

C.P. 36 /2024



Tribunale Ordinario di Rimini  
SEZIONE CIVILE

Riunito in Camera di Consiglio e così composto:

dott. Francesca Miconi

Presidente

dott. Maria Carla Corvetta

Giudice rel.

dott. Maria Saieva

Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Nel procedimento iscritto al n. r.g. 36-2/2024 promosso da:

F & F S.R.L. (P.I., C.F. e n. iscrizione al registro delle imprese 03144180400), con sede legale in Cattolica, Via Prampolini n. 16

rappresentata e difesa dall'avv.to Marco Vitali

RICORRENTE

Con ricorso depositato in 22/3/2024 la società F&F Srl, in persona del l.r.p.t. e con l'avv.to Vitali, ha proposto domanda per l'accesso a uno strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza con riserva di deposito della proposta, del piano o di accordi, nonché della documentazione di cui all'art. 39, I e II comma, CCI.

Con decreto del 4.4.2024 Il Tribunale ha concesso giorni sessanta per il deposito di piano e proposta (poi prorogati di ulteriori giorni sessanta) e ha nominato Commissario Giudiziale il dott. Michele Pierucci.

Sono state richieste e confermate le misure protettive ex art. 54 comma 2 primi due periodi CCI fino al 30/09/2024, a seguito di proroga.

In data 2.8.2024 la Società ha depositato piano e proposta chiedendo l'apertura della procedura di concordato preventivo ex art. 47 CCI

Il Commissario ha depositato il proprio motivato parere ex art. 47 comma I CCI in data 3/9/2023.

Il Tribunale ha, quindi, fissato con decreto del 17/09/2024 l'udienza per l'audizione del proponente ex art. 47, comma 4. CCI, rilevando contestualmente plurimi profili di irritalità della proposta.

La società ha depositato in data 25/09/2024 memoria difensiva con la quale, *inter alia*, ha depositato documentazione integrativa, ha preso atto degli errori di prospettazione dei flussi di cassa e conseguentemente ha chiesto un termine per formulare proposta integrativa, con diversa suddivisione dei creditori nelle classi e diversa ripartizione delle percentuali alle classi dei creditori che tenga conto della corretta disponibilità finanziaria.

All'udienza del 26/09/2024 il difensore della ricorrente ha insistito per la concessione di un termine, chiedendo altresì la proroga delle misure protettive già in essere fino a data successiva all'eventuale termine concesso per l'integrazione della proposta concordataria; alla medesima udienza è, altresì, comparso un funzionario del creditore Comune di Cattolica il quale ha chiesto a verbale l'apertura della Liquidazione Giudiziale.

Il Tribunale si è riservato di provvedere.

Deve in primo luogo darsi conto dell'ampiezza e tipologia del vaglio che il Tribunale è chiamato ad effettuare in sede di apertura del concordato preventivo.

Il tipo di sindacato è delineato dal combinato disposto degli artt. 7, comma 2, e 47, comma 1, CCI, sia mediante l'utilizzo del riferimento, per il concordato in continuità, alla ritualità della proposta, sia con rinvio alla verifica di (non) manifesta inidoneità alla soddisfazione dei creditori e alla conservazione dei valori aziendali; in ogni caso, la disposizione generale sulla priorità di trattazione degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza rispetto alla liquidazione giudiziale impone di verificare che la domanda dell'imprenditore non sia manifestamente inammissibile e che il piano non sia manifestamente inadeguato a raggiungere gli obiettivi prefissati o comunque non prefiguri attraverso la continuità una soluzione deteriore per i creditori rispetto all'alternativa liquidatoria.

Quanto precede deve essere in primo luogo declinato in termini di necessaria verifica degli elementi di diritto (controllo di legittimità) ai quali la legge subordina la proponibilità della domanda e l'apertura della procedura. Il giudizio di ritualità va inteso quale controllo di legittimità non solo formale ma anche sostanziale della domanda. Del resto, come già osservato, di ammissibilità parla la norma generale di cui all'art. 7, comma 2, CCI – applicabile ad ogni strumento di regolazione della crisi – nonché l'art. 112, comma 1, lett. c) CCI, che espressamente prevede questa verifica nell'ambito del giudizio di omologazione, con evidente necessità logica che tale sindacato – se il difetto di legittimità sia immediatamente rilevabile sin dal ricorso – sia anticipato all'apertura del concordato, in quanto l'inammissibilità ne

impedirebbe comunque *ipso iure* l'omologabilità, rendendo incongrua in quanto inutilmente dispendiosa la procedura stessa.

