di cui all'articolo 160 secondo comma L.F..

L'incapienza della massa attiva mobiliare ha comportato la degradazione al rango chirografario dei crediti privilegiati per i quali la legge non prevede la collocazione sussidiaria sul prezzo degli immobili (si tratta in sostanza dei crediti per tributi comunali).

Tale circostanza non comporta però alcuna falcidia di tali crediti posto che l'attivo concordatario è stato stimato ampiamente sufficiente a garantire la soddisfazione della complessiva esposizione debitoria.

3. I rilievi del Tribunale sulla proposta concordataria.

Con decreto del 21.12.2021 il Tribunale ha ritenuto di dover sottoporre alla società proponente un rilievo critico, rappresentato dalla mancata appostazione, nell'attivo concordatario, delle somme di denaro che la società potrebbe ricavare dall'esercizio dell'azione di responsabilità nei confronti dei suoi amministratori e del collegio sindacale, in conseguenza dell'affitto dei due rami d'azienda.

Si riportano le considerazioni del Tribunale.

“3.1. Come dettagliatamente rappresentato nella proposta, nel marzo 2011 la società concordataria ha sottoscritto i due contratti di



affitto di rami aziendali riguardanti le due strutture alberghiere QT e S.E.T.A.R., rispettivamente, con le società Il Terzo Tempo S.r.l. e S'Oru e Mari S.r.l..

Nello specifico, nella proposta si legge quanto segue.

Contratto con Il Terzo Tempo S.r.l. concernente l'Hotel QT: "Il contratto d'affitto di ramo d'azienda è stato sottoscritto in data 11 marzo 2011, successivamente al pignoramento immobiliare eseguito dalla Banca Nazionale del Lavoro.

Le principali pattuizioni del contratto sono le seguenti:

1. Il ramo d'azienda affittato si compone di una parte immobiliare, costituita dall'immobile destinato all'attività turistico-alberghiera e di una parte mobiliare e immateriale, rappresentata da beni mobili che arredano e corredano l'azienda, individuati in un elenco allegato al contratto;
2. La società Il Terzo Tempo non è subentrata nei rapporti di lavoro, in quanto al momento dell'affitto la società concedente non aveva rapporti con personale dipendente.
3. La durata del contratto è fissata in nove anni con termine in data 29.02.2020, con clausola di tacito rinnovo di ulteriori nove anni in difetto di disdetta da comunicarsi tre mesi prima della naturale scadenza. Il mancato esercizio di tale facoltà ha comportato il rinnovo di ulteriori nove anni, con la conseguenza che il contratto cesserà i propri effetti in data 28.02.2029.
4. Il canone d'affitto è stato determinato in misura crescente e precisamente in Euro 18.000,00 per il primo anno, in Euro 200.000,00 per il secondo anno, in Euro 250.000,00 per il terzo anno e in Euro 300.000,00 dal quarto al nono anno.
5. Il concedente si è riservato la facoltà di recedere dal contratto in caso di vendita della struttura alberghiera con un preavviso di sessanta giorni e con impegno a corrispondere all'affittante un indennizzo di due trimestralità, in difetto di subentro dell'acquirente nel contratto d'affitto.

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Roberto Onano in data 22 maggio 2014, le parti hanno rideterminato il canone d'affitto in Euro 60.000,00, oltre a una parte variabile pari al 15%



sul fatturato eccedente l'importo di Euro 1.300.000,00. Le parti hanno convenuto, altresì, che le somme già corrisposte dalla società Il Terzo Tempo, pari a Euro 100.000,00, dovevano intendersi a tacitazione e stralcio dei canoni per gli anni 2012 e 2013.

In data 2 marzo 2020 l'assemblea dei soci della S.E.T.A.R. Spa ha deliberato la conservazione degli effetti del contratto d'affitto d'azienda con la società Il Terzo Tempo Srl e dato mandato alla Dott.ssa Luisa Anna Depau, socio del S.E.T.A.R. Spa e amministratore della società Il Terzo

Tempo Srl, di avviare le necessarie interlocuzioni per la vendita della struttura alberghiera.

Con scrittura privata sottoscritta in data 07.01.2015, la società Il Terzo Tempo Srl ha concesso in locazione, per la durata di anni sei rinnovabile per uguale durata in caso di mancata disdetta da inviare 12 mesi prima della scadenza, alla società Map gestioni Srl l'immobile denominato QT, per l'uso di Albergo per anziani - Casa Integrata. Il canone di locazione è stato convenuto in misura crescente, e precisamente in Euro:

120.000,00 per il primo anno;

252.000,00 per il secondo anno;

300.000,00 per il terzo e quarto anno;

360.000,00 dal quinto anno fino al termine della locazione.

Con scrittura privata aggiuntiva sottoscritta in data 24/06/2019 le parti hanno rideterminato il canone di locazione per gli anni 2019 e 2020 in Euro 300.000,00 annui.

Le parti hanno altresì previsto che, in caso di vendita dell'immobile da parte del S.E.T.A.R. Spa, il conduttore avrebbe avuto diritto ad un'indennità, determinata in 12 mensilità in caso di recesso entro i primi cinque anni del contratto e in 24 mensilità in caso di recesso dopo il sesto anno di contratto. Tale clausola, peraltro, è nulla e deve considerarsi come non apposta, in quanto la Legge 392/1978 prevede la possibilità per il locatore di recedere soltanto alla scadenza contrattuale, con obbligo di comunicare il diniego alla rinnovazione con un preavviso di 12 mesi".



