

N.R. Conc. Prev. 11/2021



IL TRIBUNALE DI CAGLIARI

in composizione collegiale nelle persone dei signori magistrati:

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

ha pronunciato il seguente

DECRETO

di omologazione del concordato preventivo di

La Città Antica società cooperativa edilizia, in persona del l.r. in carica, elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo studio dell'avvocato Gianluigi Sardu, che lo rappresenta e difende in virtù della procura speciale in calce al ricorso

Motivi della decisione

1. Il ricorso.

Con ricorso depositato in cancelleria in data 30.6.2021 la ricorrente, esponendo di versare in stato di crisi, ha richiesto di essere ammessa alla procedura del concordato preventivo. La ricorrente, in particolare, ha prodotto la delibera prevista dall'art. 152 l.f., una relazione sulla situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'impresa, l'elenco nominativo dei creditori con l'indicazione dei rispettivi crediti e privilegi, la proposta ed il piano, corredata dalla restante documentazione di cui all'art. 161, secondo comma, l.f., nonché la relazione di cui al terzo comma dell'art. 161, attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano.



2. Il piano.

La ricorrente è una società cooperativa edilizia a responsabilità limitata che ha acquisito, attraverso atti di permuta, lotti di terreno edificabili inseriti all'interno del comparto A del piano di risanamento urbanistico Is Corrias-Mulinu Becciu. Ottenute le concessioni edilizie ed avviata la realizzazione degli immobili, è sopraggiunta una profonda crisi che ha bloccato l'iniziativa imprenditoriale. Attualmente, la cooperativa ha realizzato e completato una parte degli immobili (9 villette), mentre un'altra parte (6 villette + 12 monolocali + 4 locali di sgombero e sei posti auto) risultano non ultimati.

La ricorrente ha articolato la proposta ed il piano mediante le seguenti previsioni:

- 1) adempimento dei contratti di permuta mediante i quali la cooperativa aveva acquisito le aree fabbricabili, obbligandosi a cedere alcune unità abitative da costruire sulle aree acquisite, prevedendo un conguaglio a carico dei permutatari, al fine di allineare il loro trattamento a quello dei creditori chirografari;
- 2) trasferimento in favore dei soci degli immobili prenotati, sulla base del prezzo pattuito, mediamente superiore a quello attuale di mercato, con conseguente incasso di un importo, a titolo di saldo residuo, comunque superiore a quello ritraibile dalla vendita coattiva;
- 3) continuazione dell'attività d'impresa finalizzata alla esecuzione delle opere di completamento e finitura dei beni immobili, in parte da destinare al trasferimento in favore dei soci assegnatari al prezzo pattuito, ed in parte da destinare alla vendita nel libero mercato o alla assegnazione a nuovi soci, sulla base del valore stimato dal professionista incaricato.

3. La proposta.

L'attivo concordatario è indicato in complessivi € 5.833.199,94, così costituito:

€ 3.321.716,00 derivante dalla cessione degli immobili ultimati o da ultimare, già



assegnati ai soci sulla base del prezzo pattuito;

€ 2.125.900,00 derivante dalla cessione degli immobili da ultimare sul libero mercato;

€ 385.583,94 derivante dal trasferimento degli immobili a titolo di permuta con i terreni acquisiti;

€ 5.067,26 quale credito erariale;

Il passivo concordatario è stato indicato dalla ricorrente nell'importo di € 6.363.531,00. La proposta presentata ai creditori prevede quanto segue:

a) il pagamento integrale delle spese della procedura, ivi compreso il compenso al commissario giudiziale, nonché delle altre somme dovute per compensi professionali relativi a prestazioni rese in funzione della procedura, collocati in prededuzione a norma di legge, da soddisfare al momento della liquidazione dei beni, pari ad € 218.501,69;

b) il pagamento integrale del corrispettivo del contratto di appalto avente ad oggetto il completamento degli immobili, pari ad € 1.313.045,79;

c) il pagamento integrale dei debiti fiscali, pari ad € 38.677,71;

d) il pagamento nella misura dell'80,64% del credito ipotecario, pari ad € 1.500.000,00, attraverso la cessione dei beni in un termine di 15 mesi dall'omologa;

e) il pagamento dei restanti crediti privilegiati nella misura del 73,81% pari ad € 219.482,43;

f) il pagamento dei debiti chirografari nella misura del 45% pari ad € 2.523.627,77;

In relazione a quanto previsto dall'art. 186 bis l.f., la ricorrente ha evidenziato che la continuazione mediante completamento delle unità immobiliari consentirà di collocare gli immobili ad un prezzo superiore a quello ricavabile dalla vendita allo stato attuale.