Detto giudizio dovrà essere effettuato sulla base del contenuto precettivo degli artt. 84, 86 e 87 CCI, che delineano le finalità dello strumento, i limiti di proponibilità, le caratteristiche della proposta e del piano, nonché il contenuto necessario del piano di concordato, prevedendo altresì il contenuto della relazione del professionista indipendente, la quale deve attestare la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano e, in caso di continuità aziendale, che il piano è atto a impedire o superare l'insolvenza del debitore, a garantire la sostenibilità economica dell'impresa e a riconoscere a ciascun creditore un trattamento non deteriore rispetto a quello che riceverebbe in caso di liquidazione giudiziale. Nel giudizio di ammissibilità rientra quindi, sulla scia della giurisprudenza formatasi sotto il vigore della legge fallimentare ma ancora attuale, il controllo della completezza e correttezza dei dati informativi forniti dal debitore ai creditori con la proposta di concordato e i documenti allegati, ai fini della consapevole espressione del loro voto (cfr. Cass., Sez. I, 23/05/2014, n. 11497; 22/05/2014, n. 11423; 6/11/2013, n. 24970; nonché Cass., Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 5825 del 09/03/2018, secondo cui, nel valutare l'ammissibilità della domanda, il giudice ha anche *"il compito di controllare la corretta predisposizione dell'attestazione del professionista, in termini di completezza dei dati e di comprensibilità dei criteri di giudizio, rientrando tale attività nella verifica della regolarità della procedura, indispensabile a garantire la corretta formazione del consenso dei creditori"*; in senso conforme, Cass, Sez. 1, Ordinanza n. 17273 del 2023).

Ad avviso del Collegio, fin dalla fase di apertura e nell'ambito del controllo di ritualità, il Tribunale deve anche verificare la necessità e correttezza della formazione delle classi (che è illogico demandare solo alla fase dell'omologazione, quando eventuali erronei criteri di classamento non possono essere più emendati) e, nel concordato in continuità, quantomeno la corretta individuazione del valore di liquidazione se non anche, come sostenuto da parte della dottrina e della giurisprudenza di merito, il rispetto dei principi di trattamento dei creditori privilegiati e chirografari.

Così delineato l'ambito della verifica demandata al Tribunale dall'art. 47, primo comma, lett. B) CCI, va premesso, in punto di fatto, che:

la società F&F SRL, costituita in data 3.5.2000, ha per oggetto sociale prevalente l'attività edilizia in genere (costruzione, manutenzione, locazione di immobili);

le quote sociali della F&F SRL sono così suddivise:

- i) FABBRI FULVIO 80% (quote pignorate il 20.3.2024 dall'altro socio, Staccoli, e attualmente nella custodia del dott. Federico Roselli);

ii) ii) STACCOLI LOREDANA 20%;

Il patrimonio della società è costituito da beni immobili; trattasi, in particolare, di 19 lotti ubicati nei comuni di Cattolica, Gradara e Morciano di Romagna;

La società di fatto è ferma nell'attività di costruzione e compravendita a causa delle diverse azioni giudiziarie che la hanno interessato la società; di fatto, quantomeno a far data dal 2019 (come si legge nel parere del Commissario Giudiziale) l'attività è limitata alla sola locazione, anch'essa, tuttavia, contratta per le seguenti ragioni:

- i) contenzioso con la Staccoli per gli immobili adibiti ad ufficio;
- ii) fallimento locatore dell'immobile (Di Mascio Bruno) di via Verdi, adibito a bar;
- iii) mancato pagamento dei canoni di locazione da parte di Fabbri Fulvio per mancanza di liquidità;

Quanto alle caratteristiche della proposta e del piano si osserva quanto segue.

Il piano, costruito in continuità diretta, così risulta impostato:

Rimangono esclusi dal concordato i seguenti beni:

- Lotti 15,16,17 e 18 in quanto frustuli di terreno senza valore;
- Lotto 19 in quanto trattasi di posto auto comune senza valore.

Per quanto concerne gli ulteriori lotti, la continuità della società si differenzerebbe nelle seguenti attività:

- 1) vendita
- 2) locazione
- 3) costruzione.

Precisamente:

**LOTTI 1,2,3:** il piano prevede la locazione dei predetti lotti che rimarrebbero, dunque, nella disponibilità della società. Trattasi di lotti locati da circa 20 anni come uso bar (il gestore del bar, Di Mascio Bruno, è in liquidazione giudiziale LG 38/2023). Per tali lotti è prevista una valorizzazione di euro 12.000,00 per avviamento e il mobilio e di euro 700,00 quale canone mensile di locazione;

**LOTTI 4 e 5:** vengono invece esclusi dalla locazione e dalla vendita per incertezze normative.

Trattasi, infatti, di un immobile adibito ad uso ufficio che con il decreto SALVA CASA, con piccoli interventi di ristrutturazione, potrebbe diventare un

appartamento bilocale che, con posto auto, potrebbe essere venduto per euro 118.916,00. Tuttavia, non è allo stato possibile quantificare i costi per la sanzione che il Comune deve valutare in sede di presentazione della SCIA, stante la novità della normativa.

