

TRIBUNALE DI CAGLIARI

Sezione Prima

nelle persone dei sigg.

dott. Gaetano Savona Presidente rel.

dott. Bruno Malagoli Giudice

dott. Luca Angioi Giudice

nel procedimento di concordato preventivo introdotto da

Centro Studi Riuniti S.r.l. a socio unico in liquidazione, in forma abbreviata C.S.R. s.r.l., iscritta alla CCIAA di Cagliari con n. REA 208140 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 02566250920, Codice Fiscale 02566250920, con sede in Cagliari, Via Roma n. 70, rappresentata, giusta procura alle liti in atti, e difesa dall'Avv.to Rodolfo Meloni e dall'Avv. Federico Meloni, presso il cui studio in Cagliari ha eletto domicilio;

ricorrente

cui è riunita la procedura prefallimentare n. 23 del 2022, introdotta da

Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari;

ricorrente

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

A) Con ricorso depositato il 18.2.2022, la Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari ha domandato la dichiarazione di fallimento di Centro Studi Riuniti s.r.l., allegando che quest'ultima è imprenditore commerciale, ha i requisiti dimensionali di assoggettabilità alla procedura in parola e versa in stato di insolvenza.

Il Giudice relatore ha fissato in data 4.4.2022 l'udienza per la comparizione delle parti.

A scioglimento della riserva assunta a detta udienza, tuttavia, il Tribunale, rilevato che la debitrice in data 3.4.2022 ha presentato istanza per l'ammissione a concordato, con riserva di deposito del piano



e della proposta concordataria, e che era stato concesso il relativo termine di legge, ha disposto la riunione della procedura prefallimentare con quella concordataria.

Con ricorso depositato il 3.4.2022, infatti, Centro Studi Riuniti s.r.l. ha domandato termine per il deposito di piano e proposta concordataria.

Con decreto del 13.4.2022, il Tribunale ha concesso il termine di sessanta giorni per il deposito di piano e proposta concordataria, con l'ulteriore documentazione di legge. Detto termine è poi stato prorogato su istanza della ricorrente di ulteriori sessanta giorni.

In data 29.7.2022, la ricorrente ha depositato il piano e la proposta concordataria.

B) La ricorrente, in primo luogo, ha ricostruito le vicende societarie, esponendo che è stata costituita nel 2000 e ha storicamente operato nel settore della consulenza alle imprese e agli enti pubblici, sviluppando progressivamente un rilevante patrimonio immobiliare con destinazione anche turistico-alberghiera.

Quanto alle origini della crisi in cui versa attualmente la ricorrente, la stessa è stata ricondotta a investimenti immobiliari di lunga durata e ad elevata complessità amministrativa, al blocco del credito bancario conseguente in particolare al commissariamento di due istituti di credito con i quali intesseva rapporti (Banca Tercas e Banca Popolare di Bari), nonché a rilevanti contenziosi fiscali (accertamenti IRES, IRAP e recuperi di crediti d'imposta) che hanno determinato un indebitamento non più sostenibile. A ciò si è aggiunto, sempre secondo quanto rappresentato dalla ricorrente, il calo del mercato turistico durante la nota pandemia da Covid-19.

Ciò è sfociata in istanza della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari, volta alla dichiarazione di fallimento della società.

Ciò posto, Centro Studi Riuniti s.r.l. ha così esposto il suo passivo.

Premesso che lo stesso ammonta complessivamente a 23.610.979 euro, è composta da

- Debiti prededucibili pari a 1.450.000 euro, comprensivi di costi sorti in funzione o in occasione della procedura, destinati a essere integralmente soddisfatti con priorità assoluta, fra cui in particolare: , a netto dell'iva, il compenso del commissario giudiziale stimato in 312.000,00 euro; i compensi dei professionisti quali gli advisor legali (208.000,00 euro in favore dell'avv. Filograno e 83.200,00 euro in favore dell'avv. Meloni), l'advisor finanziario (208.000,00 euro in favore della dott.ssa Accogli) e il professionista attestatore (124.800,00 euro in favore del dott. Russo), cui vanno ad aggiungersi un fondo rischi di 164.000,00 euro e fondo interessi ex art. 55, legge fallimentare, pari a 55.000,00 euro



- Debiti assistiti da privilegio ipotecario, fra i quali rientrano i debiti verso istituti di credito (che complessivamente ammontano a 10.855.224,00 euro, ma che trovano soddisfazione sul realizzo previsto dalla cessione degli immobili nella misura di 6.093.120,11 euro, rimanendo degradata a chirografo la restante parte del credito);
- Debiti assistiti da privilegio generale mobiliare (la cui soddisfazione è prevista al 100%), pari a complessivi 611.141,74 euro, composta da debiti per TFR verso dipendenti (61.406,72 euro), debiti per stipendi arretrati (2.620,26 euro), debiti verso professionisti (221.661,06 euro) e tributi locali (325.453,70 euro);
- Debiti previdenziali ed erariali (per i quali è prevista soddisfazione nella misura del 100% con adesione a transazione fiscale ex art. 182 ter, legge fallimentare), pari complessivamente a 5.348.546,65 euro, in cui rientrano debiti previdenziali per 248.657,82 e debiti erariali (IVA, IRES, IRAP, IRPEF, imposte di registro, sanzioni e interessi) per 5.099.888,83 euro;
- Debiti chirografari ordinari (fornitori, utenze, contenziosi, fondi rischi, ecc.) per complessivi 925.673,17 euro, in favore dei quali è prevista soddisfazione nella misura del 35%;
- Debiti intercompany e verso parti correlate per complessivi 1.434.365,43 euro (finanziamenti soci, società collegate, parti correlate), per i quali è prevista soddisfazione nella misura del 24,83%.

Così individuato il passivo, la concordataria ha esposto un piano fondato sulla conservazione e valorizzazione del compendio aziendale, che evitasse la liquidazione atomistica dei beni, articolato nella continuità indiretta mediante affitto di un ramo d'azienda turistico-alberghiero a favore di soggetto terzo (Baja City s.r.l.s.), la dismissione del patrimonio immobiliare non strumentale e, infine, la cessione dell'azienda in esercizio.

In particolare, Centro Studi Riuniti ha esposti che l'attivo concordatario è costituito quasi integralmente dal patrimonio immobiliare, il cui valore di pronto realizzo è stato assunto nel piano pari a 17.378.075 euro, cui si aggiungono disponibilità liquide e limitate poste attive minori (disponibilità liquide pari a 3.156,00 euro, crediti verso clienti pari a 64.546,00 euro, crediti intercompany valorizzati pari a 17.850,00 euro e crediti diversi valorizzati pari a 105.950,00 euro), nonché finanza esterna per 100.000,00 euro, messa a disposizione da un terzo, destinato specificamente alla maggiore soddisfazione del creditore AMCO per la parte di credito degradata a chirografo.

C) Con decreto del 27.10.2022, il Tribunale ha segnalato questioni di inammissibilità del piano e della proposta, assegnando il termine ai sensi dell'art. 162 l.f. per la proposizione di eventuali modifiche.



In particolare, il Tribunale ha rilevato le seguenti criticità:

- a) che le allegazioni della ricorrente non risultavano sufficienti a dimostrare l'effettiva esistenza di un ramo di azienda operativo, di cui non erano indicati gli elementi costitutivi e non era allegata una perizia di stima, anche considerata la mancanza di una proposta irrevocabile di acquisto da parte dell'affittuaria
- b) l'esistenza di una contraddizione tra il piano e l'attestazione con riferimento al momento in cui verrà realizzata la cessione dell'azienda.
- c) non era stato adeguatamente fornito un quadro dei costi e dei ricavi della continuità che potesse soddisfare la previsione dell'art. 186-bis, comma 2, lett. c), così da rendere l'attestazione sul punto non convincente, avendo omesso di considerare alcuni aspetti necessari per poter valutare se la continuità aziendale fosse effettivamente funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori.
- d) l'art. 10 della bozza del contratto di affitto di azienda prevedeva l'esecuzione di opere sugli immobili da parte dell'affittuario che, in caso di vendita a terzi, sarebbero stati posti a carico della società concordataria, senza tuttavia indicarne l'importo e senza inserire un apposito fondo.