4. La valutazione del professionista attestatore sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità del piano.

La valutazione sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità del piano concordatario, di cui all'art. 161 terzo comma l.f., è stata demandata al dottor Roberto Pusceddu, professionista in possesso dei requisiti di legge.

Il professionista ha dato valutazione positiva in ordine sia alla veridicità dei dati contabili che alla fattibilità del piano, attestando infine attestato che la prosecuzione dell'attività di impresa è funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori.

5. La valutazione del Tribunale

All'esito dell'esame della proposta, del piano e della documentazione allegata, nonché della relazione del professionista attestatore, si osserva quanto segue.

6. I decreto ex art. 162 l.f..

Con un primo decreto del 24.1.2022, il Tribunale ha segnalato alcuni motivi di inammissibilità della domanda di concordato, che di seguito si riportano:

5.1 Sulla falcidia del privilegio.

Il piano di concordato non è conforme alle regole previste per il trattamento dei creditori privilegiati.

La regola generale del concordato è quella del soddisfacimento integrale ed immediato dei creditori privilegiati.

Le condizioni in presenza delle quali è possibile falcidiare i creditori privilegiati sono dettate dall'art. 160 c. 2 l.f.,

La previsione consente la falcidia del privilegio "purchè il piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione", aggiungendo



peraltro che “il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l’effetto di alterare l’ordine delle cause legittime di prelazione”.

Mentre la prima parte della norma consente di falcidiare il privilegio mediante la comparazione con l’alternativa liquidatoria, definendo la misura “minima” da attribuire al creditore falcidiato, la seconda parte della norma detta la regola su come deve essere ripartito l’attivo derivante dalla esecuzione del concordato.

La prima parte della norma, pertanto, detta una regola di determinazione del quantum da soddisfare nel caso in cui vi sia insufficienza del bene su cui cade il privilegio; la seconda parte, invece, detta la regola su come distribuire l’attivo.

Si tratta di due regole che non sono slegate ma si combinano insieme.

Il risultato della combinazione porta ad escludere che l’art. 160 c. 2 consenta di pagare il creditore privilegiato nei limiti di quanto avrebbe ricevuto in sede fallimentare sempre ed in ogni caso.

Vero è che, invece, l’istituto della falcidia presuppone che il bene su cui grava il privilegio non sia capiente e, in tal caso, la misura del soddisfacimento attribuibile al creditore privilegiato non può essere inferiore a quanto egli avrebbe percepito in sede fallimentare.

In altri termini, non vi sono spazi applicativi della falcidia quando il credito può essere integralmente soddisfatto nel concordato attraverso la liquidazione del bene su cui grava il privilegio (c.d. capienza del bene); nel caso in cui il bene non sia integralmente capiente, invece, al creditore privilegiato dovrà essere destinato quanto ricavato in sede concordataria, fermo restando che l’ammissibilità della domanda concordataria è subordinata al fatto che quell’importo non sia inferiore a quanto il creditore avrebbe ricevuto nella alternativa liquidatoria fallimentare.

Questo perché l’art. 160 c. 2 non esclude né deroga al principio generale secondo cui i creditori hanno diritto di rivalersi sui beni del debitore, costituenti garanzia del



proprio credito, salve le cause legittime di prelazione di cui all'art. 2741 c.c..

In effetti, da tempo dottrina e giurisprudenza hanno chiarito che l'art. 160 c. 2 ha un orizzonte applicativo limitato alle ipotesi di incapacità dei beni ed ha la finalità di consentire al debitore di accedere anche in tal caso ad una soluzione concordata, altrimenti ostacolata dalla regola del pagamento integrale del privilegio, purché venga attribuito al privilegiato falcidiato quanto avrebbe ottenuto in sede fallimentare (si veda ad es. Tribunale Padova, 14.1.2019, est. Maiolino).