Anche questi beni, dunque, rimarrebbero, quindi, nella disponibilità della società.

**LOTTI 6 e 7:** il piano prevede la vendita, con un ricavo di euro 187.000,00. Trattasi di due uffici collegati da una porta. In caso di vendita disgiunta, la chiusura della porta di collegamento costerebbe, invece, euro 1.000,00, oltre euro 1.000,00 per la progettazione e presentazione della pratica edilizia

**LOTTO 8:** il piano prevede la vendita di tale lotto ma solo quale opzione B), ossia solo nel caso in cui servisse apportare ulteriore utilità. Trattasi di appartamento con garage; dal 2013 c'è un contratto di rent to buy, sottoscritto per euro 239.000,00, di cui pagati al 30.4.2024 solo 77.533,88. Nel caso dovesse attivarsi l'opzione B), dunque, la società vorrebbe risolvere consensualmente il contratto e vendere l'immobile per euro 150.000,00. Come Opzione A, invece, l'immobile rimarrebbe nella disponibilità della società.

**LOTTO 9:** il piano prevede su tale lotto la costruzione di tre villette, previo abbattimento di una vecchia casa (stimata in euro 230.000,00), con un ricavo stimato di euro 336.538,56. La vendita avverrebbe al grezzo internamente e con finiture, invece, esternamente per rendere i tempi di realizzazione compatibili con il concordato.

Il piano prevede, altresì, che in caso di mancate vendite sulla carta e difficoltà del cantiere l'immobile potrà sempre essere messo in vendita il bene al prezzo di perizia con la valorizzazione del progetto ad altra impresa eventualmente alla somma di euro 230.000,00.

**LOTTO 10:** il piano prevede la vendita di tale immobile (vendita definita essenziale per il piano concordatario).

Trattasi dell'appartamento che, in sede di separazione fra Fabbri e Staccoli, è stato assegnato come casa coniugale alla Staccoli.

Nel giudizio di divorzio in corso, tuttavia, Fabbri ha chiesto la restituzione alla società di tale immobile, atteso che le figlie sono diventate maggiorenni, autosufficienti e vivono altrove. Posto che la sentenza di divorzio prevista per il 2024, la società dovrebbe rientrare nel possesso dell'immobile entro il primo trimestre 2025.

Seppur il bene bene sia iscritto nel bilancio 2023 per 1.100.000,00, in base al piano si conta di venderlo a valore superiore alla stessa stima compiuta dal perito, ossia di venderlo per euro 1.200.000,00 che, con tassazione al 28%, porterebbe ricavo netto di euro 1.172.000,00; la vendita in via autonoma grazie alla conoscenza del mercato locale entro mesi 12 dalla liberazione di cose e persone.

**LOTTO 11:** il piano prevede che continui la locazione e che, pertanto, rimanga nella disponibilità della società.

Trattasi di appartamento con garage e box auto, con contratto, dal 2017, di rent to buy per euro 230.000,00.

Il conduttore attuale, dopo aver chiesto una riduzione della rata mensile, ad euro 500,00, ha pagato allo stato complessivi euro 52.050,00; per il momento il conduttore sta onorando pagamento.

**LOTTO 12:** trattasi di appartamento con box auto, per il quale il piano prevederebbe la permuta con terreno della signora GEDDI ANNA, terreno edificabile su cui è stata presentata bozza progettuale per la costruzione di tre villette a schiera, con un ricavato previsto dalla vendita di euro 310.000,00.

**LOTTO 13:** il piano prevede che per tale immobile continui la locazione (immobile, che, dunque, rimarrebbe nella disponibilità della società). Trattasi di appartamento con box auto, attualmente locato al sig. Bardeggia per euro 400 al mese.

**Lotto 14:** trattasi di posto auto scoperto per cui non sono mai pervenute offerte di acquisto e che, dunque, rimarrebbe nella disponibilità della società.

In conclusione, dunque,

- I lotti 1,2, 3,4,5,11,13 e 14 rimangono nella disponibilità della società in quanto locati.
- Per i lotti 9 e 12 sono previsti interventi edificatori (ma nell'attivo concordatario considerato solo il lotto 9);
- Per i lotti 6,7,10 è prevista la vendita.