In data 30.11.2022, la ricorrente ha depositato integrazione al piano e alla proposta, esaminate dal Tribunale con provvedimento del 21.12.2022, ritenendo che tutte le criticità segnalate fossero state superate e dovesse darsi corso alla procedura.

In particolare, il Tribunale ha ritenuto che:

- “La perimetrazione del ramo d'azienda risulta ben definita, spettando al commissario verificare la effettiva esistenza di un ramo operativo. Al riguardo, si deve rilevare che, contrariamente a quanto sostenuto dalla società ricorrente e dall'attestatore, la simulazione della esistenza di una azienda non ha quale suo unico scopo quello di evitare l'applicazione dell'art. 160 c. 4 l.f. e la relativa condizione di ammissibilità del soddisfacimento minimo del chirografo, bensì anche di impedire la costruzione artata di aggregati di beni da destinare ad un mercato di vendita più ristretto o chiuso. E' di tutta evidenza che –in campo immobiliare – la vendita atomistica di singole unità abitative consente la realizzazione di un ricavo superiore a quello ritraibile da una vendita di beni aggregati, tanto più quando – come nel piano originario – non vi era una offerta irrevocabile di acquisto ed il prezzo di vendita sarebbe stato deciso dal mercato Il valore del ramo è stato fatto oggetto di una stima, il cui lavoro è stato verificato positivamente dall'attestatore. Il valore è altresì riscontrato dalla proposta irrevocabile di acquisto che, benchè inferiore alla stima, costituisce comunque un importante parametro di riferimento. Quanto alla convenienza, l'attestatore ha confermato che la continuità consentirà ai creditori di beneficiare di un maggior afflusso di risorse, derivanti dalla



gestione interinale diretta, dal canone di affitto e dalla conservazione dell'avviamento (pari ad € 50.000,00). I tempi di esecuzione del piano sono stati meglio definiti, con la previsione di una continuità indiretta di un anno e la successiva messa in vendita con procedura competitiva ai sensi dell'art. 163 bis l.f.. E' stata infine modificata la previsione della bozza del contratto che attribuiva alla società concordataria il rischio di doversi accollare eventuali spese di manutenzione straordinaria in caso di aggiudicazione in favore di un terzo.”;

- “La proposta concordataria prevedeva la suddivisione dei creditori chirografari in tre classi così determinate: a) creditori con privilegio specifico degradato a chirografo per incapacienza, soddisfatti nella misura del 35%; b) creditori soci della C.S.R. o di società collegate con quest'ultima, soddisfatti nella misura del 24,83%; c) ulteriori creditori chirografari, soddisfatti nella misura del 35%. Osservò il Tribunale che – con riferimento alla classe formata dai soci della C.S.R. o da società collegate – erano necessari chiarimenti in merito alla eventuale natura postergata dei crediti del socio Pani ed in merito al diritto di voto delle società correlate. Accogliendo il rilievo, la nuova proposta ha previsto l'inserimento del credito del socio Pani in una nuova classe, alla quale non è riservato alcun soddisfacimento mentre è riconosciuto il diritto di voto. Per quanto concerne invece la classe costituita dalle società collegate, è stata riconosciuta l'assenza del diritto al voto, ricadendo nell'ipotesi tipica del conflitto di interessi. Ritiene il Tribunale che le modifiche alla proposta siano corrette e conformi all'insegnamento giurisprudenziale (Cass. Civ. 16348/2018). Il creditore postergato, infatti, non può trovare soddisfacimento se non nel caso di integrale soddisfazione dei creditori antergati, benchè tuttavia egli conservi il diritto ad esprimere le proprie determinazioni sul piano e la proposta all'interno di una apposita classe. E' stato poi correttamente escluso il diritto di voto delle società collegate, ai sensi dell'art. 177 u.c. l.fall.”;

- “Con il punto 5.3. del decreto, è stata segnalata la eccessiva genericità dell'attestazione, con particolare riferimento al valore di stima degli immobili. La società ricorrente ha prodotto in giudizio una integrazione al lavoro del professionista indipendente, in cui è stata ampliata la parte relativa alle verifiche sulle stime. Il professionista ha dato conto dei motivi di condivisione delle valutazioni immobiliari fornite dal perito, argomentando in merito alla correttezza del metodo e degli assunti di base”;

- “Con il punto 5.4., è stata rilevata l'erronea applicazione della moratoria biennale sui crediti con privilegio specifico. Con la modifica, la società ha precisato che la moratoria biennale avrà ad oggetto solamente i crediti con privilegio generale, eccetto i crediti erariali e previdenziali, trattati come da transazione ex art. 182 ter l.f.”;



- “Con il punto 5.5., è stata segnalata: i) la insufficiente esposizione della situazione patrimoniale dell'amministratore, in relazione alla quale la società aveva escluso la possibilità di esperire una azione di responsabilità in ipotesi di fallimento; ii) la contraddittoria affermazione in merito alla esistenza di atti soggetti a revocatoria, al contempo ammessa ed esclusa. La ricorrente ha illustrato in maniera più esaustiva le questioni, allegando la documentazione ipo-catastale tanto dell'amministratore quanto della società, dalla quale emerge la compromissione del patrimonio dell'amministratore a causa di iscrizioni pregiudizievoli, nonché la mancanza di operazioni immobiliari nel quinquennio, eccettuata la vendita di un immobile di modesto valore (lastrico solare) ad un prezzo ritenuto anche dall'attestatore congruo ed eseguito con forme tracciate”;
- “Con il punto 5.6., il Tribunale ha esaminato la transazione fiscale. E' stato segnalato, in particolare, la necessità di chiarire, in relazione al credito dell'Agenzia Entrate Riscossione di € 1.852.774,74 derivante da atto di recupero notificato in data 19 luglio 2012 TW3CRT400044/2012, se esso sia stato o meno indicato nel passivo e se debba o meno essere considerato ricompreso nella transazione fiscale. Il Tribunale prende atto che la società ha chiarito che il debito in oggetto è inserito all'interno della proposta di transazione fiscale e confluisce nella intera esposizione di € 5.099.888,83”;
- “Con il punto 5.7 il Tribunale ha censurato l'incompleta considerazione dell'operazione di cui al contratto preliminare relativo all'immobile di via Pascoli. L'immobile nel piano è destinato alla vendita benchè il contratto preliminare risulti trascritto e non sia stata formulata l'istanza di autorizzazione allo scioglimento ex art. 169 bis l.f. La società ha chiarito di non avere ancora assunto una decisione in merito alla sorte del contratto e di riservarsi nel proseguo la possibilità di chiedere lo scioglimento ai sensi dell'art. 169 bis anche alla luce delle difficoltà oggettive (id est gravami ipotecari sull'immobile) della prosecuzione del contratto. Pertanto, ed al fine di una più chiara esposizione del passivo, è stata destinata una specifica appostazione nel passivo di € 150.000,00 per l'eventuale indennizzo che dovesse essere corrisposto alla promissaria acquirente ai sensi dell'art. 69 bis l.f. (sempre che l'immobile non ricada nella ipotesi prevista dall'art. 72 ottavo comma)”;
- “Con il punto 5.7., il Tribunale ha ritenuto necessario che l'apporto di finanza esterna fosse corroborato dalla prova circa la capacità finanziaria della d.ssa Irina Ryabchukova, obbligatasi a apportare l'importo di € 100.000, destinato unicamente al creditore AMCO. La società ha soddisfatto la richiesta, esibendo due assegni circolari di tale importo che ne attestano la piena disponibilità in capo alla terza finanziatrice”;
- “Con il punto 5.8. il Tribunale ha segnalato l'insufficienza delle spese indicate, avendo omesso la ricorrente di inserire tra le stesse quelle relativa al compenso per commissario. La società ricorrente



ha aderito a tale richiesta, portando il monte spese ad € 476.000, di cui € 164.000 per il "fondo gestione ordinaria e imprevisti" e € 312.000 per il compenso del commissario di cui il 20%, quantificato in € 95.200, dovrà essere depositato a seguito della ammissione alla procedura".