Dall'esame del piano, risulta che l'attivo concordatario o i singoli beni che lo compongono sono capaci di soddisfare i relativi creditori privilegiati (generalisti o speciali) secondo il grado che compete loro

Pertanto, il credito relativo non può essere falcidiato, pena la violazione della causa legittima di prelazione, salvo il raggiungimento di un accordo para-concordatario con ciascun creditore.

5.2 Sui costi della continuità.

La continuità dell'attività è preordinata al completamento dell'attività edificatoria, attraverso la sottoscrizione di uno o più contratti di appalto.

Movendo dall'esame dell'art. 186 bis l.f., norma che disciplina il concordato in continuità, può osservarsi che la norma non definisce il concordato in continuità, ma con una forma più articolata stabilisce che il concordato è in continuità "quando ... prevede la prosecuzione dell'attività di impresa da parte del debitore, la cessione dell'azienda in esercizio ovvero il conferimento dell'azienda in esercizio in una o più società anche di nuova costituzione". Al ricorrere di tali ipotesi, devono applicarsi le disposizioni previste specificatamente per il concordato in continuità le più importanti delle quali possono essere così sintetizzate:



- a) *Il piano deve contenere l'analitica descrizione dei costi e dei ricavi "attesi dalla prosecuzione", nonché delle risorse finanziarie e delle relative coperture;*
- b) *L'attestazione deve dare conto del fatto che "la continuità è funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori".*

La previsione della continuità e del costo necessario per realizzarla, è sprovvista di qualsiasi elemento oggettivo di valutazione. La società, infatti, si è limitata a riportare una previsione di costo (pari ad € 1.313.045,79) senza fornire alcuna valutazione tecnica concernente le opere da eseguire ed i relativi costi secondo le attuali condizioni di mercato.

Non è stato poi indicato il soggetto appaltatore, né è stata fatta una previsione sui tempi di realizzazione dei lavori e sulla conformità di questi al piano dei pagamenti proposto.

Ancora, dalle stesse precisazioni contenute nella pag. 54 del piano, emerge una carenza iniziale di provvista per finanziare i lavori, che potranno essere pagati solo dopo sei mesi, richiedendo pertanto alla controparte contrattuale di avviare le opere a credito.

Pertanto, non solo l'importo indicato, sulla base del quale è stato espresso un giudizio di convenienza rispetto alla liquidazione, è sornito di prova, ma l'operazione descritta è caratterizzata da incertezza e aleatorietà.

Tali carenze ed incertezze impediscono al Tribunale ed ai creditori di valutare concretamente la convenienza della continuità proposta e, in definitiva, la stessa fattibilità giuridica ed economica del piano proposto.

La quantificazione dei costi della continuità, inoltre, non contempla poste debitorie certe che la cooperativa sarà chiamata a sopportare, quali quelle di gestione dell'apparato amministrativo, di natura fiscale, nonché per il ritardo nel pagamento



dei creditori privilegiati ed in particolare: il carico per tributi locali fino alla prevista cessione degli immobili; gli interessi maturati sulla esposizione debitoria al tasso legale sino alla prevista soddisfazione dei creditori privilegiati; gli ulteriori costi amministrativi di gestione della cooperativa per tutte le incombenze amministrative, fiscali etc. (professionisti, collaboratori, spese generali etc..)

5.3. Sulle cause in corso.

Nel piano, la ricorrente espone e riassume sinteticamente le cause pendenti, relative a procedure esecutive e a giudizi di cognizione ordinaria.

Rileva il Tribunale che la società ricorrente non si è attenuta al principio di esposizione prudenziale delle poste passive, atteso che non sembra avere considerato nel passivo concordatario quello derivante dalla possibile soccombenza nei giudizi indicati, tanto sul merito delle pretese avversarie quanto sulle spese conseguenti.