La proposta, infine, è così formulata:

Pagamento di tutti i creditori entro anni 4 dall'omologa nelle seguenti percentuali:

- Predeuzioni: 100%;
- Classe 1: ipotecari con valore dei beni ipotecati che coprono il 100% del credito: 100%;
- Classe 2: ipotecari che con valore dei beni ipotecato coprono almeno il 50% del credito: 38,00%, il resto degradato in chirografo e soddisfatto al 10%);
- Classe 3: ipotecari che con valore dei beni ipotecato coprono meno del 50%: 38% (oltre al 10% per la parte degradata al chirografo);
- Classe 4: professionisti: 36% (oltre il 10% sulla parte degradata al chirografo);

- Classe 5: Erario, Comuni, altri organi della PA: 26% (oltre al 10% per la parte degradata al chirografo);

Classe 6: privilegio artigiano: 25% (oltre al 10% per la parte degradata al chirografo);

- Classe 7: chirografari ab origine: 12%;

- Classe 8: chirografari degradati: 10%.

Il concordato proposto viene strutturato come concordato in continuità diretta.

Il Collegio, pur a fronte della cessazione dell'attività di vendita e costruzione quantomeno a far data dall'anno 2019 (cfr. parere del Commissario Giudiziale), ritiene allo stato plausibile tale qualificazione alla luce protrarsi ininterrotto quantomeno dell'attività di locazione (attività rientrante nell'oggetto sociale della società F&F srl). Il Collegio concorda, altresì, sulla vendita con modalità "libera" dei cespiti immobiliari, ossia senza il ricorso alle procedure competitive (con la rilevante eccezione del lotto 10, per cui vedi infra).

Occorre, infatti, considerare che la società debitrice è una società immobiliare, il cui oggetto sociale è rappresentato (anche) dalla vendita di cespiti. In un'ottica di continuità aziendale, dunque, la liquidazione di beni immobili rappresentata l'attività gestionale propria della società. La Corte di Cassazione, del resto, seppur con riferimento alla legge fallimentare, ha già avuto occasione di precisare "che un conto è la liquidazione che avvenga in esecuzione di un concordato che preveda la cessione dei beni dell'imprenditore per soddisfare il ceto creditorio, un altro è la vendita dei beni che siano il frutto della continuazione dell'attività di impresa da parte dell'impresa in concordato. La prima attività assolve una funzione corrispondente a quella della liquidazione fallimentare ed è presieduta dal criterio del miglior soddisfacimento dei creditori, come rende esplicito il rinvio fatto dall'art. 182, comma 5, l. fall., agli articoli da 105 a 108-ter l. fall. La seconda attività costituisce invece il naturale sfogo del ciclo produttivo di un'impresa operante sul mercato ed è presieduta dalle regole (di libertà negoziale in funzione del conseguimento di un profitto d'impresa) a cui il mercato si ispira, dato che in questo tipo di concordato i creditori (che con l'approvazione del piano hanno valutato il rischio economico non in termini di probabile corrispettivo ottenibile in sede di liquidazione, ma di profitti che l'impresa riuscirà a raggiungere continuando la propria attività caratteristica) trovano soddisfazione nei proventi che la continuazione dell'attività economica nel suo complesso riuscirà a produrre". E ancora "La vendita di un bene sul mercato che sia il frutto della continuazione dell'attività di impresa non si ispira a questi criteri, ma, come detto, 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" (così, Cass. Sez. 1, Sentenza n. 23139 del 2020, est. Pazzi). Il Tribunale, nondimeno, ritiene che difettino nel caso di specie i presupposti di cui all'art. 47 co. 1 lett. b) CCI ai fini dell'apertura della procedura.

Nondimeno, la proposta di concordato deve ritenersi inammissibile per difetto di ritualità con riferimento a profili che, per la loro rilevanza, manifestano un difetto di impostazione e carenze che non consentono di essere superate mediante integrazioni nel breve termine di cui al comma 4 dell'art. 47 CCI.

Come evidenziato dal Commissario Giudiziale nel suo parere, si segnala la mancanza della seguente documentazione:

- 1) bilancio 2023 (redatto dall'AU ma non approvato dall'assemblea soci);
- 2) certificazione debiti fiscali, contributivi e premi assicurativi;
- 3) relazione riepilogativa atti di straordinaria amministrazione;
- 4) prova della comunicazione ad Agenzia delle Entrate Riscossione della transazione fiscale, come richiesto dall'art. 88 co. 3 CCI.

Tali carenze non sono state colmate neppure in occasione del deposito della memoria difensiva in data 25/09/2024.

Il Tribunale evidenzia, inoltre, il mancato deposito delle scritture contabili e fiscali obbligatorie.

Orbene, non è discutibile che la funzione del bilancio sia quella di mostrare la situazione patrimoniale e finanziaria di un'impresa e, se questo lo rende mezzo privilegiato per il check d'ingresso alla procedura, non lo trasforma però nell'unico, imprescindibile strumento utilizzabile.

