



Tribunale di Ferrara

Il Tribunale,

riunito in camera di consiglio nelle persone dei signori

Dott. Stefano Giusberti	Presidente
Dott. Anna Ghedini	Giudice rel. ed est.
Dott. Marta Cristoni	Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Letti gli atti della procedura per concordato preventivo relativa a:

Società Immobiliare Giardino srl Immobiliare Giardino s.r.l., con sede in 40050 Castello

D'Argile (BO) alla Via Giacomo Matteotti n.11, rappresentata e difesa dall'avv. Tommaso Manglaviti del Foro di Roma e dall'avv. Lorenzo Calandrini del Foro di Urbino,

visti, in particolare:

1) il ricorso ex art. 161, comma VI, L.F. depositato in data 26 luglio 2017; il provvedimento con cui in data 27 luglio 2017 questo Tribunale riteneva la propria competenza territoriale in ordine alla decisione sulla domanda, atteso che il trasferimento della sede della società ricorrente da Cento, fraz. Renazzo (Ferrara) a Castello D'Argile (Bologna) era avvenuto nell'anno antecedente alla presentazione della domanda e che pertanto, operando la previsione dell'art. 161, co. 1, del r.d. 16 marzo 1942, n. 267, tale trasferimento non rilevava ai fini della competenza, che permane in capo al Tribunale di Ferrara; e conseguentemente assegnava, stante la pendenza di procedura per la dichiarazione di fallimento, il termine di giorni sessanta per il deposito di piano e proposta e nominava commissario giudiziale l'avv. Francesco Ballardini di Ferrara;

la richiesta del della debitrice con cui veniva chiesta la proroga del termine;

- 2) il decreto del 27.9.18 con cui la proroga veniva concessa per ulteriori sessanta giorni;
- 3) la proposta definitiva depositata dalla proponente in data 23.11.18;
- 4) il provvedimento del Giudice Delegato del 27.11.18 con cui veniva fissata la convocazione della ricorrente segnalando, tra gli altri aspetti, la carenza della relazione dell'attestatore e assegnando termine per la integrazione della proposta;
- 5) il verbale dell'udienza di comparizione del 27.11.18 e le integrazioni presentate per la udienza stessa;
- 6) udita la relazione in camera di consiglio del Giudice Delegato ed esaminata la documentazione allegata;

osserva quanto segue.



La proposta e' relativa a una ipotesi di concordato puramente liquidatorio che prevede la soddisfazione per intero di tutti i crediti in prededuzione e dei crediti privilegiati e il pagamento dei creditori chirografari in una percentuale quantomeno del 20%, a mezzo della liquidazione di tutti i cespiti mobiliari ed immobiliari della societa'.

La grande parte dell'attivo e' costituito da immobili valutati dalla perizia di parte in euro 2.130.630; i beni mobili e i crediti conducono a una valutazione, in proposta, dell'attivo complessivo per euro 2.286.565.

Il passivo invece viene quantificato in 1.495.768,27 per crediti in prededuzione e privilegiati, euro 610.562,63 per creditori chirografari, euro 189.366,09 per creditori postergati, per un totale di euro 2.295.696,99.

In astratto la vendita dei cespiti ai valori proposti consentirebbe il pagamento dell'intera compagine dei creditori; una vendita ribassata del 30% consentirebbe il pagamento di tutti i privilegiati e le spese in prededuzione oltre al pagamento del 24,83%.

Appare utile, prima di scendere nella analisi della proposta e soprattutto della documentazione allegata, qualche breve precisazione in diritto.

Poiche' l'art. 162 L.F. contempla quale ipotesi di inammissibilita' la carenza – nella proposta e nel piano – dei presupposti di legge, vale per tale norma l'elaborazione dottrinale e giurisprudenziale formatasi in relazione all'ipotesi di arresto della procedura ex art. 173 L.F. per il caso di constatata assenza delle condizioni di ammissibilita' del concordato.

Una prima ipotesi di inammissibilita', quindi, puo' scaturire dalla constatazione della inidoneita' dei dati informativi forniti dall'impresa proponente e della incompletezza e/o incoerenza della relazione del professionista attestatore, quando tali lacune raggiungano livelli tali da precludere ai creditori di esprimere un voto informato e consapevole sulla proposta concordataria.

Tale opinione ha trovato un riscontro anche nella giurisprudenza della Suprema Corte, nel momento in cui quest'ultima ha ribadito che la completezza e la regolarita' della documentazione allegata alla domanda, e la idoneita' della relazione del professionista a fornire elementi di valutazione per i creditori costituiscono, quindi, presupposti dell'ammissibilita' del concordato (Cass. civ. Sez. I, 25-10-2010, n. 21860).