La possibile soccombenza nei giudizi, con il conseguente peso debitorio, deve essere esposta ai creditori al fine di consentire loro una valutazione complessiva dei rischi derivanti dalla accettazione della proposta concordataria.

Va poi osservato che le valutazioni espresse dalla società in merito alle cause in corso è priva tanto di sostegno documentale, quanto di un parere legale, necessari per consentire al Tribunale ed al suo ausiliario, nonché ai creditori, di esprimere un giudizio complessivo sul rischio derivante dalle cause in corso.

Descrivendo l'azione ex art. 702 bis proposta dall'ex amministratore, la società ha ritenuto di escludere il credito asserendo genericamente una responsabilità dell'amministratore, causa di un danno risarcibile da portare in compensazione con il credito vantato dall'amministratore.

Oltre a non avere esposto nel passivo la pretesa dell'amministratore, la ricorrente



ha omesso anche di descrivere compiutamente la condotta illecita ascrivibile all'amministratore ed il danno che ne sarebbe derivato e di precisare altresì la cessione ai creditori dell'azione di responsabilità.

6. L'attestazione del professionista sconta una impostazione generica non condivisibile nella parte in cui espone l'esito delle verifiche compiute senza dare conto alcuno degli elementi che sono stati assunti per le specifiche valutazioni.

L'elaborato, in tal modo, viene meno alla funzione, che gli è propria, di fornire elementi di valutazione attraverso una adeguata motivazione che indichi le verifiche effettuate, la metodologia ed i criteri seguiti per pervenire alla attestazione di veridicità dei dati aziendali ed alla conclusione di fattibilità del piano. Solo in tal modo, infatti, il commissario giudiziale può essere messo in condizione di valutare criticamente detta documentazione e conseguentemente elaborare una relazione idonea a rendere possibile, da parte dei creditori chiamati a votare la proposta, la percezione quanto più esatta possibile della realtà imprenditoriale, della natura e delle dimensioni della crisi e di come la si intenda affrontare (Cass. 3586/2011; 21860/2010).

Su molti aspetti del piano l'attestatore ha omesso di esercitare il doveroso approccio critico, limitandosi a condividere i dati numerici esposti dalla società senza alcuna valutazione di merito sul percorso logico argomentativo che li sorregge.

Il riferimento corre:

a) alla mancanza di una verifica puntuale dei debiti esposti (circolarizzazione delle posizioni creditorie), di cui non è dato atto.

b) alle valutazioni immobiliari, recepite acriticamente senza alcuna valutazione sul contenuto della perizia, con riguardo alla metodologia prescelta, agli elementi posti a base della stima, alla documentazione prodotta a sostegno dei criteri adottati.



c) sulle cause in corso non è stata fatta alcuna valutazione critica in merito alla probabilità di esito positivo ed ai rischi connessi

d) l'attestatore non ha dato atto di avere esaminato i contratti preliminari sottoscritti con i soci, né questi sono stati prodotti;

e) non è stato espresso alcun giudizio sul costo per il completamento delle opere;

7. Le modifiche apportate al piano.

La società ha quindi depositato un piano recante modifiche ed integrazioni, in accoglimento delle osservazioni del Tribunale.

La società, in particolare, ha rivisitato il valore del patrimonio immobiliare destinato alla vendita (fermo invece il valore degli immobili già assegnati ai soci) alla luce dei valori di mercato attuali che scontano un innalzamento dei prezzi anche a causa dei maggiori costi di produzione e dell'interesse suscitato dalla zona residenziale in cui è ubicato l'intervento. La società ha allegato la documentazione attestante i valori di mercato delle offerte di immobili nella medesima zona oggetto dell'intervento di costruzione, ed ha quindi aggiornato il presumibile valore di realizzo dalla cessione degli immobili da mettere in vendita, passato da € 2.125.900,00 ad € 2.719.000,00.

Attraverso questo incremento di valore, la società ha previsto il soddisfacimento integrale del creditore ipotecario, stante la capienza dei beni immobili senza necessità di falcidia.