Sicchè, alla luce delle modifiche e delle integrazioni, tenuto conto del passivo rettificato pari ad € 24.151.972 e dell'attivo pari ad € 17.234.917, nonché della finanza esterna di € 100.000,00, la nuova proposta presentata ai creditori prevede quanto segue:

"- 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 entro tre mesi dall'omologazione della proposta, per un importo di € 1.100.000,00 (così ridotto per lo spostamento degli interessi dalla prededuzione al privilegio);

Classe 1) *il pagamento dei creditori ipotecari entro i limiti della capienza dei beni su cui insiste la causa di prelazione, come attestato dalle relazioni ai sensi dell'art. 160, comma 2, per un importo di € 5.841.319,00;*

classe 2) *il pagamento integrale – previa moratoria biennale ex art. 186-bis l.fall.*

– dei crediti assistiti da privilegio generale (ad eccezione dei crediti tributari e previdenziali, inseriti in un'apposita classe) per un importo di € 626.441,22.

Classe 3) *il pagamento integrale – previa moratoria biennale ex art. 186-bis l.fall. – dei crediti tributari e previdenziali privilegiati, per un importo di € 5.348.546,65;*

Classe 4) *il pagamento nella misura del 35% dei creditori chirografari;*

Classe 5) *il pagamento nella misura del 42% dei crediti con privilegio specifico degradato a chirografo per incapienza ai sensi dell'art. 160, comma 2, l.fall., nonché dei debiti chirografari nei confronti delle banche. L'importo della finanza esterna pari ad € 100.000 è interamente destinato al creditore AMCO;*

Classe 6) *il pagamento nella misura dello 0% in favore dei soci postergati;*

Classe 7) *il pagamento nella misura del 22% dei creditori chirografari soci della C.S.R. ovvero legati da un rapporto di collegamento con quest'ultima senza diritto di voto".*

Ritenuti superati i rilievi formulati, il Tribunale ha quindi ammesso Centro Studi Riuniti s.r.l., nominando i commissari giudiziali, disponendo i loro relativi controlli e fissando la data per il voto dei creditori.



D) In data 4.3.2023, tuttavia, i Commissari con relazione depositata ai fini dell'art. 173, legge fallimentare, hanno sollevato una pluralità di rilievi, così sintetizzabili.

In primo luogo, hanno rilevato l'inesistenza di un ramo d'azienda turistico-alberghiero suscettibile di continuità indiretta tramite affitto e successiva cessione, in quanto, dall'analisi della contabilità e dei bilanci è emerso che: la società non ha mai esercitato attività turistico-alberghiera; l'attività storica è riconducibile alla compravendita e locazione immobiliare; non esiste un'organizzazione aziendale (personale, know-how, struttura operativa) riferibile a tale attività; gli immobili indicati come parte del ramo sono in larga parte locati a terzi, in particolare a società collegate (Liuba S.r.l.), e quindi indisponibili. Donde, l'operazione descritta nel piano appare, nella sostanza, un affitto in blocco di immobili, non un affitto di ramo d'azienda.

In secondo luogo, i Commissari hanno ritenuto inadeguata la costruzione dell'avviamento, quantificato dall'attestatore sulla base di un *business plan* prospettico. Infatti, l'avviamento presuppone un'azienda esistente, non meramente ipotizzata, la valorizzazione proposta dalla debitrice non trova riscontro in dati storici e il know-how rappresentato dalla ricorrente non è supportato da elementi oggettivi. Sicché l'attestazione ex art. 186-bis, comma 2, lett. b), non appare adeguatamente fondata.

Ancora, secondo i Commissari, l'offerta di Baia City S.r.l.s. per l'acquisto del ramo d'azienda (1.800.000,00 euro di cui 50.000 euro per avviamento) era inferiore al valore liquidatorio degli immobili venduti singolarmente (2.234.700,00 euro); il canone di affitto d'azienda, al netto di costi e canoni già esistenti, produceva un flusso positivo estremamente modesto; la continuità comportava un ritardo nella liquidazione e quindi maggiori interessi sui crediti ipotecari. In definitiva, sul punto, secondo quanto esposto dai Commissari, il flusso netto effettivo era pari a circa 7.876,00 euro annui, lontano da quanto indicato nel piano e, pertanto, non risultava soddisfatta la condizione di funzionalità al miglior soddisfacimento dei creditori.

Altresì, secondo i Commissari, difettava la veridicità dei dati aziendali e della rappresentazione dell'attivo, in ragione dello stralcio di ingenti poste attive. In particolare, secondo la relazione dei Commissari, erano stati stralciati crediti per oltre 2.300.000,00 euro, senza tuttavia adeguata informativa nel piano né nella relazione di attestazione.

Anche sotto il profilo dell'esposizione del passivo, i Commissari hanno formulato rilievi critici:

- quanto al debito verso il Fallimento Condess / POP NPLS (ex Banca Tercas), hanno rilevato che nel piano era indicato solo il capitale (2.986.028,00 euro), ma non erano correttamente rappresentati



interessi, spese e ulteriori ipoteche, né era adeguatamente evidenziata la posizione della POP NPLS 2018 S.r.l. quale cessionaria del credito bancario;

- con riferimento al debito nei confronti del Banco di Sardegna s.p.a., hanno rilevato che l'ipoteca del Banco di Sardegna gravava anche su un immobile non indicato dall'attestatore (in Cagliari, via Napoli 39), con conseguente errata stima dell'incapienza;
- con riferimento ai debiti prededucibili, hanno rilevato che il piano prevedeva 1.100.000 euro di costi prededucibili, ma ometteva voci rilevanti (quali costi di stimatori, liquidatore, spese di vendita, IMU future), rendendo la stima incompleta;

Infine, i Commissari hanno contestato la convenienza della soluzione concordataria rispetto alla liquidazione, in quanto, in particolare, non sarebbe stata corretta l'affermazione della debitrice secondo cui non vi sarebbero atti revocabili negli ultimi cinque anni (risultando, invece, cessioni di partecipazioni a valori nominali a favore del liquidatore o soggetti a lui collegati) e non sarebbe stata valutata una possibile azione di responsabilità nei confronti dell'amministratore.

E) In conseguenza dei rilievi dei Commissari, il Tribunale ha aperto procedimento per la revoca dell'ammissione a concordato ai sensi dell'art. 173, legge fallimentare, fissando udienza onde sentire la debitrice.

In data 15.6.2023, la concordataria ha quindi depositato nuovo piano, sostanzialmente nuovo rispetto al precedente.

E.1) La debitrice ha esposto nuovamente l'attivo concordataria, rappresentando che lo stesso risulta complessivamente pari a 17.253.198,00 euro, comprensivi di finanza esterna per 100.000,00 euro, così composto: patrimonio immobiliare con valore di realizzo 16.893.375,00 euro, crediti verso clienti 67.771,00 euro, crediti *intercompany* 17.850,00 euro, altri crediti 106.150,00 euro, disponibilità liquide 18.012,00 euro, proventi da affitti 50.040,00 euro e proventi da continuità per affitto d'azienda e avviamento 100.000,00 euro.