Con comunicazione P.E.C. del 17.9.2021 la società Il Terzo Tempo S.r.l. si è impegnata a:

- riconoscere, a decorrere dal 1° ottobre 2021 e fino alla vendita dell'immobile denominato Quattro Torri, il maggiore canone di affitto di euro 25.000,00 mensili oltre I.V.A.;
- rinunciare, in caso di alienazione dell'immobile nell'ambito della procedura di concordato e prima della scadenza degli effetti del contratto d'affitto d'azienda, all'indennità prevista dall'art. 13 del contratto d'affitto sottoscritto in data 1.3.2011 davanti al notaio Roberto Onano (rep. n. 16975 - Racc. n. 9631);
- rinunciare, alla cessazione del contratto d'affitto, a eventuali conguagli per differenze inventariali ai sensi dell'articolo 2561 c.c.;
- Procedere alla modifica del contratto di affitto d'azienda, sulla base degli impegni in precedenza descritti, mediante atto notarile con spese a proprio ed esclusivo carico.

Contratto con S'Oru e Mari S.r.l. concernente l'Hotel S.E.T.A.R.:
"Il contratto è stato sottoscritto in data 11 marzo 2011, successivamente al pignoramento immobiliare eseguito dalla Banca Nazionale del Lavoro.

Le principali pattuizioni del contratto sono le seguenti:

- 1. Il ramo d'azienda affittato si compone di una parte immobiliare, costituita dall'immobile destinato all'attività turistico-alberghiera e di una parte mobiliare e immateriale, rappresentata da beni mobili che arredano e corredano l'azienda, individuati in un elenco allegato al contratto;*
- 2. La società S'Oru e Mari S.r.l. non è subentrata nei rapporti di lavoro, in quanto al momento dell'affitto la società concedente non aveva rapporti con personale dipendente*
- 3. La durata del contratto è fissata in nove anni con termine in data 29.02.2020, con clausola di tacito rinnovo di ulteriori nove anni in difetto di disdetta da comunicarsi tre mesi prima della naturale scadenza.*
- 4. Il canone d'affitto è stato determinato in misura crescente e precisamente in Euro 250.000,00 per il primo anno, in Euro 350.000,00 per il secondo anno, in Euro 450.000,00 per il terzo anno, in Euro*



500.000,00 dal quarto al nono anno. Il concedente si è riservata la facoltà di recedere dal contratto in caso di vendita della struttura alberghiera con un preavviso di sessanta giorni e con impegno a corrispondere all'affittante un indennizzo di due trimestralità, in difetto di subentro dell'acquirente nel contratto d'affitto.

Con scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Roberto Onano in data 22 maggio 2014, le parti hanno rideterminato il canone d'affitto in Euro 150.000,00, oltre a una parte variabile pari al 15% sul fatturato eccedente l'importo di Euro 1.900.000,00. Le parti hanno convenuto, altresì, che le somme già corrisposte dalla società S'Oru e Mari Srl, pari a Euro 280.000,00, dovevano intendersi a tacitazione e stralcio dei canoni per gli anni 2012 e 2013.

Il contratto non è stato rinnovato e pertanto ha cessato i propri effetti alla data del 29.02.2020. L'immobile è pertanto attualmente nella disponibilità della S.E.T.A.R. Spa ed è liberamente trasferibile".

Rileva il Tribunale come l'ammontare dei canoni d'affitto d'azienda concordati, in particolar modo successivamente all'atto modificativo del 2014, sia stato oltremodo ridotto.

In particolare, il canone di soli euro 60.000,00 annui non consentiva neppure di far fronte al pagamento delle imposte gravanti sugli immobili.

Si evidenzia a tal proposito che, oltre all'ICI/IMU, l'articolo 7 dei citati contratti di affitto d'azienda prevede che anche la tassa sui rifiuti resti a carico della società affittante.

Con riferimento, poi, al QT, è da segnalare la decisione assunta nel corso dell'assemblea dei soci del 2 marzo 2020 (nel quale peraltro non risulta aver partecipato il collegio sindacale) di proseguire il contratto di affitto d'azienda con Il Terzo Tempo S.r.l., la cui durata, in assenza di disdetta, si è prorogata fino al 31.12.2029. Tale decisione ha arrecato un grave pregiudizio agli interessi della società proponente il concordato, in quanto ha impedito ad essa di subentrare nel ben più remunerativo contratto di locazione con la società MAP Gestioni S.r.l..



Detta circostanza è stata correttamente evidenziata nel piano di concordato, laddove si è dato atto della rilevante differenza di canoni di locazione pagati a titolo di locazione dell'immobile QT, nel periodo 2015 - 2020, da MAP Gestioni S.r.l. a favore de Il Terzo Tempo S.r.l. (euro 1.572.000,00) rispetto a quelli pagati da tale ultima società a favore di S.E.T.A.R. S.p.A. per canoni di affitto d'azienda (appena euro 360.000,00 in sei anni).

La differenza è andata evidentemente a tutto vantaggio della società Il Terzo Tempo s.r.l..

3.2. Tanto premesso, osserva il Tribunale che nell'attivo concordatario non è ricompresa la posta derivante dalle azioni di risarcimento del danno proponibili nei confronti degli ex amministratori Luisa Anna e Alessandro Depau, nonché nei confronti del collegio sindacale e delle società affittuarie.

Appaiono innanzitutto evidenti i danni cagionati dalla violazione commessa dagli amministratori in concorso con le società affittuarie ad essi riconducibili.