E' stata poi integrata la parte relativa ai costi della continuità, allegando il contratto di appalto sottoscritto con la Creadomus s.r.l., con sede in Nuoro, via Alghero n. 28, P.I. 0120381914, avente ad oggetto il completamento dei lavori nei lotti 14b, 6a e 2c (all. 3r, 4r, 5r e 6r), per un costo complessivo dell'appalto di € 1.298.000,00, inferiore a quello originariamente stimato (circostanza spiegata dall'attestatore con la esclusione dei lavori del cappotto termico).



Sono stati quindi indicati i tempi di realizzazione dei lavori e le modalità di finanziamento degli stessi attraverso i corrispettivi versati dai soci assegnatari, secondo un timing definito.

E' stata ancora esposta ogni singola causa ed il suo oggetto con relativa previsione sull'esito, alla luce del parere reso dall'*advisor* legale del piano.

Anche l'attestazione è stata rivisitata. L'attestatore ha dato atto di avere sottoposto ad esame tutti gli aspetti del piano, argomentando le ragioni che lo hanno portato a condividere gli assunti della società ricorrente. Segnatamente, ha condiviso i valori degli immobili alla luce di un esame dell'andamento di mercato della zona, secondo i valori aggiornati ed ha ritenuto congrui i costi della continuità indicati dalla ricorrente.

8. Il II decreto ex art. 162 l.f.

Il Tribunale, con decreto del 14.4.2022, preso atto che le modifiche apportate avevano superato i primi rilievi critici, ha tuttavia evidenziato l'emersione di dati ed informazioni contraddittori rispetto alla prima stesura del piano, con particolare riferimento al trattamento dei creditori permutatari.

Questa la criticità segnalata.

Il riferimento corre ai rapporti ed al relativo trattamento riservato ai creditori indicati come permutatari, rispetto ai quali nella integrazione si legge che "i debiti chirografari relativi sia ai creditori pignoratizi M. Luisa Ruggieri (Res 69/2019 Trib. Ca) ed Eredi Deiana (Res 453/2017 Trib. Ca), sia a quelli ex permuta per volumetria edificata, ovvero gli Eredi Cabras, gli Eredi Gaviano (Boi), Lussu G. unitamente a coeredi Deiana (parte della causa pendente al RG 10437/2016) e Perra Ignazio rimangono inalterati rispetto a quanto previsto nel piano depositato, ovvero è



previsto un pagamento del 40 % sia esso in denaro o sia esso frutto di decurtazione di volumetria assegnata in caso di permuta non convertita in credito pecuniario”.

La previsione alternativa di soddisfacimento impone una spiegazione, alla luce dei seguenti aspetti.

Nel piano originario, la ricorrente ha spiegato che i contratto di permuta originariamente sottoscritti per l'acquisizione dei terreni sui quali edificare il complesso nel tempo sono andati incontro ad uno squilibrio conseguente alle variazioni del mercato immobiliare ed alla dilatazione dei temi di realizzazione, con la conseguenza che la prestazione a carico della società di trasferire volumetrie era risultata negli anni seguenti impossibile.

Nella pag. 10 del piano, si indicava quindi che con alcuni dei permutatari fosse stato raggiunto un accordo per la monetizzazione della volumetria che la società ricorrente si era obbligata a trasferire, accordo tuttavia anch'esso fortemente squilibrato a favore dei permutatari.

Nel piano non viene indicato quale sia il debito complessivo verso i permutatari sulla base del regolamento contrattuale con ciascuno di essi vigente, ma nella pag. 44 si espone l'importo che la società in concordato propone di pagare, pari ad € 269.952,00 che, secondo la stessa società, corrisponderebbe al 40% del complessivo debito, come confermato anche in sede di integrazioni.

Tuttavia, nella pag. 48 vengono riportati i singoli debiti verso i permutatari, con indicazione specifica della pretesa, di quanto riconosciuto dalla società e di quanto proposto in sede di concordato. Dall'esame della tabella sembrerebbe che in alcuni casi venga riconosciuto il 100% della pretesa (Serra, Gaviano Perra e Lussu), in altri il 50% (eredi Deiana), introducendo così una diversità di trattamento non sfociata in una conseguente classazione.