Il successivo arresto della Sezioni Unite (Cass. civ. Sez. Unite, 23-01-2013, n. 1521) ha poi definitivamente tolto ogni dubbio circa il fatto che rientri nell'ambito del controllo di fattibilita' giuridica del Tribunale la delibazione in ordine alla correttezza delle argomentazioni svolte e delle motivazioni addotte dal professionista a sostegno del formulato giudizio di fattibilita' del piano, cosı' come analogamente deve dirsi per quanto concerne la coerenza complessiva delle conclusioni finali prospettate. Cio' perche' tali rilievi non attengono ad un controllo della veridicita' dei dati aziendali e



non comportano lo svolgimento di una attività riservata al commissario giudiziale, ma attengono ad un giudizio di chiarezza e completezza dell'attestazione del professionista sulla base di quanto emerge *ictu oculi* dal raffronto tra la documentazione prodotta ed il contenuto dell'attestazione del professionista.

Giudizio, questo, sicuramente compreso nei poteri del giudice ed idoneo da solo, ove negativo, a comportare l'inammissibilità della proposta concordataria. Logica conseguenza di queste premesse è che una valutazione negativa circa detta idoneità può condurre all'inammissibilità del concordato, allorquando si verifichi che il bagaglio di informazioni apportate dal debitore appare incompleto, o che le valutazioni del professionista attestatore si presentano incoerenti o prive di concreto riscontro logico.

Tra le ipotesi in cui il Tribunale, può dichiarare l'inammissibilità del concordato, rientra, poi, quella concernente il venir meno della stessa "fattibilità giuridica" (e non economica) del concordato. Invero, secondo l'orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità (Cass. civ. Sez. Unite, 23-01-2013, n. 1521) "in tema di concordato preventivo, il giudice ha il dovere di esercitare il controllo di legittimità sul giudizio di fattibilità della proposta di concordato, non restando questo escluso dall'attestazione del professionista, mentre rimane riservata ai creditori la valutazione in ordine al merito del detto giudizio, che ha ad oggetto la probabilità di successo economico del piano e dei rischi inerenti. Il menzionato controllo di legittimità si realizza facendo applicazione di un unico e medesimo parametro nelle diverse fasi di ammissibilità, revoca ed omologazione in cui si articola la procedura di concordato preventivo, e si attua verificandone l'effettiva realizzabilità della causa concreta: quest'ultima peraltro da intendersi come obiettivo specifico perseguito dal procedimento, non ha contenuto fisso e predeterminabile, essendo dipendente dal tipo di proposta formulata, pur se inserita nel generale quadro di riferimento finalizzato al superamento della situazione di crisi dell'imprenditore da un lato, e dall'assicurazione del soddisfacimento, sia pure ipoteticamente modesto e parziale, dei creditori dall'altro".

Dopo l'intervento delle citate Sezioni Unite, quindi, costituisce principio giurisprudenziale consolidato quello per cui il giudice anche successivamente all'ammissione alla procedura di concordato, è tenuto ad effettuare una valutazione circa la fattibilità del piano proposto, sotto il profilo della correttezza giuridica, ed è chiamato a riscontrare che i presupposti di ammissibilità alla procedura, ex art. 160 L.F., sussistano e perdurino.

In particolare, va rammentato che, se resta riservata ai creditori la valutazione in ordine alla fattibilità economica del piano ed alla sua convenienza economica, tuttavia l'eventuale inidoneità della proposta, se emergente *prima facie*, a soddisfare in qualche misura i diversi crediti rappresentati rientra invece nel giudizio di fattibilità giuridica rimesso al Tribunale (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 13083 del



27/05/2013), ben potendosi ritenere integrata l'ipotesi di cui all'art. 173 L.F. (e 162 L.F.) nel caso di un'assoluta e manifesta non attitudine del piano presentato dal debitore a raggiungere gli obiettivi prefissati, ossia a realizzare la causa concreta del concordato (Cass. Sez. 1, Sentenza n. 24970 del 06/11/2013).

Questo approdo – peraltro – deve essere attualizzato alla luce del nuovo disposto dell'art. 160, comma IV, L.F., come risultante dalla novella della l. 132/15, nella parte in cui detta norma prevede che “in ogni caso la proposta di concordato deve assicurare il pagamento di almeno il venti per cento dell'ammontare dei crediti chirografari”.

Punto dirimente della questione è la individuazione del contenuto che l'assicurazione di pagamento di cui al disposto dell'art. 160, comma IV, L.F. deve assumere proprio alla luce della suddetta novella.