Tali danni consistono nella differenza tra le somme dovute a titolo di canoni d'affitto in forza dei contratti in essere e quelle che la società avrebbe percepito qualora i predetti contratti fossero stati stipulati con la previsione di un canone a valori di mercato. In relazione all'hotel QT tale danno è pari, quantomeno, alla differenza tra l'esiguo canone di euro 60.000,00 euro annui pattuito tra la società proponente e Il Terzo Tempo S.r.l. e il ben più elevato canone di locazione di cui al subcontratto tra Il Terzo Tempo S.r.l. e la MAP Gestioni S.r.l..

Prova ne sia che solo in data 17.9.2021, nell'imminenza della presentazione del concordato, è stato previsto, per il futuro, l'adeguamento del canone d'affitto a quello di sublocazione (euro 25.000,00 mensili pari ad euro 300.000,00 annui).

In relazione al QT vi è poi il danno derivante dalla difficoltà di commercializzazione della struttura alberghiera, essendo in essere tanto il contratto d'affitto d'azienda quanto il subcontratto di locazione.



In conseguenza di ciò il perito nominato dalla società proponente ha deprezzato l'immobile, giungendo alla quantificazione del minor valore di euro 8.000.000,00 ottenuto dall'applicazione, in luogo del metodo sintetico - comparativo utilizzato per l'Hotel S.E.T.A.R., del metodo reddituale che tiene conto del canone di locazione contrattualmente previsto pari a 360.000,00 euro annui.

Sono poi evidenti le responsabilità tanto dei signori Luisa Anna Depau ed Alessandro Depau, quanto delle società affittuarie.

Ed infatti, i primi hanno agito in palese conflitto d'interessi, perseguendo l'interesse delle società affittuarie a tutto discapito della società proponente il concordato.

Le società affittuarie, per il tramite dei medesimi amministratori della proponente, hanno tratto un indubbio vantaggio dalle operazioni sopra descritte.

In particolare, la società Il Terzo Tempo S.r.l. ha lucrato la differenza tra l'esiguo canone d'affitto d'azienda e il ben più consistente canone di sublocazione previsto in suo favore, così percependo oltre 1.500.000,00 euro.

Somme che, attraverso tale interposizione soggettiva, sono state evidentemente sottratte alla società in concordato.

Infine, si rinviene anche una responsabilità del collegio sindacale, che, pur avendo in più occasioni evidenziato l'incapacità dei canoni d'affitto dei due rami d'azienda di assicurare finanche il pagamento delle imposte comunali gravanti sugli immobili (come da verbali del collegio sindacale del 14.4.2014, 17.2.2015 e 23.7.2015: v. sul punto la relazione di attestazione ex art. 161 terzo comma L.F.), non ha tuttavia adottato alcuna concreta iniziativa per far cessare tale situazione.

I sindaci avrebbero potuto rassegnare le proprie dimissioni ovvero proporre ricorso ex art. 2409 c.c..

Tali azioni risarcitorie non sono state ricomprese nella stima dell'attivo concordatario, non essendo a ciò sufficiente il generico riferimento contenuto alle pagg. 16 e 17 della proposta circa la possibilità del liquidatore di esercitare le azioni risarcitorie o recuperatorie. Tale riferimento non stato è poi riportato nel



paragrafo specificamente dedicato alle modalità ed ai tempi di adempimento della proposta (pag. 39 - par. 5.4.).

Difetta, poi, ogni valutazione in merito alla consistenza patrimoniale, e quindi alla solvibilità, dei convenuti come sopra individuati”.

Alla luce dei rilievi sopra esposti, il Tribunale ha disposto la comparizione della società ricorrente e del Pubblico Ministero in camera di consiglio, ai sensi e per gli effetti dell’art. 162 L.F..

4. L’integrazione della società proponente.

Con atto del 30.3.2022, denominato “*integrazione proposta e piano di concordato preventivo della S.E.T.A.R S.p.A. in liquidazione*”, la società ha aderito al rilievo critico del Tribunale, prevedendo che, qualora le risorse derivanti dalla vendita dell’Hotel S.E.T.A.R. e dell’Hotel QT dovessero risultare insufficienti, il liquidatore giudiziale è autorizzato ad esperire l’azione dei creditori sociali ex art. 2394 comma 2 del Codice Civile.

5. La decisione del Tribunale.

Con decreto del 02/05/2022 sono stati superati i rilievi sopra riportati, precisandosi quanto segue: “l’azione astrattamente prospettabile, come individuata nel rilievo di cui si è detto al par. 3, è da qualificarsi in termini di azione sociale di responsabilità, disciplinata dall’art. 2393 c.c.

Secondo l’orientamento prevalente, in caso di concordato preventivo, il liquidatore giudiziale è legittimato all’azione sociale di responsabilità di cui all’ art. 2393 c.c. solo ove l’esercizio dell’azione sia stato preventivamente autorizzato dall’assemblea (primo comma) oppure dal collegio sindacale (terzo comma), con deliberazione assunta con le maggioranze ivi previste (v. Tribunale Firenze, Sez. Spec. Impresa, 3/10/2019, n. 2805; Tribunale Firenze, sez. V, 27/06/2019, n. 2062; Tribunale Bologna, 16/08/2016, n. 2121; Tribunale Milano, sez. II, 19/07/2011, n. 9805).