A contare, infatti, è la sostanza, il risultato della rappresentazione storica dei fatti e dati economici dell'impresa. A tale scopo, qualunque documento può quindi risultare utile, a cominciare proprio da quelli che, insieme coi bilanci, formano l'apparato contabile dell'impresa (e il cui deposito è, infatti, espressamente prescritto dall'art. 39, comma 1, CCI): libro giornale, libro inventari, scritture ausiliari e dichiarazioni fiscali.

Nel caso di specie, la totale assenza di dati aziendali – stante il mancato deposito non solo e non tanto dell'ultimo bilancio di esercizio quanto delle intere scritture contabili della società - non consente di effettuare un controllo di attendibilità degli stessi attraverso il quale dedurre la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica dell'impresa in crisi né di comprendere a pieno i criteri di giudizio attestati nella relazione redatta dal professionista in modo tale da assicurare la rispondenza di tale atto alla finalità cui è preordinato, consistente nel fornire una

corretta informazione ai creditori, ai fini dell'espressione di un voto libero e consapevole in sede di approvazione della proposta avanzata dal debitore (cfr. Cass., Sez. 6, 9/03/2018, n. 5825; Cass., Sez. 1, 28/03/2017, n. 7959; 31/01/2014, n. 2130).

Il difetto di questi essenziali elementi non consente un positivo riscontro in ordine al rispetto delle finalità del concordato (ed, *in primis*, della sua non manifesta inidoneità alla soddisfazione dei creditori e alla conservazione dei valori aziendali) e, conseguentemente, la prosecuzione della procedura.

In aggiunta alle assorbenti considerazioni che precedono, deve aggiungersi quanto segue.

Nel piano, inoltre, manca la predisposizione di un adeguato piano industriale, così come richiesto dall'art. 87 co. 1, lettera e, CCI; detto documento dovrebbe, infatti, esporre in modo organico le azioni che saranno intraprese per permettere il raggiungimento dei risultati attesi nell'ambito della procedura concordataria e, a tal fine, non possono ritenersi sufficienti i dati indicati tabellarmente a pag. 56 del ricorso, anche così come modificati in sede di memoria difensiva da ultimo depositata, in quanto mero elenco prospettico di presunti incassi e costi relativi alle gestione e vendita immobiliare, senza che tali dati vengano inseriti in una descrizione dettagliata delle modalità di realizzazione degli obiettivi del piano, in cui vengano anche spiegate le ragioni delle tempistiche differite di dismissione del patrimonio immobiliare messo disposizione.

Vi sono, inoltre, errori di calcolo che portano ad una indicazione dell'attivo da ripartire in euro 1.550.707,00 anziché in euro 1.811.405,69. Quindi vi sono euro 260.698,49 in più da distribuire.

Ai sensi dell'art. 47 co. 2 lett. d) CCI, in caso di apertura della procedura è previsto il versamento di un'ulteriore somma pari al 50% delle spese indicate di giustizia, senonché la società al 30.4.2024 ha in cassa euro 625,05 (per il versamento della somma ex art. 44 ha chiesto, infatti, finanziamento a soggetto terzo) e le entrate previste per i successivi 12 mesi sono solo 900,00 euro. Allo stato, dunque, mancano le risorse per poter accedere alla procedura, come richiesto dalla norma.

Quanto al contenuto del piano si evidenzia che lo stesso presenta numerosi profili di debolezza.

Venendo all'esame delle opzioni individuate per i singoli lotti, infatti, si osserva che:

- i) per i lotti 1,2,3 la società conta di continuare la locazione valorizzando l'importo di euro 12.000,00 a titolo di avviamento e mobilio e il canone mensile di euro 700,00 a titolo di locazione. A pag. 46 del ricorso, infatti, si legge che *"il mobilio, se rimane in loco, potrà avere un valore commerciale ben più alto, ovvero la società F&F srl potrà recuperare una parte*

*dell'affitto perso con una indennità di avviamento e un locazione ad un prezzo favorevole per la società. A titolo esemplificativo si potrebbe individuare l'avviamento ed il mobilio nello stato di fatto in cui si trova ad una somma di euro 12.000,00 e la locazione del bar e delle due cantine in 700 euro al mese".*

E' opportuno, tuttavia, segnalare che il conduttore dell'immobile in questione è soggetto a liquidazione giudiziale e nel corrente mese è fissata l'asta con valore base d'asta di euro 3.500,00. E' evidente, dunque, come il mobilio sia di proprietà del conduttore e non possa considerarsi appreso al patrimonio della società in concordato.