Puo' sostenersi che l'introduzione del requisito della soglia minima di soddisfacimento del 20% nel concordato liquidatorio da parte della L. 132/2015 – e quindi di uno specifico presupposto di ammissibilità della domanda in quanto l'elemento e' inserito proprio nel corpo dell'art. 160 L. Fall.– debba essere inteso nel senso che l'impresa proponente non solo deve assumere la specifica obbligazione di assicurare ai creditori un soddisfacimento monetario non inferiore al 20% del credito originario (fatta salva la facoltà – ma non obbligo – di assicurare - oppure di meramente prospettare - percentuali superiori), ma anche deve addurre elementi idonei per affermare che il raggiungimento di tale percentuale sia supportato da un ragionevole giudizio prognostico, ancorato a dato obiettivi, costituiti, in primo luogo, da una corretta e specifica valutazione dell'attivo concordatario, specificamente passibile di verifica e riscontro.

Tale assicurazione in quanto attinente al pagamento di una determinata percentuale del credito concorsuale chirografario, non può ridursi a mera attestazione di astratta idoneità della proposta a consentire il pagamento dei creditori chirografari nella percentuale indicata, risolvendosi invece in qualcosa di più, e cioè nell'impegno basato sui riscontri ragionevoli contenuto nel piano e nell'attestazione. Diversamente opinando, infatti, l'assicurazione prevista dall'art. 160 L.F. si tradurrebbe nella mera assunzione di un impegno formale (sicuramente rilevante ai fini della valutazione dell'eventuale successivo inadempimento, ma di per sé slegato dai fatti), operata la quale il concordato risulterebbe ammissibile anche qualora i dati contabili obiettivi e la disamina dei cespiti in concreto evidenzino la non sostenibilità dell'impegno stesso. Occorre, quindi, che l'impegno trovi nella struttura del piano (e della correlata attestazione) un ragionevole (si sottolinea: ragionevole, non assolutamente certo) riscontro anche in ordine ai giudizi prognostici che sono alla base di piano e proposta.

In buona sostanza in un concordato puramente liquidatorio il proponente deve fornire al Tribunale e ai creditori gli elementi per fare ritenere che la prospettiva di



liquidazione ai valori prospettati, o quantomeno a valori che consentano la soddisfazione almeno del 20% dei creditori chirografari, sia non certa ma almeno sostenibile.

La consistenza della perizia e soprattutto della attestazione, pur tenendo conto delle precisazioni fornite per la udienza del 27.11.18, non consentono al Tribunale di formulare alcun giudizio di ragionevole sostenibilita' della proposta.

La attestazione presenta un contenuto cognitivo e valutativo non sufficiente, pur a seguito della integrazione sollecitata da questo Tribunale. Del tutto apodittica appare, in primo luogo, la conferma della valorizzazione operata dalla proponente circa i cespiti immobiliari sulla scorta della valutazione del perito. Va rilevato come la verifica dei valori degli immobili sia stata compiuta sulla base della sola lettura della perizia, senza apparente riscontro diretto e senza alcuna valutazione autonoma della relazione di stima alle cui conclusioni si aderisce acriticamente: nelle precisazioni l'attestatore riferisce di ritenere attendibili i valori proposti avendo chiesto consulto officioso a non meglio precisati tecnici di sua conoscenza. Si tratta di una impostazione che viene a divergere da quello che dovrebbe essere il contenuto concreto dell'attestazione, nella quale il professionista "deve non soltanto verificare, valutare ed attestare, ma anche riferire le proprie fonti conoscitive e i controlli effettuati specificamente, per giungere alle proprie conclusioni", a tutela di quello che è "il "bene" tutelato nel controllo giudiziale, ovvero il diritto dei creditori di essere posti nelle condizioni di esprimere un "consenso informato" (Cassazione civile, sez. I, 12 agosto 2016, n. 17079, secondo la quale: "Il professionista deve non soltanto verificare, valutare ed attestare, ma anche riferire le proprie fonti conoscitive e i controlli effettuati specificamente, per giungere alle proprie conclusioni." Nel caso di specie, la Corte d'appello aveva condotto la valutazione della relazione, concludendo per la non rispondenza della stessa al tipo ed agli obiettivi di legge, dopo un'approfondita disamina delle verifiche e delle valutazioni effettuate, riscontrando che in gran parte, i dati utilizzati dal professionista erano stati semplicemente recepiti da quanto indicato dalla società debitrice, ovvero da contratti da questa stipulati in vista del concordato, che fondamentali valutazioni erano state espresse in forma dubitativa, o in forma apodittica, e che nessun elemento di giudizio era stato fornito per porre i creditori in grado di valutare l'effettiva realizzabilità dei crediti, costituenti la voce principale del fabbisogno concordatario.)

E del resto e' abbastanza ovvio sostenere che nell'ambito di un concordato preventivo incentrato sulla cessione dei beni, il punto focale dell'attestazione del professionista è rappresentato dalla stima del presumibile valore di realizzo dei beni da liquidare.