Tale orientamento si fonda sul presupposto per cui, nelle società di capitali, il diritto ad esercitare l’azione sociale di responsabilità è un diritto esclusivo dei soci sul quale gli amministratori non hanno potere dispositivo.

Qualora l’azione sia diretta a far valere la responsabilità degli amministratori per inadempimento degli obblighi imposti dalla legge



o dallo statuto, la delibera assembleare costituisce infatti speciale e necessario presupposto processuale dell'azione.

Ed ancora, è stato rilevato che depongono nel senso anzidetto - di escludere in capo al liquidatore giudiziale la legittimazione ad esperire l'azione di responsabilità nei confronti degli amministratori della società ammessa alla procedura di concordato preventivo per cessione di beni nei casi in cui la relativa proposizione non sia stata deliberata dall'assemblea - sia la funzione di mero mandatario per la liquidazione dei beni oggetto della cessione, sia la previsione dell'art. 2394 c.c. che, nel dettare una disciplina speciale in ordine alla legittimazione degli organi delle procedure concorsuali al fine dell'esercizio dell'azione di responsabilità, non contiene alcun riferimento al liquidatore giudiziale.

L'azione in discorso, in assenza di delibera, non è quindi attualmente ricompresa nell'attivo concordatario.

Cionondimeno, il Tribunale ritiene di dover ammettere la società proponente al concordato preventivo, trattandosi di un concordato liquidatorio che prevede la soddisfazione integrale dei creditori privilegiati e chirografari.”

Il Tribunale ha quindi dichiarato l'apertura della procedura, ordinando la convocazione dei creditori per il giorno 14/11/2022 (successivamente differita al 09/02/2023 alle ore 10:30).

14. La relazione ex art. 172 LF.

Il commissario giudiziale ha presentato in data 22.12.2022 la relazione prevista dall'art. 172 l.f., nella quale ha evidenziato le cause della crisi finanziaria della società, sulla base dell'esame dei dati contabili dalla stessa esposti (cfr. pagg. 15-37 della relazione), ha ripercorso l'iter concordatario, evidenziando i rilievi esposti dal Tribunale, illustrando dettagliatamente la proposta ed il piano della società.

Il Commissario ha poi dato atto delle rettifiche apportate all'attivo concordatario (indicato dalla società in Euro 22.413.473,36 e rettificato in Euro 22.374.727,19 con uno scostamento in negativo rispetto ai valori della società di Euro 38.746,17 circa, cfr. tabella a pagina 73) ed al passivo concordatario (indicato dalla società in Euro 21.357.313,75 e rettificato in Euro 23.436.307,37, con una differenza di Euro 2.078.993,62, cfr. tabella a pagina 75) ed ha espresso, pur evidenziando in



maniera analitica una serie di criticità, le proprie valutazioni positive circa la fattibilità del piano e la convenienza della proposta per la massa dei creditori.

Al fine di permettere ai creditori chirografari di esprimere un voto informato, il Commissario ha in particolare evidenziato le seguenti criticità:

“1. Gli interventi liquidatori relativi al consistente patrimonio immobiliare del SETAR S.p.a., e più in generale delle altre attività, non sono basati su contratti o altri accordi contrattuali, che consentirebbero la stima di flussi di cassa certi, ma su stime operate da consulenti tecnici del più probabile valore di mercato e/o di realizzo.

L’effettiva realizzabilità, specie degli immobili, ai valori di piano non è assolutamente garantita e la decisione dello scrivente di uniformarsi ai valori espressi dai periti risponde a canoni di tipo estimativo e valutativo, ma non elimina l’alea strutturale che connota le previsioni di realizzo degli immobili.

La stessa proposta concordataria evidenzia espressamente che “la misura percentuale di soddisfazione dei creditori chirografari deve essere intesa come probabile. Questo nel senso che eventuali variazioni positive o negative nei valori dell’attivo e del passivo di liquidazione rispetto ai dati esposti potranno ridurre la percentuale di soddisfazione”.

Nell’ambito di un mercato immobiliare già di per sé in crisi, è opportuno sottolineare che le strutture alberghiere (Hotel Setar e QT), pur essendo localizzate in zone di discreto pregio turistico, sono caratterizzate da una grande dimensione e da una specifica destinazione, che richiederebbe per altri utilizzi una radicale e sostanziale trasformazione, oltre che la necessità di introdurre pratiche complesse che necessitano di autorizzazioni comunali e/o regionali.

Inoltre, le strutture sono abbastanza vetuste e necessitano di numerosi interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria. Tutti gli elementi sopra rappresentati, potrebbero incidere profondamente sui prezzi di liquidazione.

Talché, è lecito attendersi, all’atto delle operazioni di liquidazione (in considerazione dell’attuale situazione generale del mercato), differenze, anche sostanziali, tra il valore di vendita e quello di stima;

2. Vi è il rischio connesso al mancato rispetto della tempistica dei pagamenti previsti nel piano, anche in considerazione della congiuntura poco favorevole del mercato, nonché per via delle normali difficoltà che potrebbero incontrarsi nella liquidazione dei beni immobili, specie per via della natura e delle caratteristiche intrinseche degli stessi, per i quali è facile attendersi il procrastinarsi nel tempo delle operazioni di liquidazione, con possibile emersione di perdite a titolo di oneri tributari, interessi e altri costi, con conseguente peggioramento della situazione dei creditori concorsuali.