Nella pagina successiva, poi, si precisa che ai permutatari è proposta la



ristrutturazione del debito mediante “consegna di immobili”, tanto che nella Tabella a pag. 24, tra le entrate immobiliari, vengono riportate quelle derivanti dai contratti di permuta, e risulta che la società ha ricevuto dai permutatari acconti per € 269.952,00 (importo che sembrerebbe essere compensato con il debito concordatario) e che dovrebbe ricevere ancora in pagamento l'importo di € 115.631,00.

Non risulta però che una tale proposta sia recepita in un patto para-concordatario. Infine, dall'esame della relazione sul contenzioso aggiornata, risulta la pendenza di un contenzioso con alcuni permutatari, avente ad oggetto contratti di transazione stipulati con la società ricorrente.

Alla luce di questi dati seminati tra le pieghe del piano, è necessario un chiarimento in ordine alle seguenti questioni:

- a) quale sia la regola contrattuale che disciplina il rapporto con i permutatari (contratto originario, transazione, etc.);*
- b) quale sia la pretesa di ciascun permutatario, anche se in contenzioso;*
- c) quale sia il trattamento specifico riservato ai permutatari (pagamento di una somma di danaro o trasferimento di immobili e in tale ultimo caso se vi sia il consenso degli acquirenti);*
- d) se sulla proposta della società ricorrente sia intervenuto un accordo specifico para-concordatario, come sembrerebbe implicito per alcune posizioni dalle previsioni di piano.*

9. I chiarimenti della ricorrente.

Dopo alcuni rinvii concessi, la società ricorrente in data 7.7.2022 ha depositato i chiarimenti richiesti in merito al trattamento dei creditori permutatari.

In particolare, dall'esame dei chiarimenti emerge quanto segue:



a) con tutti i permutatari è stato sottoscritto un accordo transattivo con il quale i permutatari, riconoscendo la sproporzione attuale tra il valore dei terreni trasferiti ed il valore degli immobili che la società ricorrente si era obbligata a trasferire, hanno dichiarato di rinunciare ad una parte del valore dei beni da trasferire, attualizzato ai correnti valori di mercato;

b) fermo restando il diritto al trasferimento degli immobili permutati, i creditori permutatari hanno quindi accettato di riconoscere alla società ricorrente un importo, che corrisponde alla falcidia subita dai restanti chirografari, in maniera tale da garantire a tutti i creditori lo stesso trattamento;

c) l'importo rinunciato dai permutatari corrisponde pertanto: a) in alcuni casi ad un credito che la società ricorrente ha esposto nel piano (si tratta delle posizioni dei creditori Boi (lotto 6a) e Piludi Cabras (lotto 14b) i quali si sono impegnati rispettivamente a versare gli importi di € 53.859,00 e di € 47.998,00; per quanto concerne la posizione di Serra, ferma restando il trasferimento di una villetta a schiera, la rinuncia corrisponde al trasferimento di un secondo immobile che la ricorrente avrebbe dovuto trasferire in adempimento del contratto di permuta e che quindi risulta essere destinato alla vendita libera;

d) in relazione alla posizione Lussu, la ricorrente ha dato atto che nelle more è intervenuta la sentenza che ha deciso la causa, per effetto della quale il creditore ha acquisito un credito monetario, oggetto di un separato accordo, conforme al trattamento riservato ai restanti creditori chirografari.

La società ricorrente ha quindi prodotto in giudizio tutti gli accordi raggiunti con i creditori, condizionati all'omologa del concordato, i quali determinano conseguentemente anche la definizione delle cause in corso.



Con successiva produzione del 3.8.2022, la società ha depositato un ulteriore testo dell'accordo, nel quale viene meglio esplicitato che la rinuncia al credito, oggetto del precedente accordo, corrisponde in realtà al valore delle opere di completamento degli immobili permutati, opere che il permutatario si impegna a sostenere.

Alla luce di ciò, deve pertanto intendersi che il piano proposto prevede il trasferimento degli immobili ai permutatari nello stato in cui essi si trovano, accettando i permutatari gli immobili e impegnandosi a sostenere le spese per il loro completamento, di cui si fa carico la stessa società ricorrente attraverso il contratto d'appalto sottoscritto.