Con particolare riferimento al patrimonio immobiliare (parte predominante dell'attivo), Centro Studi Riuniti s.r.l. ha rappresentato che il valore di realizzo è pari a 16.893.375,00 euro, determinato da tecnico incarico e confermato dall'attestatore, abbattendo il valore commerciale di 26.883.500,00 euro, applicando un coefficiente di riduzione del 25% in ragione della vendita competitiva oltre un'ulteriore riduzione prudenziale medio del 10% per scostamenti qualitativi e posizionali.

Quanto ai crediti *intercompany* di 17.850,00 euro, il piano ha illustrato che comprendono solo finanziamenti a Dimore Esclusive s.r.l. per 16.400,00 euro e Topijej per 1.450,00 euro, essendo stati



prudenzialmente azzerati i crediti verso Eredi Pani, Liuba s.r.l., Andrew s.r.l. per 1.162.895,00 euro e Fallimento Condess per 400.000,00 euro, la cui eventuale realizzazione sarà destinata al maggior soddisfacimento dei creditori chirografari.

Infine, la ricorrente ha confermato la finanza esterna di 100.000,00 euro fornita da Irina Ryabchukova a fondo perduto, destinata esclusivamente ad AMCO s.p.a. e condizionata all'omologazione.

E.2) Quanto al passivo concordatario, Centro Studi Riuniti ha esposto che lo stesso risulta complessivamente pari a 23.365.856,00 euro, suddiviso in crediti prededucibili dell'importo complessivo di 5.376.170,00 euro (comprensivo di fondo rischi e risorse necessarie per l'accesso alla c.d. rottamazione *quater*)

e le seguenti sette classi:

Classe 1 - Privilegio specifico capiente € 6.139.401, senza diritto di voto: MPS Leasing AMCO € 236.177, Fallimento Condess € 2.986.028, Banca Tercas AMCO parte capiente € 1.770.270, Banca Nuova AMCO capiente € 381.749, Banco di Sardegna AMCO € 765.177. Soddisfatti integralmente sul valore di realizzo dei beni gravati come determinato nella relazione ex art. 160 comma 2 L.F. del Dott. Russo, che ha corretto l'errore materiale relativo all'esclusione dell'immobile di Cagliari Via Napoli 39.

Classe 2 - Privilegi generali € 628.351, senza diritto di voto: debiti verso dipendenti per TFR € 65.352, debiti per stipendi € 2.684, debiti verso professionisti € 235.686, tributi locali € 282.491, interessi legali dal 29/07/2022 al 30/04/2024 € 42.139. Soddisfatti integralmente.

Classe 3 - Erario e previdenza con privilegio generale € 391.489, senza diritto di voto: debiti previdenziali correnti € 10.892, debiti erariali correnti € 171.495, debiti esattoria non rottamabili € 209.102. Classe costituita ai sensi dell'art. 182-ter L.F., soddisfatti integralmente entro 30 giorni dall'omologazione.

Classe 4 - Chirografi € 1.086.630, con diritto di voto: fornitori vari, Intraprendere 2 s.r.l. € 129.452, Andrew s.r.l. fatture da ricevere € 147.500, Zimin Boris € 32.721, CMT Servizi € 50.001, Cocco Emanuela caparra e indennizzi € 275.000, Fallimento CSSE € 220.000, fondo rischi € 94.000. Soddisfatti al 45% entro 24 mesi dall'omologazione.

Classe 5 - Privilegio specifico degradato a chirografo € 8.427.842, con diritto di voto: Banca Tercas AMCO incapiente € 5.502.161, Banca Nuova AMCO incapiente € 1.085.739, Banco di Sardegna incapiente € 651.017, crediti bancari chirografari Banco di Sardegna € 213.998, MPS AMCO €



454.208, Banca Nuova AMCO € 520.718. Soddisfatti al 47,5% entro 12 mesi dall'omologazione, con finanza esterna € 100.000 destinata ad AMCO.

Classe 6 - Soci € 13.732, con diritto di voto: Dott. Pani Pier Paolo. Creditori postergati ai sensi dell'art. 2467 c.c., soddisfatti allo 0%.

Classe 7 - Intercompany € 1.302.241, senza diritto di voto ai sensi dell'art. 177 comma 4 L.F.: Partecipazioni e Strategie € 165.102, Horizonta € 202.938, Dimore Esclusive € 987, Topijei € 640.126, Intraprendere € 290.103, Terramia € 2.985. Soddisfatti al 17,35%.

E.3) Ciò posto, Centro Studi Riuniti s.r.l. ha introdotto la relevantissima integrazione al piano consistente nell'intervento di un assuntore ai sensi dell'art. 160 comma 1 lett. b) L.F., individuato in O.P. Unione Pastori Società Cooperativa Agricola.

In particolare, l'assuntore si è obbligato a: versare 803.600,00 euro entro 15 giorni dall'omologazione a garanzia degli oneri prededucibili, di cui 95.200,00 euro già versati dalla concordataria; pagare il fabbisogno rottamazione quater alle 18 scadenze previste dalla normativa dal 31/07/2023 al 30/11/2027; pagare i creditori con privilegio specifico contestualmente alla cessione degli immobili e comunque entro 12 mesi dall'omologazione; pagare integralmente i privilegi generali nei tempi previsti; pagare i debiti erariali e previdenziali non rottamabili entro 15 giorni dall'omologazione; pagare i chirografari al 45%, i privilegiati degradati al 47,5% e gli *intercompany* al 17,35% entro 12 mesi dall'omologazione.

Per contro, la concordataria si è obbligata a trasferire tutto il suo patrimonio entro 15 giorni dall'omologazione., con cessione del socio unico delle quote all'assuntore o a soggetto da lui incaricato ed esdebitazione della Centro Studi Riuniti mediante accollo liberatorio degli impegni concordatari da parte dell'assuntore.

E.4) La concordataria, ha ribadito la qualificazione della proposta come in continuità indiretta ex art. 186-bis L.F., in ragione di affitto e cessione di ramo d'azienda turistico-alberghiero, costituito da immobili a vocazione turistica, attrezzature e know-how aziendale, oggetto di proposta irrevocabile di affitto da parte di Baja City s.r.l.s., sede in Castelsardo (SS) Via Madrid 7, CF 02898140906, con canone mensile 6.000,00 e successiva proposta irrevocabile di acquisto.

In ragione di ciò ha determinato i flussi derivanti dalla continuità come di seguito: ricavi annui da affitto 72.000,00 euro, costi per IMU, IRES, IRAP 22.000,00 euro, flussi netti annui 50.000,00 euro.

Al riguardo, l'assuntore si è impegnato a gestire e sviluppare l'attività turistico-alberghiera garantendo la continuità e la preservazione dell'avviamento.



F) All'esito di plurimi rinvii resisi necessari onde consentire al consulente nominato dai commissari per la stima del compendio immobiliare, è stato concesso nuovo termine alla debitrice per eventuali modifiche e/o integrazioni al piano.

Il 18.4.2024, Centro Studi Riuniti s.r.l. ha depositato ulteriore integrazione al piano e alla proposta concordataria.

Sul versante dell'attivo, il piano aggiornato ha preso atto del significativo incremento dei crediti *intercompany*, originariamente considerati in via prudenziale per un importo marginale. A seguito del positivo esito delle procedure di composizione negoziata della crisi intraprese dalle altre società del gruppo, tali società si sono impegnate a corrispondere integralmente i propri debiti verso la capogruppo, determinando un incremento dell'attivo concordatario disponibile fino a circa 412.000,00 euro, rispetto ai 17.800,00 euro inizialmente previsti.

L'attivo complessivo distribuibile, tenuto conto anche dei proventi da affitti e continuità indiretta, è stato pertanto conseguentemente aggiornato.