8.3 tempistica dei pagamenti previsti dal piano



Nella proposta di concordato, si prevede, “I tempi di esecuzione del piano di concordato, in considerazione delle attuali difficili condizioni del mercato immobiliare, sono previsti in ventiquattro mesi decorrenti dalla definitività del procedimento di omologa. Detti tempi peraltro non interferiscono in alcun modo con gli obblighi di pagamento dei creditori privilegiati per i quali si è comunque proceduto allo stanziamento dei fondi rischi per 24 mesi di interessi.”(cfr. pag. 39 della proposta di concordato).

Le modalità e i tempi di adempimento della proposta concordataria, prevedono che il liquidatore procederà entro sessanta giorni decorrenti dalla definitività del decreto di omologa:

- a. dopo il tentativo di acquisizione di manifestazioni di interesse, alla messa in vendita, attraverso procedure competitive, di tutti i beni mobili ed immobili di proprietà sociale;*
- b. all'avvio delle necessarie azioni finalizzate al realizzo dei, pur modesti, crediti;*
- c. Procederà inoltre a riparti periodici sulla base dell'attivo realizzato.*

Lo scrivente ritiene che la suddetta tempistica, prevista dal piano, sia per quanto riguarda la stima dei tempi di riparto in favore dei creditori e sia del tempo di esecuzione della proposta concordataria, come già evidenziato nel paragrafo che precede, possa rivestire degli elementi di forte criticità, tenuto conto della congiuntura poco favorevole del mercato immobiliare.

9. L'ALTERNATIVA TRA CONCORDATO PREVENTIVO E FALLIMENTO

Tra i compiti principali del Commissario Giudiziale, attraverso la redazione della relazione ex art. 172 l.f., vi è quello di porre il ceto creditorio nelle condizioni di essere informato sugli aspetti principali della proposta concordataria, al fine di poter esprimere il cosiddetto “consenso informato”, ovvero esprimere in modo consapevole le proprie determinazioni in ordine all'accettazione o al diniego della proposta.

Al riguardo si fa rilevare che spetta al ceto creditorio ogni valutazione in ordine alla convenienza economica della proposta concordataria, anche rispetto alle diverse ipotesi che si verificherebbero in caso di mancata accettazione della stessa.

A tal fine appare fondamentale, per l'espressione del diritto decisorio da parte dei creditori, la rappresentazione da parte del Commissario Giudiziale dei possibili scenari alternativi alla proposta concordataria. Quella del concordato preventivo risulta essere, infatti, una delle ipotesi concorsuali alternative al fallimento.

Il Commissario Giudiziale ritiene opportuno mettere a confronto le due procedure concorsuali, con riferimento alla valutazione di quella che possa garantire una migliore soddisfazione dei creditori.

Alla luce di quanto esposto, ogni giudizio sulla convenienza della proposta concordataria non potrà che avere come presupposto una prognosi sul possibile soddisfacimento che deriverebbe al ceto creditorio nelle due ipotesi alternative sopra citate:



- da una parte nel caso di approvazione e successiva omologa del concordato
- e dall'altra nel caso della dichiarazione di fallimento del Setar S.p.a.

È doveroso, al riguardo, formulare alcune considerazioni in merito ai possibili vantaggi ottenibili (sempre in termini di soddisfazione del ceto creditorio), nell'ipotesi alternativa (anche se non automatica) del fallimento.

1. La dichiarazione di fallimento comporterebbe la possibilità dell'esperimento delle azioni revocatorie previste dall'art. 67 l.f..

Tuttavia, è necessario evidenziare che l'esperimento di tali azioni e il risultato potenzialmente ottenibile è legato necessariamente alla fondatezza dell'azione, all'accoglimento della stessa, nonché alla solvibilità dei convenuti, tutti fattori comportanti una certa "alea".

Tenuto conto che ai sensi dell'art. 67 l.f. non sono soggetti all'azione revocatoria i "pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività di impresa nei termini d'uso....", dalle analisi e dalle verifiche effettuate dallo scrivente Commissario Giudiziale, non sono emersi atti rilevanti e/o significativi per i quali sarebbe esercitabile positivamente e con fondatezza un'azione revocatoria.

2. La proposta concordataria, come precisato anche dal Tribunale nel decreto di ammissione alla procedura del 02/05/2022, non comprende all'attivo concordatario, tra le risorse potenzialmente liquidabili, l'eventuale cessione delle azioni di responsabilità e risarcitorie nei confronti dei componenti l'organo amministrativo e di controllo succedutisi nel tempo, in mancanza di un'apposita ed espressa delibera in tal senso da parte dell'organo assembleare della società.

Tale mancata previsione, farebbe pertanto propendere per la preferenza dell'ipotesi alternativa del fallimento rispetto alla proposta concordataria, in quanto, nell'alternativa fallimentare, sarebbero potenzialmente esercitabili a vantaggio del ceto creditorio tutte le azioni necessarie ed opportune.

In ogni caso tali azioni possono essere esercitate dopo aver verificato l'esistenza dei presupposti giuridici e di convenienza economica per la procedura, che richiede un'attenta analisi ed istruttoria per la determinazione dell'an e del quantum, al fine di determinare il danno economico cagionato ai creditori.