Per quanto concerne la posizione del Perra, il cui contratto di permuta prevedeva il trasferimento di due immobili, è stato infine precisato con l'accordo depositato il 3.8.2022 che la rinuncia al credito corrisponde alla rinuncia al trasferimento di uno dei due immobili promessi, fermo restando il diritto ad ottenere il trasferimento della villetta già realizzata.

10. Il decreto di ammissione alla procedura.

Con decreto del 11.8.2022, il Tribunale ha ammesso la società alla procedura di concordato preventivo, nominando il dott. Alberto Picciau nell'ufficio di commissario giudiziale.

La società in data 22 marzo 2023 ha depositato una ulteriore integrazione e modifica della domanda, piano e proposta di concordato. Integrazione e modifica hanno riguardato essenzialmente:

- un adeguamento dei costi in prededuzione
- la produzione degli ultimi accordi raggiunti con i creditori ipotecari



- una esplicitazione dei valori da attribuire ai creditori per permuta
- l'adeguamento dei debiti tributari all'adesione alla nuova definizione agevolata
- l'esplicitazione dell'elenco dei creditori e delle classi di votanti

Il commissario giudiziale, all'esito delle verifiche e dei controlli, eseguiti anche con l'ausilio del perito dott. Dario Cadau nominato dal Tribunale per la stima del patrimonio immobiliare, con la relazione del 24.3.2023 ha espresso parere favorevole ai sensi dell'art. 172 l.f. ritenendo il piano proposto fattibile e la proposta per i creditori più conveniente rispetto alla alternativa fallimentare.

Il commissario, in particolare, accertato l'attivo nell'importo di € 6.312.787,00, ed il passivo, ha individuato il verosimile soddisfacimento dei creditori chirografari nella misura del 30,45%, inferiore rispetto alla percentuale del 55,07% proposta dalla società a motivo della stima del patrimonio immobiliare formulata dal perito, inferiore del 3% rispetto a quella presentata dai consulenti della società.

11. Il procedimento di omologa.

In data 12.5.2023 si è tenuta l'adunanza dei creditori. All'esito dell'adunanza, in assenza di voti espressi nei venti giorni successivi, il concordato è stato approvato dalla maggioranza dei creditori votanti (90.3%) e dalla maggioranza di tutte le classi con percentuali comprese tra il 100% ed il 60,30%;

Pertanto, essendo state raggiunte le maggioranze previste dall'articolo 177 l.fall., il Tribunale ha fissato con decreto, trasmesso al RI e notificato al pubblico ministero, l'udienza del 27.7.2023 per il giudizio di omologa.

La società ricorrente ha chiesto l'omologa del concordato, dando atto di avere notificato il decreto di fissazione dell'udienza al solo commissario, non avendo alcun



creditore espresso opinione dissenziente.

In data 5.7.2023, il commissario ha depositato il parere favorevole alla omologa del concordato preventivo.

12. L'omologazione del concordato.

La domanda di risoluzione della crisi mediante il piano e la proposta e successive modifiche ed integrazioni, risulta giuridicamente ed economicamente fattibile, anche alla luce dei rilievi e dei controlli eseguiti dal commissario giudiziale.

La proposta consente il soddisfacimento delle spese prededucibili, dei creditori privilegiati, dei creditori pubblici e dei creditori chirografari in una misura, anche nello scenario peggiore, comunque non irrisoria, non applicandosi al concordato in continuità il limite previsto dall'art. 160 comma 4 l.f..

Il commissario ha ribadito il giudizio espresso nella relazione ex art. 172 l.f., confermando che il concordato preventivo, grazie alla prosecuzione della attività di costruzione degli alloggi, appare più favorevole rispetto alla alternativa liquidatoria.

Per quanto concerne l'esecuzione del piano omologato, trattandosi di un piano in continuità diretta che, attraverso la prosecuzione dell'attività d'impresa, consentirà la ultimazione dei beni e la loro cessione, procurando così un surplus per soddisfare in maniera significativa anche il ceto chirografario, ritiene il Tribunale di non dover procedere alla nomina di un liquidatore, in conformità alla disposizione di cui all'art. 182 l.f.