Quanto al passivo, il piano ha recepito l'adesione alla rottamazione-*quater* dei ruoli esattoriali, con collocazione del relativo debito in prededuzione, e ha dato atto dei pagamenti già effettuati dall'assuntore, per il tramite della società Premier Event S.r.l., in surroga della debitrice.

Il passivo è stato quindi ricalcolato e suddiviso in classi, distinguendo tra prededuzioni, creditori privilegiati (generali e speciali), creditori chirografari, creditori soci postergati e creditori *intercompany*.

La nuova proposta concordataria viene ancora qualificata come in continuità indiretta con assuntore e apporto di finanza esterna. Gli assuntori sono individuati nella O.P. Unione Pastori Società Cooperativa Agricola e nella Premier Event S.r.l., che assumono solidalmente l'accollo liberatorio delle obbligazioni concordatarie, garantendone l'adempimento anche con il proprio patrimonio.

La proposta ha quindi previsto:

- il pagamento integrale degli oneri prededucibili e delle spese di procedura;
- la soddisfazione integrale dei creditori assistiti da privilegio generale e speciale nei limiti della capienza;
- il pagamento integrale dei debiti erariali e previdenziali mediante transazione fiscale e definizione agevolata;



- il pagamento dei creditori chirografari (fornitori e banche degradate) in misura pari a circa 47,5%;
- la parziale soddisfazione dei crediti *intercompany* e l'esclusione di ogni soddisfazione per i crediti dei soci, in quanto postergati.

È inoltre previsto un apporto di finanza esterna dedicato, pari a 100.000,00 euro, destinato alla posizione AMCO, nonché una clausola di esdebitazione della società al termine dell'esecuzione del piano.

Il piano, infine, ha determinati tempi di esecuzione, prevedendo un orizzonte temporale di circa 12 mesi dal passaggio in giudicato del decreto di omologazione, con pagamento scaglionato delle obbligazioni e trasferimento degli asset agli assuntori.

G) Su invito del Tribunale a depositare documento unitario da cui ricavare in maniera chiara e definitiva il piano e la proposta concordataria, il 27.9.2024 Centro Studi Riuniti ha depositato formulazione definitiva del piano e della proposta concordataria, così sinteticamente riassumibile.

Premesso che la proposta di concordato viene nuovamente qualificata dalla ricorrente come in continuità indiretta, la stessa si caratterizza per l'intervento di due soggetti terzi, O.P. Unione Pastori soc. coop. agricola e Premier Event s.r.l., che hanno assunto l'obbligazione concordataria mediante accollo liberatorio, liberando così integralmente integralmente la società debitrice.

Gli assuntori con la sottoscrizione congiunta della proposta hanno assunto in proprio e con il patrimonio della società debitrice l'onere di correttamente e puntualmente adempiere alle obbligazioni concordatarie come descritte nel piano.

Quanto all'attivo concordatario, la ricorrente ha esposto che:

- il valore degli immobili ammonta complessivamente a 16.893.375,00 euro costituendo la componente principale dell'attivo concordatario;
- a tale importo deve aggiungersi l'ulteriore attivo costituito da crediti verso clienti per € 86.750, crediti *intercompany* per 429.100,00 euro, altri crediti per 100.967,00 euro, disponibilità liquide per 15.340,00 euro e proventi da affitti per 72.108,00 euro;
- infine, è prevista finanza esterna, nella misura di 100.000,00 euro, fornita da Irina Ryabchukova, destinata interamente al creditore chirografario AMCO.

Le altre componenti dell'attivo concordatario sono state stimato di valore nullo.



Ciò posto, la ricorrente ha esposto il passivo concordatario e proposto la suddivisione dei creditori in sette classi con differenti percentuali di soddisfacimento:

- Gli oneri prededucibili sono stati stimati complessivamente in 4.537.992,95 euro, suddivisi in compensi professionali e spese di giustizia per 962.800,00 euro, comprendenti il compenso del commissario per 312.000,00 euro, consulenti e professionisti per 382.800,00 euro e fondo oneri ed imprevisti e perizie per 268.000,00 euro, fondo rischi per sopravvenienze insussistenze e contenziosi per 1.000.000,00 euro (apposto prudenzialmente nelle more della definizione dell'operazione di vendita dell'immobile di Santa Teresa di Gallura alla società Dimore Esclusive e della posizione nei confronti del Fallimento Condess), fabbisogno rottamazione-*quater*, definizione liti pendenti per 1.670.922,33 euro e, infine, importo già pagato dall'assuntore Premier Event S.r.l. per le prime 5 rate della rottamazione per 904.270,62 euro: soddisfatti integralmente entro 5 giorni dal passaggio in giudicato del decreto di omologa;

- La Classe I, costituita dai creditori con privilegio specifico senza diritto di voto, prevede il pagamento integrale dei creditori ipotecari in ragione del valore di realizzo dei beni su cui grava il loro privilegio specifico, entro 12 mesi dal passaggio in giudicato.

Il dettaglio dei debiti verso banche presenta un totale di 12.055.537,00 euro, di cui mutuo Banca Tercas per 7.491.859,00 euro, AMCO S.p.A. per 2.055.938,00 euro, mutuo Monte Paschi di Siena per 452.435,00 euro, Juliet S.p.A. MPS per 253.155,00 euro, mutuo Banco di Sardegna per 1.480.150,00 euro, oltre ad ulteriori posizioni minori.

La ricorrente ha quindi evidenziato che, considerato il valore di realizzo degli immobili come previsto nel piano, i creditori MPS Leasing & Factoring e Fallimento Condess saranno soddisfatti integralmente, mentre Tercas, Banca Nuova e Banco di Sardegna resteranno soddisfatti sul ricavato dalla vendita degli immobili solo parzialmente.

Sicché, la Classe I ammonta complessivamente a 6.156.378,70 euro, comprendente Juliet MPS Leasing per € 253.155,01, Fallimento Condess per € 2.986.028,15, Banca Tercas per € 1.770.269,53, Banca Nuova per € 381.749,13 e Banco di Sardegna per € 765.176,88.

- La Classe II, relativa ai creditori con privilegio generale senza diritto di voto, prevede il pagamento integrale dei crediti assistiti da privilegio generale, esclusi l'erario e gli enti previdenziali, entro 12 mesi dal passaggio in giudicato del decreto di omologa.

La Classe ammonta complessivamente a 632.004,00 euro comprendente debiti verso dipendenti per TFR, debiti per stipendi per 2.683,52 euro, debiti verso professionisti per



235.686,15 euro, interessi su crediti privilegio generale per 43.211,71 euro e tributi locali per 282.491,05 euro.

- La Classe III, concernente i creditori erariali e previdenziali con privilegio generale, per l'importo complessivo di 708.872,60 euro, prevede il pagamento integrale con adesione esplicitata attraverso la procedura prevista dall'art. 182-ter della L.F..

- La Classe IV, costituita dai chirografi con diritto di voto, prevede il pagamento nella misura del 49% entro 12 mesi dal passaggio in giudicato del decreto di omologa.

Detta classe comprende i debiti verso fornitori ed altri crediti chirografi per complessivi 1.671.111,39 euro.

- La Classe V, relativa ai creditori con privilegio specifico incapiente degradato a chirografo con diritto di voto, prevede il pagamento nella misura del 49% con apporto di finanza esterna da parte della dott.ssa Irina Ryabchukova per € 100.000 dedicato esclusivamente alla posizione AMCO.

- La Classe VI, costituita dai chirografi soci postergati con diritto di voto, prevede soddisfazione pari allo 0%;

- La Classe VII, relativa ai chirografi intercompany senza diritto di voto, prevede il pagamento nella misura del 36%.

In detta classe sono collocati i debiti verso parti correlate, società con rapporto di collegamento con la ricorrente e ammontano complessivamente a 1.302.241,11 euro.