Dalle verifiche sommarie eseguite dal Commissario Giudiziale sulle cause del dissesto della ricorrente, sono emersi quali fatti o atti idonei all'esperimento di simili azioni risarcitorie, gli effetti negativi, già ampiamente trattati nella presente relazione, dei contratti d'affitto delle aziende Hotel Setar in favore della società S'Oru e Mari S.r.l. e del Quattro Torri in favore della società Il Terzo Tempo S.r.l.. In modo particolare tale ultima operazione, che prevedeva il subaffitto della struttura ad una terza società Map Gestioni S.r.l., per un prezzo decisamente superiore (cfr. paragrafi precedenti della relazione), ha determinato un danno certo e quantificabile per i creditori della società Setar S.p.a., ragion per cui vi sarebbe un vantaggio significativo nell'ipotesi alternativa del



fallimento, per via della possibilità dell'esperimento dell'azione sociale risarcitoria ex art. 2393 c.c. da parte del curatore.

È del tutto ovvio che, considerata la consistente dimensione aziendale e la numerosità di operazioni da esaminare, ai fini di un'accurata analisi della sussistenza dei presupposti per l'esperimento di ulteriori azioni risarcitorie nei confronti dell'organo amministrativo e di controllo, sarebbe necessario procedere a verifiche approfondite e mirate, anche tramite l'ausilio di una società di revisione che, in questa sede, non appare possibile.

Deve comunque essere precisato che nel caso di concordato preventivo, il creditore sociale mantiene la propria legittimazione all'esperimento dell'azione di cui all'art. 2394 c.c. Tale azione è rimessa alla legittimazione attiva del singolo creditore e ciò comporta che, nonostante il rimedio muove dallo stesso presupposto dell'azione sociale, vale a dire la necessità di riparare il danno arrecato al patrimonio della società, il risultato di esso, quando la società non è sottoposta a fallimento, va a vantaggio del singolo creditore che ha agito e non già a beneficio di tutto il ceto creditorio come, diversamente, avviene nel caso in cui detta azione sia esperita dal curatore fallimentare, laddove si va ad aumentare direttamente l'intera massa attiva del fallimento.

La possibilità di un fruttuoso esito delle azioni di responsabilità nel caso di fallimento, è supportata dall'accertata consistenza immobiliare di pertinenza di amministratori e sindaci, come precisato dal perito di parte Giovanni Piga nella sua relazione del 28/02/2022, dove si stima il valore complessivo dei beni immobili di loro pertinenza in complessivi euro 1.463.000,00. Il perito Giovanni Piga, stimava altresì il patrimonio immobiliare della società S'Oru e Mari S.r.l. in complessivi euro 170.000,00. Nella proposta concordataria, si precisa altresì l'esistenza di polizze assicurative stipulate dal dott. Ignazio Chia e dal dott. Luigi Castelli, componenti del Collegio Sindacale (comprensiva di garanzie anche per l'attività di membro del Collegio Sindacale), con un massimale per sinistro rispettivamente di euro 500.000,00 e di euro 1.033.000,00;

È tuttavia doveroso osservare che tali cause sono particolarmente complesse per quanto concerne l'onere della prova e quantificazione del danno, oltre che lunghe nei tempi per il conseguimento dei risultati sperati.

3. ulteriore elemento potenzialmente capace di rendere maggiormente difficoltosa la liquidazione del complesso alberghiero QT, durante la procedura concordataria, è l'esistenza di un contratto di locazione opponibile alla procedura, con scadenza gennaio 2027, del quale comunque si è tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

In conclusione, il vantaggio per l'ipotesi fallimentare sarebbe rappresentato dalla possibilità rimessa al curatore di esercitare nei confronti di amministratori e sindaci entrambe le azioni di responsabilità di cui agli artt. 2393 e 2394 del codice civile, mentre nell'ipotesi concordataria, in mancanza di



apposita delibera assembleare (tesi giurisprudenziale prevalente) sarebbe precluso per il liquidatore giudiziale l'esperimento dell'azione sociale responsabilità ex art. 2393 c.c., restando tuttavia possibile, per ciascun creditore l'esercizio autonomo dell'azione di cui all'art. 2394 c.c., non a vantaggio dell'intero ceto creditorio, ma a vantaggio di ogni singolo creditore che esercita l'azione. Quanto ai possibili vantaggi derivanti dall'approvazione del concordato, premessa indispensabile a questo confronto, è il fatto che il concordato in esame, ha una caratterizzazione esclusivamente liquidatoria.

Ciò significa che, per quanto riguarda l'attività liquidatoria, non c'è sostanziale differenza tra concordato e fallimento.

Il sostenimento di ulteriori costi di procedura derivanti da una eventuale dichiarazione di fallimento, l'allungamento dei tempi di incasso per i creditori, in considerazione dei termini di Legge previsti per la liquidazione dei beni in ambito fallimentare, l'incremento dei debiti fiscali e previdenziali per effetto di sanzioni e interessi e l'incremento degli altri debiti per effetto della maturazione di interessi passivi, sono elementi che complessivamente considerati fanno ritenere che la procedura di fallimento non determinerebbe significativi vantaggi economici per i creditori concorsuali.

Ulteriore aspetto positivo derivante dall'approvazione del concordato sarebbe rappresentato dalla circostanza che, in caso di vendita degli immobili ai valori di stima, ritenuti prudenziali dai periti stessi, i creditori otterrebbero il soddisfacimento del 100% dei loro crediti, talché per loro, non vi sarebbe alcun vantaggio dalla dichiarazione di fallimento. Solo i creditori chirografari postergati, i quali peraltro hanno manifestato volontariamente la loro disponibilità alla postergazione, subordinatamente all'omologa, vedrebbero ridotte a circa il 7,77 % le possibilità di soddisfazione del loro credito, rispetto al 100% di cui alle prospettazioni del piano concordatario.