Va poi rilevato che il piano di concordato prevede che la cooperativa, previo completamento degli immobili, procederà alla vendita degli stessi nel mercato ai prezzi che sono stati individuati dal perito.



Tale esecuzione, compatibile con il sistema della continuità d'impresa atteso che gli immobili costituiscono i beni merce frutto della prosecuzione del ciclo produttivo, non potrà consentire la purgazione dei beni all'atto della vendita ex art. 108 c. 5 l.f., così come chiarito dalla giurisprudenza di legittimità, secondo cui *“la vendita di un bene sul mercato che sia il frutto della continuazione dell'attività di impresa (...) si caratterizza per la libertà di iniziativa economica dell'imprenditore in concordato, il quale si rivolge al mercato di riferimento con l'obiettivo della massimizzazione del proprio profitto e addiviene alla vendita secondo le modalità di contrattazione - quanto a individuazione del cliente e del prezzo di vendita - che egli ritenga più opportune. Nel caso di specie l'assegnazione dell'immobile al socio della cooperativa è avvenuta, pacificamente, in esecuzione di un piano di continuità gestionale dell'attività che ha portato alla conclusione degli alloggi rimasti incompiuti. Il trasferimento è stato quindi il frutto della continuazione dell'attività di impresa e non della liquidazione dei beni non funzionali all'esercizio della stessa. La logica che poi ha presieduto la vendita è stata la libera scelta del cessionario sul mercato senza il ricorso a una procedura competitiva e ad evidenza pubblica. Una simile modalità di individuazione dell'acquirente non è coerente con il sistema di norme che giustificano la cancellazione dei gravami da parte del giudice delegato e ostava quindi alla purgazione che il Tribunale ha invece convalidato (Cass. 23139 del 2020).*

Le vendite, pertanto, dovranno essere realizzate sul mercato da parte della stessa cooperativa, assicurando il massimo realizzo e comunque quello corrispondente a quanto rappresentato in piano.

L'Ufficio del commissario giudiziale, secondo quanto previsto dall'art. 185 L.F., dovrà vigilare sull'adempimento del concordato, sull'andamento della prosecuzione ed in particolare sulla correttezza delle vendite, dovendo riferire al Giudice Delegato



con relazioni semestrali 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 da **La Città Antica società cooperativa edilizia** 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, immediatamente in merito ai fatti costituenti inerzia dell'organo amministrativo ai sensi dell'art. 185 l.f. e comunque in merito agli inadempimenti di non scarsa importanza di cui all'art. 186 l.f., ovvero, in ogni caso, con relazione semestrale;

DISPONE che l'organo amministrativo assicuri l'esecuzione del piano e della proposta, sotto la sorveglianza del commissario giudiziale, al quale dovrà essere consegnata senza dilazione qualsiasi documento e/o informazione richiesta sulla gestione diretta e su tutte le vicende che interessano l'esecuzione del concordato;

DISPONE che l'organo amministrativo:

a) comunichi al commissario giudiziale con congruo anticipo la volontà di compiere atti di straordinaria amministrazione (cessioni, transazioni, azioni giudiziarie di rilevante impatto) e le condizioni di vendita degli immobili (prezzo, acquirente etc.);



b) proceda agli atti di trasferimento dei beni previsti nel piano, previa autorizzazione del commissario e comunicazione al giudice delegato;

c) trasmetta al commissario ed al giudice delegato una relazione semestrale sulla esecuzione del concordato e sugli aspetti più rilevanti della prosecuzione dell'attività;

d) Provveda al pagamento in favore dei creditori delle somme ricavate dalla cessione dei beni, dal recupero dei crediti, dai flussi della continuità diretta e di quelle ulteriori messe a disposizione, previo parere positivo del commissario;

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

Manda al commissario di informare tutti i creditori del presente provvedimento e di pubblicarlo sul sito internet di gestione telematica della procedura.

Così deciso in Cagliari il 20.9.2023

Il Giudice relatore ed estensore

Dott. Nicola Caschili

Il Presidente

Dott. Ignazio Tamponi