- ii) quanto al lotto 8, di cui è prevista la vendita solo in caso di bisogno di maggiore liquidità (formula del tutto incerta e che non consente di apprezzare con certezza il verificarsi della condizione), si osserva che in ogni caso la eventuale vendita viene rimessa alla volontà dell'attuale conduttore di risolvere il contratto, volontà allo stato comunicata solo oralmente alla società e, dunque, priva di riscontro alcuno.
- iii) quanto al lotto 9, sono del tutto ipotetici e non riscontrabili con dati oggettivi i costi di cantiere indicati a pag. 50 del ricorso. Invero, è previsto che la progettazione per la costruzione delle tre villette, stimata in euro 50.000,00, sarà a cura dello stesso FABBRI che così estinguerà per compensazione il suo debito di euro 48.000,00 per canoni di locazione non pagati verso la società. A tacere del fatto che il costo di euro 50.000,00 viene indicato senza alcun ulteriore elemento di riscontro, deve evidenziarsi, tuttavia, come sia noto all'ufficio che è stato presentato nei confronti di Fabbri ricorso per liquidazione controllata. Nel caso, in cui, dunque, tale procedura dovesse essere aperta, i crediti a qualsiasi titolo vantati da Fabbri verrebbero appresi alla procedura di sovraindebitamento non potendo il debitore disporre a favore di soggetti terzi, come sarebbe la società qui in concordato. Quanto poi ai lavori di realizzazione, stimati in euro 360.000,00, è previsto che essi vengano "appaltati dalla società direttamente con impiego di manodopera orari e materiali in acquisto dai fornitori diretti"; anche in questo caso, tuttavia, manca un qualsiasi riscontro circa i costi indicati, atteso il difetto di preventivi concordati con eventuale società appaltatrice interessata all'esecuzione dell'opera e di indicazione sui costi dei materiali;
- iv) quanto al lotto 10, indicato nel ricorso come elemento essenziale ai fini del piano concordatario, molteplici sono i rilievi da muoversi alle deduzioni di cui in atti.

In primo luogo, si osserva che, anche a voler considerare gli immobili della società come beni merci e non come patrimonio aziendale in ragione del

fatto che la società ha per attività prevalente proprio la vendita di tali beni, tale ragionamento difetta con riguardo al bene di cui al lotto 10. Infatti, trattasi di immobile non di certo costruito dalla società allo scopo di venderlo sul mercato o di locarlo, posto che da anni esso rappresenta la casa coniugale dei soci Fabbri e Staccoli. E' evidente, dunque, come tale bene sia stato sottratto per volontà stessa della società all'oggetto sociale della F&F srl, in quanto destinato ad altro e duraturo scopo.

Ciò comporta che sicuramente tale bene non possa essere venduto liberamente dalla società al di fuori di procedure competitive, non trattandosi di bene merce, ma patrimonio immobiliare della società destinato ad altro rispetto all'oggetto sociale.

Peraltro, non si comprende sulla base di quali elementi la società- nonostante nella nota integrativa al bilancio 2023 il bene sia valutato 1.100.000,00 già a fronte di una stima del geom. Saccinto di euro 1.082.511,00 a valore di mercato ed euro 974.259,90 secondo la vendita forzata- ipotizzi di vendere il bene a 1.200.000,00, e ciò in assenza di proposte irrevocabili di acquisto. Peraltro, la stima del perito già di per sé deve considerarsi non attendibile in quanto parte dalla premessa per cui il bene sia libero da cose e persone, mentre allo stato esso, come detto, è assegnato alla Staccoli quale casa coniugale.

Anche l'assumption per il quale la società rientrerà in possesso dell'immobile entro il primo trimestre 2025 è priva di attendibilità, sia per i tempi non noti di conclusione del giudizio di divorzio sia per la necessità poi di riottenere, anche nel caso di accoglimento della domanda da parte del giudice civile, la casa libera da cose e persone.

Ulteriore conseguenza della qualificazione del bene in esame quale cespite di liquidazione è che esso rappresenta un valore di liquidazione e non un surplus da continuità, con conseguente necessità di distribuire le risorse derivanti dalla vendita del predetto cespite secondo la regola della cd. APR e non RPR (cosa che comporta una revisione delle percentuali di soddisfacimento delle classi dei creditori, come indicato infra);

- v) quanto al lotto 12, l'attività di costruzione delle villette con riferimento a tale lotto è del tutto eventuale e, anzi, allo stato non praticabile atteso che l'operazione di permuta prospettata non si è mai perfezionata perché la banca CARIM, poi CREDIT AGRICOLE, non ha mai concesso la sostituzione di ipoteca.