Tuttavia, è evidente che con il concordato vi è l'alea connessa alla vendita degli immobili ai prezzi di stima, che qualora non fossero realizzati con le operazioni di vendita, si avrebbe per conseguenza una riduzione della percentuale di soddisfacimento dei creditori.

Per contro, nell'ipotesi fallimentare, le eventuali minori risorse scaturenti dalla vendita degli immobili a prezzi inferiori a quelli di stima, sarebbero compensate dall'ulteriore attivo potenzialmente ritraibile dall'esperimento delle azioni risarcitorie nei confronti di amministratori e sindaci, che in ogni caso sconterebbero l'alea legata all'esito della causa, ai valori di liquidazione e agli eventuali gravami sussistenti sui beni.

9.1 La convenienza economica della proposta rispetto alle alternative percorribili

Nella relazione dei professionisti attestatori, trattandosi di concordato liquidatorio, non vengono evidenziati i vantaggi economici dell'ipotesi concordataria, rispetto all'alternativa ipotesi fallimentare.



Ancorché le modalità di vendita dei beni - sia mobili che immobili - vengano disciplinate nel fallimento e nel concordato preventivo dalle medesime norme, nelle procedure fallimentari e/o esecutive, a livello puramente statistico, si evidenzia che il ricavato concretamente ottenibile nella liquidazione dei beni in tale ambito, risulti sensibilmente inferiore.

Tuttavia, è opportuno far osservare che in conseguenza delle rilevanti dimensioni degli immobili e della particolare destinazione urbanistica, si ritiene che gli asset immobiliari di proprietà del Setar, non potranno trovare acquirenti al di fuori di complesse operazioni di trasformazione che necessiteranno il coinvolgimento anche dell'autorità pubblica, al fine di ottenere le necessarie trasformazioni urbanistiche, qualora necessarie ad una miglior liquidazione del bene immobile.

In un quadro di tale complessità, la liquidazione del compendio immobiliare, potrebbe essere affrontata con maggiori possibilità di soddisfazione per i creditori nell'ambito della procedura concordataria piuttosto che in quella fallimentare.

Si fa rilevare, inoltre, che i benefici economici derivanti dall'esperimento di un'eventuale azione di responsabilità nell'ipotesi fallimentare, non possono considerarsi certi ed automatici, e tale azione, sconterebbe i rischi legati all'aleatorietà della causa, ai tempi lunghi delle cause da esperirsi, nonché all'incremento di oneri per spese legali, periti ed eventuali spese di vendita.

Un altro vantaggio del concordato potrebbe riscontrarsi nell'accordo di retrocessione dei fitti di locazione della struttura QT, percepiti dalla società Il Terzo Tempo S.r.l. da parte della Map Gestioni S.r.l..

Come già trattato nella relazione, la società Il Terzo Tempo S.r.l., con dichiarazione irrevocabile del 17/09/2021, si è impegnata a corrispondere in favore della società Setar S.p.a. il canone mensile di euro 25.000,00 a decorrere dal 01/10/2021 e fino alla vendita dell'immobile, e ciò al fine di "concorrere al buon esito della procedura" concordataria. Seppur, come già evidenziato, possa esserci allo stato il rischio che la società Map Gestioni S.r.l. possa rendersi inadempiente, si ritiene che tale accordo possa rappresentare un ulteriore risorsa in favore dei creditori.

In ogni caso, come già evidenziato, anche nell'ipotesi di prosecuzione della procedura concordataria, ciascun creditore conserva autonomamente, il diritto di esperire l'azione di responsabilità nei confronti di amministratori e sindaci ex art. 2394 c.c..

Ciò di fatto, renderebbe ininfluenza, per ogni singolo creditore, l'eventuale dichiarazione di fallimento, potendo in ogni caso, qualora ritenuto opportuno, procedere autonomamente nell'esperimento della causa.

10. CONCLUSIONE DEL COMMISSARIO GIUDIZIALE

Il Commissario Giudiziale, seppur con tutte le perplessità e criticità espresse, tenuto conto che la stima delle risorse concordatarie consentirebbe comunque il soddisfacimento del 100% dei creditori



chirografari aventi diritto di voto e del 100% dei creditori chirografari esclusi dal voto ai sensi dell'art. 177 IV comma L.F. (oltre che nella misura del 7,77% dei creditori volontariamente postergati esclusi dal voto), ritiene che, alla luce di tutti gli elementi rappresentati, non vi siano sufficienti ragioni per ritenere con certezza preferibile l'ipotesi alternativa fallimentare rispetto alla procedura di concordato preventivo, in mancanza di significativi vantaggi differenziali per una maggiore soddisfazione dei creditori.

Solo nell'ipotesi in cui il ricavato della liquidazione del complesso immobiliare fosse inferiore ai valori di stima, evento oggi, comunque, non prevedibile con ragionevole certezza, sarebbe preferibile per i creditori l'ipotesi alternativa del fallimento, per via della "potenziale" possibilità di esperimento da parte del curatore, delle azioni risarcitorie, già ampiamente descritte nei confronti dell'organo amministrativo e di controllo."

15. L'adunanza dei creditori e l'omologa.

All'udienza del 9 Febbraio 2023 si è tenuta l'adunanza dei creditori ex art. 174 L.F..