Per contro la relazione in commento e' del tutto carente sotto il profilo della analiticita', specificita' e autonomia della valutazione.

La attestazione e' prevista a tutela dei creditori e compensa il venire meno della valutazione della convenienza economica da parte del Tribunale,: per questo al



professionista viene chiesta una valutazione che, pur espressa secondo la propria perizia ed esperienza e pur articolandosi in una congettura, deve tuttavia esprimere una prognosi seria di adempimento nel raffronto tra le componenti essenziali del programma e la situazione economico-patrimoniale dell'impresa. Il giudizio da lui espresso si risolve, pertanto, in una formulazione di motivata idoneità del piano al raggiungimento di risultati esposti dal debitore ed in un'analisi di dettaglio che dia conto dei criteri usati, con la precisazione che, come per la veridicità dei dati aziendali, anche nella prognosi di fattibilità l'esperto deve indicare in modo non generico i tempi e i modi di raggiungimento del risultato prospettato e gli strumenti di verifica dell'obiettivo, rendendo manifesto l'iter logico tecnico, metodologico e giuridico seguito nei riscontri documentali, nelle sue attestazioni, nei suoi giudizi professionali e nelle sue conclusioni, non potendo egli limitarsi a recepire acriticamente i dati contabili dell'imprenditore ma dovendo effettuare una dinamica approfondita delle conclusioni valutative espresse nel piano.

Tutto ciò manca radicalmente nella attestazione in commento che si limita a ritenere "verosimile" il valore proposto dalla ricorrente, senza alcuna giustificazione di tale giudizio né alcuna considerazione sulla natura concreta dei beni immobili.

Peraltro la stessa perizia cui fa riferimento acritico la attestazione è perizia carente sotto molti profili: non viene indicata alcuna misurazione degli immobili né fornito alcun elemento sul loro stato manutentivo e conservativo (con riguardo specifico agli immobili ad uso abitativo ed ufficio e garage) né vengono forniti i dati specifici delle compravendite similari assunte a riferimento comparativo pur facendo la perizia espresso riferimento a tale criterio di estimio.

L'attestatore nelle proprie precisazioni riferisce:

“Anche ipotizzando riduzioni dei valori degli immobili oggetto di stima del professionista Geom. Pettazzoni, risulta faticoso prospettare uno scenario nel quale la percentuale possa scendere al disotto del 20%. A maggior ragione appare inverosimile che si prospettino situazioni, in conseguenza delle quali, i creditori ipotecari, non trovino soddisfazione integrale del proprio credito” .

A fronte della eccessiva sinteticità della perizia non si comprende come l'attestatore possa formulare un tale giudizio di verosimiglianza, soprattutto considerato l'attuale assetto del mercato immobiliare, specialmente in riferimento ai terreni edificabili (che costituiscono la parte rilevante del compendio immobiliare) ed alla specificità delle vendite coattive (figura cui vanno ricondotte le vendite realizzate in esecuzione di un concordato puramente liquidatorio) che riescono a esitare una vendita ma solo a seguito di diversi ribassi. Altrettanto inopportuno il richiamo dell'attestatore alla "CTU" che il commissario dovrà disporre al fine di effettuare le verifiche di cui all'art. 172 l. fall.: la proposta ed il piano debbono essere autosufficienti, a prescindere dalle integrazioni istruttorie effettuate dal commissario, e idonee a fornire ai creditori una informazione del tutto completa ed esaustiva.



Per contro quella fornita dal combinato disposto della perizia di parte e della attestazione e' solo una dichiarazione autoreferenziale di intenti, priva di alcun riscontro esterno ed oggettivo che possa in qualche modo assicurare i creditori.

Se si vuole offrire una sintesi ulteriore della valutazione del Tribunale, ci si trova di fronte a profili che, ben lungi dal condurre ad un giudizio negativo di fattibilità economica, impediscono in radice (ai creditori) di addivenire anche alla sola possibilità di formulare quel giudizio, il quale comunque presuppone un piano completo e coerente, ed un'attestazione altrettanto coerente e completa.

Il ricorso va quindi dichiarato inammissibile. Con separato provvedimento si provvede alla fissazione della udienza ex art. 15 l. fall. circa la istanza di fallimento ancora pendente.

P.Q.M.

visto l'art. 162, l.f.

- 1) dichiara inammissibile la domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo depositata in data 23.11.18 da Immobiliare Il Giardino s.r.l., a seguito di deposito di ricorso ex art. 161, comma VI, L.F. in data 26.7.18;

Così' deciso in Ferrara il 13.12.18

Il Giudice estensore

Dott.ssa Anna Ghedini

Il Presidente

dott. Stefano Giusberti