Così formulata la proposta, Centro Studi Riuniti ha esposto il seguente piano:

1. Attribuzione agli assuntori di tutte le attività aziendali successivamente al passaggio in giudicato della sentenza di omologazione, con le modalità che definite del decreto di omologazione.
2. Pagamento degli oneri in prededuzione entro 5 giorni dall'emissione del decreto di omologazione.
3. Pagamento del fabbisogno per la rottamazione alle scadenze previste dal 31 luglio 2023 al 30 novembre 2027 con accollo liberatorio da parte dell'assuntore.



4. Pagamento integrale entro 30 giorni dal passaggio in giudicato della sentenza di omologazione delle somme dovute all'erario non rientranti nella definizione agevolata con accollo liberatorio da parte dell'assuntore.
5. Pagamento del credito ipotecario capiente contestualmente alla cessione degli immobili su cui grava il privilegio e comunque entro e non oltre 12 mesi dal passaggio in giudicato della sentenza di omologazione da parte degli assuntori con precisazione che la cancellazione delle pregiudizievoli che gravano sugli immobili avverrà solo contro l'adempimento delle obbligazioni previste nel piano e con espresso consenso del creditore
6. Pagamento delle percentuali di soddisfazione proposte alle classi entro 12 mesi dal passaggio in giudicato della sentenza di omologazione da parte dell'assuntore.
7. Impegno degli assuntori a gestire e sviluppare l'attività turistico alberghiera come identificata nella proposta concordataria anche attraverso l'affitto e la successiva cessione del ramo d'azienda stesso.
8. Qualora, dovessero venir meno le ragioni poste a base dell'iscrizione dei fondi e degli accantonamenti ed integrazioni previsti, le relative eccedenze saranno immediatamente distribuite ai creditori chirografari.

G) In data 2.11.2024, Centro Studi Riuniti ha depositato integrazione della relazione di attestazione da parte del professionista incaricato, che (anche alla luce dei chiarimenti forniti dalla ricorrente sulla base dei rilievi formulati dai commissari) ha concluso per la veridicità dei dati aziendali al 31.8.2024 e per la solvibilità degli assuntori.

Con memoria depositata il 14.11.2024, i Commissari hanno rilevato quanto segue.

Quanto alle criticità originariamente segnalate nell'istanza ex art. 173 L.F., i Commissari hanno ritenuto che le carenze informative evidenziate fossero state approfondite e sviluppate nel corso del subprocedimento, riservando l'eventuale valutazione finale in sede di redazione della relazione ex art. 172 L.F., qualora il Tribunale avesse ritenuto superati i profili critici sotto ogni ulteriore aspetto.

Con riguardo all'integrazione della relazione di attestazione ex art. 161, comma 3, L.F., i Commissari hanno esaminato il tema della solvibilità degli assuntori, evidenziando la necessità di una specifica attestazione su tale profilo, in quanto direttamente incidente sul giudizio di fattibilità del piano e, quindi, sulla tutela dei creditori.

Quanto alla società cooperativa O.P. Unione Pastori, i Commissari hanno rilevato che l'attestazione si era limitata a testarne la solidità finanziaria sulla base degli indici di allerta CNDCEC riferiti agli esercizi 2019-2021, senza estendere l'analisi ai bilanci 2022 e 2023 e, soprattutto, senza una



valutazione specifica circa la concreta disponibilità delle risorse finanziarie necessarie a sostenere impegni superiori a 17 milioni di euro.

In relazione alla Premier Event S.r.l., indicata quale coassuntore nelle integrazioni più recenti, hanno evidenziato l'eccessiva sinteticità dell'analisi svolta dall'attestatore, fondata su dati generici tratti da un bilancio 2023 non allegato e su riferimenti ad accordi commerciali futuri privi di approfondimento dei relativi riflessi finanziari, ciò sebbene Premier Event S.r.l. abbia dato prova di un concreto interessamento, avendo provveduto al pagamento delle prime cinque rate della "rottamazione-quater" dei debiti fiscali della società concordataria, per un importo complessivo di euro 904.270,62.

Infine, i Commissari hanno dato atto che la società aveva specificato gli immobili destinati ad essere acquisiti direttamente dalla Premier Event S.r.l. e hanno riepilogato il valore degli immobili ascrivibili a ciascun assuntore, quantificato in euro 12.474.985,08 per la Premier Event S.r.l. e in euro 4.514.589,00 per la O.P. Unione Pastori.

H) Da ultimo, la ricorrente ha rappresentato che O.P. Unione Pastori ha comunicato il sopravvenuto disinteresse per l'acquisizione di cui sopra, stante il lungo tempo trascorso dall'inizio della procedura, e ha domandato termine di sessanta giorni per riformulare la proposta.

I) Contrariamente a quanto affermato dall'attestatore con la sua ultima relazione datata 28.10.2024, rientra nei compiti dell'attestatore la valutazione della solvibilità dell'assuntore e, in assenza di tale valutazione, deve disporsi la revoca dell'ammissione a concordato.

Orbene, deve al riguardo premettersi che è rimesso alla valutazione del Tribunale la sussistenza della fattibilità giuridica ed economica del piano concordatario, mentre è rimessa ai creditori la valutazione della convenienza economica.

Nell'ambito della valutazione di fattibilità economica del concordato, rientra senza dubbio l'analisi la solvibilità dei soggetti che abbiano assunto impegni per l'attuazione del piano e, quindi, in particolare, degli assuntori.

Valutazione che deve necessariamente essere effettuata alla luce delle informazioni e dei documenti resi dalla concordataria, nonché oggetto di attenta analisi da parte dell'attestatore.

Secondo gli approdi della giurisprudenza di legittimità in tema di concordato preventivo:

- *“In tema di concordato preventivo, il tribunale è tenuto ad una verifica diretta del presupposto di fattibilità del piano per poter ammettere il debitore alla relativa procedura, nel senso che, mentre il controllo di fattibilità giuridica non incontra particolari limiti, quello concernente la fattibilità economica, intesa come realizzabilità di esso nei fatti, può*



essere svolto nei limiti della verifica della sussistenza, o meno, di una manifesta inettitudine del piano a raggiungere gli obiettivi prefissati, individuabile caso per caso in riferimento alle specifiche modalità indicate dal proponente per superare la crisi (con ciò ponendosi il giudice nella prospettiva funzionale, propria della causa concreta). Tali principi vengono maggiormente in rilievo nell'ipotesi di concordato con continuità aziendale ex art. 186-bis l.fall., laddove la rigorosa verifica della fattibilità "in concreto" presuppone un'analisi inscindibile dei presupposti giuridici ed economici, dovendo il piano con continuità essere idoneo a dimostrare la sostenibilità finanziaria della continuità stessa, in un contesto in cui il "favor" per la prosecuzione dell'attività imprenditoriale è accompagnato da una serie di cautele inerenti il piano e l'attestazione, tese ad evitare il rischio di un aggravamento del dissesto ai danni dei creditori, al cui miglior soddisfacimento la continuazione dell'attività non può che essere funzionale" (Cass. 9061 del 2017);