Invero, l'indicazione di tale lotto fra quelli rientranti nel piano concordatario è del tutto fuorviante, atteso che, allo stato, il terreno su cui costruire le predette villette non è di proprietà della società. Correttamente, infatti, il Commissario Giudiziale rileva nel proprio parere che "Il piano di concordato

prevede la messa a disposizione dei creditori delle sole utilità rivenienti dal primo intervento edificatorio" (ossia il lotto 9).

In ogni caso, anche a voler ipotizzare di prescindere dai rilievi di cui sopra che mostrano la non attendibilità dei valori attivi del piano concordatario, non risulta provato, ed anzi è contraddetto dagli stessi dati indicati dalla proponente, che la proposta concordataria soddisfi i creditori in misura quantomeno non inferiore rispetto alla liquidazione giudiziale.

Invero, l'alternativa liquidatoria conterebbe su un attivo che- rispetto al piano concordatario - comprenderebbe anche:

- i) il ricavato della vendita dei cespiti immobiliari di cui la società manterrebbe, invece, la disponibilità secondo il piano concordatario per un totale, come calcolato dal Commissario Giudiziale, di euro 673.625,52;
- ii) quanto ricavato dalle azioni risarcitorie e recuperatorie di cui né il ricorso della società né l'attestazione fa menzione alcuna. Sicuramente fra le azioni recuperatorie vi è la restituzione del rimborso finanziamenti per euro 110.913,00 dato a favore di Fabbri con il ricavato della vendita di taluni beni.

Fabbri, infatti, aveva finanziato la società per euro 50.257,00 oltre euro 66.753,00 nel corso del 2023; tuttavia trattasi di finanziamenti postergati ex art. 2467 c.c., pertanto Fabbri non aveva diritto al rimborso con conseguente diritto alla restituzione in capo alla procedura di liquidazione giudiziale.

Nella nota integrativa al bilancio 2023 si legge che "il socio è pronto a reimmettere nelle casse sociali se necessario" tali somme, ma nel piano concordatario non se ne fa menzione.

- iii) il valore della stima dell'attivo concordatario (indicato in euro 1.386.614,00) è indubbiamente sovrastimato, posto che le stime effettuate dal perito della società muovono dalle seguenti premesse:
  - il geometra è stato espressamente esonerato dalla verifica della conformità urbanisticoedilizia degli immobili, per cui non conosciamo la conformità di tali lotti;
  - si è chiesto di stimare i beni assumendoli allo stato libero, indipendente dall'attuale possesso (ma non tutti i beni sono liberi);
  - Il lotto 10, come già si è detto, prevede un ricavato, senza riscontri obiettivi, superiori allo stesso valore di mercato indicato dal perito.

Di contro, il valore dell'attivo di cui alla alternativa liquidazione giudiziale (indicato in euro 1.123.618,93) risulta sottostimato alla luce del media

pesate dei tre metodi di valutazione utilizzati dalla società per addivenire al verosimile valore di realizzo in sede liquidatoria.

Il Tribunale, infatti, concorda con il Commissario Giudiziale nel ritenere come il secondo (metodo asta giudiziaria) e il terzo metodo (metodo "percentuale sul valore del bene" ( 50,40% del valore di mercato) e "percentuale sul debito" (41,70% applicato al debito complessivo sotteso al bene) non siano criteri corretti di determinazione dei valori dei beni.

Il terzo metodo, infatti, non può essere preso in considerazione in presenza di una stima specifica dei beni come quella già effettuata dalla società medesima; il secondo metodo non ha fondamento empirico, posto che i valori delle vendite in sede forzata devono essere abbattuti di una percentuale pari al 25%, non risultando corretto il metodo di svalutazione percentuale progressiva dei beni indicata in ricorso.

Come osservato dal Commissario Giudiziale, poi, la non corretta valutazione del valore dell'attivo concordatario e dell'attivo liquidatorio in sede di liquidazione giudiziale si riverbera anche sul disposto dell'art. 84 co. 5 CCI che risulta violato. In particolare:

- Per i lotti da 1 a 7 su cui insiste ipoteca in favore di Do Value, il creditore ipotecario otterrebbe una soddisfazione maggiore in sede di alternativa liquidatoria rispetto a quanto allo stesso destinato dalla proposta concordataria;
- Per i lotti da 10 a 13: su cui insiste ipoteca a favore di Banca Capasso Antonio Spa, il creditore ipotecario otterrebbe una soddisfazione maggiore in sede di alternativa liquidatoria rispetto a quanto allo stesso destinato dalla proposta concordataria.