A conclusione delle operazioni di voto, si è dato atto che, su un totale di creditori ammessi al voto per complessivi euro 12.221.510,48, vi erano voti FAVOREVOLI per l'importo di euro 5.511.339,92, pari al 45,095% (*che NON raggiungono la maggioranza dei creditori ammessi al voto*) e NON vi erano voti SFAVOREVOLI. Nel dare atto del mancato raggiungimento della maggioranza, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 178 L. Fall., è stato evidenziato che ai fini del conteggio della maggioranza si sarebbe dovuto tenere conto anche del voto che i creditori ammessi avrebbero fatto pervenire per telegramma, lettera, fax o per posta elettronica nei venti giorni successivi all'adunanza. Il Commissario giudiziale, con nota in data 2.3.2023, ha poi trasmesso alla cancelleria per l'annotazione in calce al verbale del 9.2.2023 le dichiarazioni di voto pervenute nei termini di cui all'art. 178 ult. co LF ed il relativo riepilogo, dal quale emerge il raggiungimento della maggioranza dei crediti ammessi al voto prevista dall'art. 177 L.F., per aver espresso voto favorevole una percentuale di crediti pari al 75,127% di quelli ammessi al voto.

Il Tribunale, con decreto del 7 aprile 2023, ha quindi fissato l'udienza del 15.6.2023 per il giudizio di omologazione.

15. L'omologa.

All'esito dell'udienza, sentiti la società e il commissario giudiziale, rilevata l'assenza di opposizioni, la domanda di omologa deve essere accolta.

La domanda proposta risulta giuridicamente ed economicamente fattibile, anche alla luce dei rilievi e dei controlli eseguiti dal commissario giudiziale.



Per quanto concerne le modalità relative all'attività di liquidazione, deve essere adottato il modello legale previsto dall'art. 182 L.F., procedendo alla nomina di un liquidatore e del comitato dei creditori.

Per quanto attiene la nomina del liquidatore, il Tribunale ritiene di dover recepire l'indicazione proposta dalla società ricorrente, e quindi nominare liquidatore giudiziale la dott.ssa Mariantonietta Zola e la dott.ssa Cinzia Anna Balzano in possesso dei requisiti dell'art. 28 L.F.

I commissari giudiziali, secondo quanto previsto dall'art. 185 L.F., dovranno vigilare sull'adempimento del concordato e sull'andamento della liquidazione, e dovranno riferire al Giudice Delegato con relazioni semestrali in cui dovrà esporsi ogni fatto dal quale possa derivare pregiudizio ai creditori.

Il presente decreto dovrà essere comunicato alla società ricorrente ed al commissario giudiziale, i quali provvederanno a darne notizia ai creditori tramite posta elettronica certificata e dovrà essere pubblicato e affisso con le modalità previste dall'art. 17 L.F.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando,

omologa il concordato preventivo proposto dalla SOCIETÀ EDILIZIA TURISTICA ALBERGHIERA RESIDENZIALE S.P.A. in liquidazione, denominazione abbreviata S.E.T.A.R. S.P.A. in liquidazione, con sede in Via Leonardo Da Vinci s.n.c. - 09045 QUARTU SANT'ELENA (Capitale sociale € 2.700.000,00 - Codice fiscale e Partita IVA 00495810921 R.E.A. CA – 83619), alle condizioni esposte nel ricorso introduttivo e nelle successive integrazioni e modificazioni;

dispone che il commissario giudiziale sorvegli sull'adempimento del concordato, riferendo al giudice in merito ai fatti dai quali possa derivare pregiudizio ai creditori, in merito alla inerzia dell'organo amministrativo, ai sensi dell'art. 185 l.f. e in merito a quelli di non scarsa importanza di cui all'art. 186 l.f. ;

dispone che i commissari formulino una proposta per la nomina del comitato dei creditori entro 30 giorni, riservando al giudice delegato la nomina;

nomina liquidatori la dott.ssa Mariantonietta Zola e la dott.ssa Cinzia Anna Balzano;

stabilisce che i liquidatori si attengano alle seguenti disposizioni:

1. Redigano entro 90 giorni un programma di liquidazione dei beni destinati al soddisfacimento dei creditori, previo parere del commissario giudiziale e approvazione del comitato dei creditori;
2. Formino entro 90 giorni un elenco dei creditori con indicazione delle cause di prelazione;
3. Eseguano l'attività di liquidazione conformemente alla disciplina di cui agli artt. 105-108 ter l.f. in assenza di modalità specifiche previste nella proposta e provveda ad effettuare la pubblicità prevista dall'art. 490 C.P.C. nel termine compreso tra 90 e 60 giorni precedenti la vendita;



4. Acquisiscano l'autorizzazione del comitato dei creditori, previo parere del commissario, per gli atti di straordinaria amministrazione, per la proposizione di azioni giudiziarie e per la nomina di ausiliari per la cessione dei beni;
5. Provvedano a redigere le relazioni semestrali sulla liquidazione da comunicare al comitato dei creditori, al commissario giudiziale ed al giudice;
6. Provvedano al riparto in favore dei creditori delle somme ricavate dalla liquidazione e di quelle messe a disposizione dalla società, previo parere del comitato dei creditori e del commissario e lo comunichi al giudice;
7. Rendano il conto della gestione conformemente all'art. 116 l.f.;

Si comunichi a cura della cancelleria, alla ricorrente, al commissario, ai liquidatore ed al pubblico ministero nonché si provveda agli adempimenti prescritti dall'art. 17 l.f.;

Manda al commissario giudiziale di informare tutti i creditori del presente provvedimento.

Così deciso in Cagliari il 12.7.2023

Il Giudice rel
Bruno Malagoli

Il Presidente
Ignazio Tamponi