- *"il Tribunale è tenuto ad una verifica diretta del presupposto di fattibilità del piano per poter ammettere il debitore alla relativa procedura, nel senso che, mentre il controllo di fattibilità giuridica non incontra particolari limiti, quello concernente la fattibilità economica, intesa come realizzabilità di esso nei fatti, può essere svolto nei limiti della verifica della sussistenza, o meno, di una manifesta inettitudine del piano a raggiungere gli obiettivi prefissati, individuabile caso per caso in riferimento alle specifiche modalità indicate dal proponente per superare la crisi (con ciò ponendosi il giudice nella prospettiva funzionale, propria della causa concreta). Tali principi vengono maggiormente in rilievo nell'ipotesi di concordato con continuità aziendale ex art. 186-bis l.fall., laddove la rigorosa verifica della fattibilità in concreto presuppone un'analisi inscindibile dei presupposti giuridici ed economici, dovendo il piano con continuità essere idoneo a dimostrare la sostenibilità finanziaria della continuità stessa, in un contesto in cui il "favor" per la prosecuzione dell'attività imprenditoriale è accompagnato da una serie di cautele inerenti il piano e l'attestazione, tese ad evitare il rischio di un aggravamento del dissesto ai danni dei creditori, al cui miglior soddisfacimento la continuazione dell'attività non può che essere funzionale.....il Tribunale, prima, e la Corte di appello, poi, - laddove avevano svolto un giudizio complessivo sulla solvibilità della società controllante...omississ....in ordine alla previsione della possibilità di pagamento dei debiti prededucibili della procedura, ovvero della società offerente l'acquisto dell'azienda, in ordine alla possibilità dell'estinzione del debito erariale (nella duplice prevista possibilità dell'accollo liberatorio del debito stesso da parte della cessionaria ovvero della compensazione del debito fiscale della società in c.p. con il credito Iva vantato dalla società cessionaria l'azienda) - non abbiano in alcun modo*



- travalicato il perimetro di giudizio rimesso ai giudici del merito, in sede di valutazione dell'apprezzamento della sussistenza del requisito della fattibilità del piano concordatario, essendosi invece attenuto il Tribunale proprio ai principi affermati dalla giurisprudenza di questa Corte di legittimità, principi che anzi impongono ai giudici del merito, in sede di ammissione della proposta concordataria, di apprezzare il profilo della realizzabilità giuridica ed economica del “progetto” di superamento della crisi aziendale, anche attraverso la valutazione della solidità economica dei presupposti fattuali che sorreggono la realizzabilità complessiva del piano concordatario, scrutinio diverso quest'ultimo dal giudizio di convenienza che, risulta, in ordine logico, successivo a quello di fattibilità economica e che pertiene, con tutta evidenza, al diverso profilo della scelta tra la soluzione negoziale concordataria e quella invece liquidatoria fallimentare. ...omississ... Quanto, infine, all'accollo da parte di ...omississ.... dei costi prededucibili della procedura concordataria (cfr. ricorso, pag. 11, sub c) su cui ...omississ.... continua a censurare il provvedimento impugnato – in questo punto in relazione all'art. 1273, comma 2, c.c. – si pretenderebbe, qui e con valutazioni in fatto (come tali inammissibili in questo giudizio di legittimità), di dimostrare la fattibilità del piano, sulla base delle sole dichiarazioni delle parti interessate, e cioè il legale rappresentante diomississ.... ed i professionisti della procedura, senza tuttavia considerare – in relazione alla solvibilità dell'accollante – l'accertata assoluta carenza informativa del piano e della relazione asseverativa del professionista attestatore” (Cass. 21250 del 2024);*
- E ancora *“Va infatti chiarito che valutare se l'operazione immobiliare, attraverso la quale sarebbe poi dovuta pervenire la finanza esterna alla procedura, fosse fattibile o meno sotto il profilo dell'idoneità della promissaria acquirente a far fronte all'impegno assunto non costituiva, invero, una valutazione economica della “convenienza del piano”, ma, diversamente, un necessario profilo di prognosi sulla realizzabilità economica della proposta e del piano stesso, proprio nei termini di un apprezzamento di non manifesta inidoneità del piano concordatario, con la conseguenza che omettere tale indagine, dando per acquisite le somme derivanti dall'esecuzione di un preliminare, determinava, con tutta evidenza, il mancato espletamento da parte dell'attestatore di una indagine valutativa invece doverosa per l'apprezzamento della “tenuta” dell'intero impianto concordatario (Cass. 3746 del 2025).*

In tal senso, del resto, anche la giurisprudenza di merito, che ha costantemente affermato come:



- *“L’attestazione presenta criticità non emendabili qualora non espliciti i dati patrimoniali, economici e finanziari sulla base dei quali l’attestatore ha valutato la solvibilità dell’assuntore”* (Trib. Milano, sentenza n. 291 del 2024);
- *“L’attestatore non può limitarsi a fare affidamento sui dati emergenti dai controlli interni della società o dalle relazioni di altri professionisti della società in bonis, ma deve svolgere verifiche autonome e approfondite, permanendo in capo allo stesso la responsabilità del proprio giudizio professionale”* (Trib. Varese, sentenza n. 101 del 2025);
- *“è necessaria la prova di impegni vincolanti formalmente assunti e la documentazione della loro capacità economica e solvibilità, non essendo sufficienti né il mero conferimento di poteri agli organi dell’ente né la semplice iscrizione in elenchi di intermediari finanziari, dovendo essere fornita ai creditori una precisa informazione sui soggetti che si impegnano a sopportare i costi del concordato”* (Corte d’Appello di Milano, sentenza n. 4603 del 2015);
- *“quando il piano si fonda in misura determinante sull’apporto di finanza esterna da parte di soggetti terzi, l’attestatore è tenuto ad approfondire con metodo scientifico e adeguata analisi la solidità patrimoniale e la capacità reddituale del soggetto apportatore, verificando con elementi economici ed aziendalistici concreti e verificabili la sostenibilità delle proiezioni reddituali e l’effettiva idoneità a onorare gli impegni assunti nei tempi previsti dal piano”* (Corte d’Appello di Venezia, sentenza n. 846 del 2024);
- *“L’attestatore non può limitarsi alla sola enunciazione dell’astratta e teorica possibilità della realizzazione della provvista, ma deve fornire elementi concreti e puntuali che consentano di trarre un giudizio circa la reale possibilità di realizzazione degli eventi previsti, con indicazione delle modalità e dei tempi”* (Corte d’Appello di Venezia, sentenza n. 2027 del 2025);
- *“Quando la proposta concordataria si fonda sull’apporto economico di un terzo, l’attestatore deve valutare la solvibilità di tale soggetto, anche attraverso l’analisi dei bilanci, non potendo limitarsi a prendere atto di una mera offerta non documentata né garantita”* (Corte d’Appello di Brescia, sentenza n. 135 del 2019);
- *L’attestazione che si limiti a condizionare il giudizio di attuabilità all’effettivo apporto della finanza esterna, senza analizzare la solvibilità finanziaria, il patrimonio e i redditi dei terzi promittenti secondo il canone del 'more probably than not', si configura come attestazione dubitativa o condizionata, equivalente a non attestazione, determinando l’inammissibilità della domanda”* (Trib. Milano, sentenza n. 764 del 2024).



In sintesi, pertanto, l'attestazione deve necessariamente riguardare anche la solvibilità dell'assuntore e, in assenza di reale esame di tale profilo, il concordato non può essere ammesso (o deve disporsi la revoca dell'ammissione).

Nel caso di specie, il piano si fonda sull'intervento di due assuntori, O.P. Unione Pastori soc. coop. agricola e Premier Event S.r.l.. Quest'ultima, ha assunto l'impegno maggiore. Come specificato anche dai commissari con relazione del 14.11.2024, il piano prevede l'acquisizione da parte di Premier Event s.r.l. della parte preponderante degli immobili costituenti l'attivo concordatario, per un valore pari a 12.474.985,08 euro (a fronte dell'acquisto da parte di O.P. Unione Pastori di immobile per il valore di 4.514.589,00 euro).

All'udienza del 17.10.2024, alla luce del rilievo dei commissari circa l'insufficienza dell'attestazione in punto di solvibilità dell'assuntore in parola, il Tribunale ha assegnato alla concordataria termine per, fra le altre cose, integrare l'attestazione proprio in ordine alla solvibilità dell'assuntore.