Quanto, non da ultimo, alla proposta, si rilevano i seguenti errori nella sua formulazione:

- i) classe 5: privilegio di grado 18: trattasi di privilegio di grado inferiore alla classe 6 che, tuttavia, viene trattata peggio in termini di soddisfacimento percentuale del credito;
- ii) classe 5: inclusi crediti dell'Erario, del Comune e di altri organi della PA. Si segnala, tuttavia, che la transazione fiscale di cui all'art. 88 CCI riguarda solo i crediti dell'Erario, e non anche i crediti del Comune e altri organi della PA. Questi ultimi, dunque, devono essere classati a parte; in altri termini, i crediti per i quali è possibile proporre la transazione fiscale devono essere inseriti in una apposita classe anche in vista di un eventuale cram down da operarsi da parte del Tribunale;

- iii) classe 5: inseriti anche crediti del Comune per interessi e sanzioni che, tuttavia, hanno natura chirografaria.
- iv) classe 8: viene inserito anche l'Erario per la parte degradata al chirografo, con conseguente violazione dell'art. 88 co. 1 CCI ultimo periodo, perché il credito chirografario degradato dell'Erario non può avere un trattamento peggiore rispetto ai creditori chirografari ab origine. Nel caso di specie, invece, alla classe 8 viene dato il 10%, a fronte di un 12% dato alla classe 7;
- v) violazione art. 85 co. 3 CCI che prevede l'inserimento in classi separate dei crediti chirografari derivanti da rapporti di fornitura e servizi da parte di imprese minori;
- vi) quanto alle prededuzioni sono da muovere i seguenti rilievi:
  - spese di giustizia: viene indicato solo compenso per CG in euro 55.000,00 e attestatore 10.000.00,00. Ai sensi dell'art. 84 co. 8 serve tuttavia anche il Liquidatore (necessario quantomeno per la liquidazione del lotto 10) e ausiliari tecnici per stima immobili;
  - non sono inoltre previste spese di manutenzione per immobili nel corso del quadriennio.

Il problema principale, poi, nella formazione delle classi è l'assunto su cui muove il concordato.

Come si legge a pag. 5 del parere del Commissario Giudiziale, infatti, *“non viene previsto alcun valore di liquidazione dell'impresa da destinare ai creditori, per il cui ristoro sono utilizzate unicamente somme rivenienti dalla prosecuzione dell'attività aziendale ossia il cd. plusvalore di continuità”*.

Quindi, la vendita dei cespiti è trattata non come dismissione (liquidazione di assets) bensì come prosecuzione dell'attività e, dunque, tutto il ricavato è trattato secondo la regola della RPR.

Si è già detto, tuttavia, che tale inquadramento non può dirsi corretto per quanto riguarda il lotto 10, ossia l'immobile della società adibito a casa coniugale. Tale cespite, infatti, non può considerarsi bene merce ma patrimonio della società messo gratuitamente a disposizione dei soci, con la conseguente che esso rappresenta un cespite di liquidazione. Conseguentemente, il ricavato della vendita di tale bene deve essere distribuito secondo il rispetto dell'art. 2741 c.c., ossia secondo la regola dell'Absolute Priority Rule (APR).

In conclusione, dunque, le lacune informative, la incapacità del piano di offrire ai creditori una soluzione preferibile all'alternativa liquidatoria e la erronea formulazione sotto il profilo giuridico delle classi rappresentano ragioni di irritualità non emendabili con integrazioni nei termini di legge, in quanto si tratterebbe di

predispone un nuovo piano e una nuova proposta concordataria corredati dalla documentazione ad oggi del tutto assente.

La mancanza delle condizioni per giungere all'omologa, dunque, rende il ricorso inammissibile.

Con riferimento, infine, alla domanda - proposta a verbale dal funzionario del creditore Comune di Cattolica - di apertura della liquidazione giudiziale nei confronti di F&F, ci si limita ad osservare che:

- in punto a legittimazione ad agire, non è stata fornita alcuna prova in ordine alla sussistenza di una delega validamente rilasciata a tale scopo dal Sindaco al funzionario comparso in udienza;
- in ogni caso, il ricorso in oggetto richiede necessariamente l'assistenza tecnica di un difensore, trattandosi di domanda giudiziale proposta - nel contraddittorio del debitore sui fatti costitutivi di tale domanda - nell'ambito di un procedimento camerale contenzioso.

Ne consegue che, non essendo stata validamente formulata una domanda di apertura della liquidazione giudiziale, il Tribunale non debba sul punto provvedere.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile la proposta di concordato di F&F S.r.l.

Si comunichi a cura della Cancelleria alla ricorrente, al Commissario Giudiziale e al Pubblico Ministero.

Rimini, così deciso nella camera di consiglio del 26/09/2024.

Il giudice relatore

Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Il Presidente

Dott.ssa Francesca Miconi