L'attestazione depositata in adempimento dell'incombente prescritto, recita testualmente:

“Lo scrivente attestatore, pur non essendovi tenuto a norma dell'art. 161 comma 3 L.F., procede qui di seguito ad una valutazione sulla solvibilità del coassuntore (società Premier Event S.r.l.) come specificamente richiesto da codesto On.le Tribunale nel corso dell'Udienza tenutasi in data 17.10.2024.

La società Premier Event s.r.l. ha sede legale in Cagliari (CA) Via de Magistris 123 - REA CA- 282254 cod. fiscale 03579020920 - Data iscrizione 24/12/214. La società è amministrata da un amministratore Unico nella persona della Dott.ssa Irina Ryabchukova. La società ha per oggetto l'esercizio dell'attività turistico-alberghiera e, in particolare, l'impianto, il miglioramento, la valorizzazione e la gestione, per conto proprio e/o di terzi, di complessi alberghieri, villaggi turistici, case vacanze. La compravendita, la costruzione, la ristrutturazione di immobili o complessi immobiliari. La gestione globale dell'azienda, sviluppo di strategie commerciali, gestione amministrativa, organizzazione aziendale e flussi di servizio, strategia e gestione degli acquisti, strategie di massimizzazione dei ricavi e di controllo dei costi.

La società come sopra individuata ha regolarmente depositato i bilanci e l'ultimo bilancio in fase di deposito risulta quello relativo all'esercizio 2023 di cui si riportano gli elementi più significativi

2023

Valore della produzione 1.547.910

Margine operativo lordo 809.789



Patrimonio netto 804.824

Disponibilità liquide 328.870

Attivo circolante 6.386.190

Debiti correnti 5.075.659.

Attualmente la Premier Event s.r.l svolge la propria attività nei seguenti settori:

a) Una Prima ASA opera quale “sviluppatore in proprio” di operazioni di sviluppo

immobiliare, principalmente, nell’agroalimentare, nell’energie rinnovabili, nel turismo.

b) Una Seconda ASA opera quale erogatore di servizi

- Per l’internalizzazione di reti commerciali (prevalentemente agroalimentari di eccellenza);

- E-Commerce (realizzazione piattaforme);

- Realizzazione di Reti Logistiche – distributive, franchising, alberghiere, di servizi, etc.

c) Una Terza ASA, opera nel settore della progettazione (sviluppo di Concept e B.Plan,

selezione fornitori, temporary)

d) Una Quarta ASA, è in corso di sviluppo ed è relativa a contratti di

- monitoraggio di impianti fotovoltaici – durata 25 anni (ha già raggiunto un’intesa al fine di realizzare oltre 150 Mw per € 10.000,00 annui/Mw).

- O&M di impianti fotovoltaici – durata 25 anni (ha già raggiunto un’intesa con proprietari di oltre 150 Mw, che al minimo generano ricavi per € 30.000,00 per ogni Mw, per un minimo di ricavi annui pari a 4.500.000,00 annui per 20 anni.

La società Premier Event s.r.l., che ricopre il ruolo di co-assuntore affiancando la società O.P. Unione Pastori nella realizzazione dell’intero progetto di sviluppo, ha già provveduto a pagare per conto della CSR le prime cinque rate della rottamazione-quater per un totale di € 904.270,62 oltre ad € 28.404,55 per il pagamento delle rate della definizione agevolata delle liti pendenti. Questa importante anticipazione di liquidità effettuata dalla società Premier Event S.r.l. per complessivi € 932.675,17 a favore della procedura ha consentito alla CSR di beneficiare di un notevolissimo risparmio fiscale che andrà a beneficio di tutto il ceto creditorio per l’importo di € 2.588.180,97”.



Orbene, appare evidente che non vi sia alcuna reale analisi circa la solvibilità dell'assuntore e circa la sua capacità di far fronte all'impegno assunto quale coassuntore (che, peraltro, si sottolinea, andrebbe ad acquisire la parte largamente preponderante dell'attivo immobiliare).

L'attestatore, infatti, si è limitato a indicare quali sono i settori di attività della Premier Event s.r.l. e a riportare i dati principali del bilancio relativo all'esercizio 2023, oltre a rilevare l'anticipazione di somme ai fini dell'accesso della concordataria alla c.d. rottamazione *quater*.

Quanto ai settori in cui Premier Event s.r.l. opera, si rileva che gli stessi sono del tutto irrilevanti sotto il profilo della capacità finanziaria dell'assuntore.

Con riferimento ai dati di bilancio, anche gli stessi di per sé non dimostrano la solvibilità dell'assuntore, e, anzi, a ben vedere, sono indicativi di: **a)** disponibilità liquide di appena 328.870,00 euro e una produzione del valore di 1.547.910,00 euro, a fronte dell'acquisto previsto da parte della Premier Event di immobili per il valore di oltre 12.000.000,00 euro; **b)** il forte indebitamento (pari a 5.075.659,00 euro) della società, a fronte di un attivo circolante di 6.386.190,00 euro.

Né, infine, la circostanza del versamento delle prime rate della c.d. rottamazione *quater*, pur per un importo di oltre 900.000,00 euro, dimostra in alcun modo la solvibilità dell'assuntore, ma soltanto il suo concreto interessamento.

Manca del tutto, in ultima analisi, l'attestazione in ordine alla solvibilità di Premier Event s.r.l..

L) Deve, pertanto, definirsi il procedimento aperto ai sensi dell'art. 173, legge fallimentare, disponendosi la revoca della ricorrente dall'ammissione alla procedura concordataria e, considerata la domanda di fallimento presentata dalla Procura della Repubblica, il Tribunale deve pronunciarsi sulla stessa.

Sussistono i presupposti per la dichiarazione di fallimento di Centro Studi Riuniti s.r.l..

Come emerso con chiarezza nel procedimento concordatario e risultante, comunque, anche dagli atti della procedura prefallimentare riunita, centro Studi Riuniti s.r.l. è imprenditore commerciale, supera i requisiti dimensionali di fallibilità, è gravata da debiti scaduti per oltre 30.000,00 euro e, infine, versa in stato di insolvenza, non essendo in grado di soddisfare le obbligazioni da cui è gravata con normali mezzi di pagamento.

Al riguardo, è sufficiente richiamare quanto sopra esposto con riferimento al passivo e attivo della società, nonché alla sua impossibilità di fare fronte ai suoi debiti.

Deve pertanto dichiararsi l'apertura del fallimento della debitrice.



P.Q.M.

revoca l'ammissione di Centro Studi Riuniti s.r.l. alla procedura di concordato preventivo;

DICHIARA

il fallimento di **Centro Studi Riuniti S.r.l. a socio unico in liquidazione**, in forma abbreviata C.S.R. s.r.l., iscritta alla CCAA di Cagliari con n. REA 208140 e numero di iscrizione al Registro delle Imprese 02566250920, Codice Fiscale 02566250920, con sede in Cagliari, Via Roma n. 70;

NOMINA

Giudice Delegato il dott. Bruno Malagoli;

Curatori i dott. renato Macciotta e Roberta Mucelli;

ORDINA

all'amministratore della società di depositare entro tre giorni i bilanci, le scritture contabili e fiscali obbligatorie nonché l'elenco dei creditori;

STABILISCE

che il giorno 6.10.2026, alle ore 10:30, abbia luogo davanti al giudice delegato l'esame dello stato passivo nella sala delle udienze di questo Tribunale.

ASSEGNA

ai creditori ed ai terzi, che vantano diritti reali mobiliari o personali su cose in possesso del fallito, il termine perentorio di giorni trenta precedenti l'adunanza per l'esame dello stato passivo per la trasmissione della domanda di ammissione al passivo, con le forme previste dall'art. 93 L.F., all'indirizzo di posta elettronica certificata del curatore, unitamente ai documenti, ad eccezione degli originali dei titoli di credito, da depositare presso la cancelleria del Tribunale.

Cagliari, 16 aprile 2026

Il Presidente est.

dott. Gaetano Savona

