



IL TRIBUNALE DI COMO

SEZIONE PRIMA CIVILE

UFFICIO PROCEDURE CONCORDSUALI

Il Collegio, riunito in camera di consiglio, in persona dei seguenti magistrati:

1) Dott.	Agostino	ABATE	Presidente
2) Dott.	Marco	MANCINI	Giudice rel
3) Dott.	Luciano Pietro	ALIUO'	Giudice

ha pronunciato nel procedimento unitario RG n 3/2024 il seguente

DECRETO DI APERTURA DEL CONCORDATO PREVENTIVO

(artt. 47 e 84 e ss CCII)

letto il ricorso del 4.1.2024 con il quale la società GRUPPO IMMOBILIARE SAN PAOLO CANTU' S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con l'Avv. Roberto Lupone ha chiesto la concessione del termine per il deposito della proposta di concordato preventivo con riserva ex art 44 comma 1 lett a) CCII;

letto il decreto del 18.1.2024 con il quale il Collegio ha assegnato termine fino al 1.3.2024, poi prorogato al 2.5.2024, per il deposito del piano, della proposta e della documentazione ex art 39 CCII nominando commissario giudiziale il Dr Gianmarco Mogavero e fissando udienza cartolare al 15.5.2024;

rilevato che entro il prescritto termine la società ha depositato il ricorso ex [artt. 40](#), 44, CCII

udito il giudice relatore;

sentite le parti

esaminato il parere del Commissario Giudiziale;

OSSERVA

Preliminarmente, deve ritenersi sussistere ex art 27 ccii la competenza di questo Tribunale essendo la sede dell'impresa ubicata nel circondario di questo Tribunale (Cantù).

Nella fase di apertura del concordato, e in particolare quello in continuità aziendale, il Tribunale deve valutare ai sensi degli artt 7, 47 e 87 CCII se la proposta di concordato:

a) sia rituale (cioè sussistano i requisiti formali di sottoscrizione della domanda, la documentazione sia completa, siano concretati i presupposti processuali relativi a competenza e legittimazione, i presupposti soggettivi e quello oggettivo dello stato di crisi o di insolvenza);

b) non sia manifestamente inidonea a soddisfare i creditori e alla conservazione dei valori aziendali (ciò che si risolve in sostanza in “assenza di pregiudizio” per i creditori).

Nella fattispecie, la domanda è stata sottoscritta dal liquidatore, munito dei poteri in base allo statuto.

Il ricorso è stato corredato dal piano concordatario, dalla proposta e dalla documentazione richiesta ex art 39 CCII, fatto salvo l'approfondito esame nell'ulteriore corso della procedura sulla scorta degli accertamenti devoluti al Commissario giudiziale ex art 104 e 105 CCII.

Dagli atti acquisiti è risultato che ricorrono i requisiti soggettivi per poter disporre l'ammissione al concordato preventivo poiché la ricorrente:

- è impresa commerciale (nel settore della compravendita di immobili, gestione ed amministrazione) assoggettabile a liquidazione giudiziale (non si tratta di impresa minore ex art 2 co 1 lett d. CCII poiché le sue dimensioni superano, almeno in un criterio, le soglie al di sotto delle quali non è possibile accedere alla presente procedura di regolazione della crisi), come si apprezza dai bilanci relativi agli ultimi 3 esercizi prodotti;

- versa in una situazione di squilibrio economico-finanziario che integra gli estremi della oggettiva e conclamata crisi, come risulta dalle affermazioni confessorie contenute nel ricorso, tenuto conto del “deficit” tra i valori di attivo concretamente realizzabili e la situazione passiva esposta.

Il piano concordatario il quale contiene un'analitica indicazione delle cause della crisi; delle strategie di intervento e dei tempi necessari per assicurare il riequilibrio della situazione finanziaria; delle ragioni per le quali la continuità aziendale è funzionale al soddisfacimento dei creditori; dei costi e dei ricavi attesi dalla prosecuzione dell'attività di impresa, delle risorse finanziarie necessarie e delle relative modalità di copertura.

In particolare, la società ha basato la propria proposta di concordato in CONTINUITA' DIRETTA sui seguenti pilastri:

1. prosecuzione dell'attività d'impresa attraverso la gestione diretta (o indiretta) per 3 anni dall'omologa del Ramo autosili (con incasso corrispettivo parcheggi di 2 autosili) e Ramo Gallianello (con incasso canoni locazione di 22 unità oltre accessori) in funzione della vendita dei due rami entro il 2027 nonché attraverso la gestione diretta delle locazioni e delle vendite degli altri immobili di proprietà (Ramo altri beni) nell'arco di piano 2024/2027 con tempistica connessa alla scadenza delle locazioni e alla presenza di manifestazioni di interesse;
2. cessione degli assets non più strategici (partecipazione in Albate centro srl);

3. riscossione dei crediti verso le partecipate.

Secondo i valori assunti nel piano, il passivo è pari ad euro 16.528.639,00 (di cui per debiti privilegiati euro 8.959.068,11; per debiti chirografari euro 6.954.351,72; per prededuzione euro 615.220,05). L'attivo stimato, riferibile per lo più ai valori immobiliari, ammonta a complessivi euro 5.223.920,00.

La proposta concordataria prevede:

- il pagamento al 100% dei crediti di rango prededucibile (di cui euro 160.000,00 per Commissario Giudiziale);
- il pagamento al 100% dei creditori privilegiati, ad eccezione di quelli degradati al chirografo;
- il soddisfacimento dei creditori privilegiati degradati o al chirografo in percentuali variabili dal 6 % al 9%;
- la proposta di transazione fiscale e previdenziale ex art 88 CCII.

I criteri con cui il debitore ha provveduto alla suddivisione in classi appaiono corretti, in quanto rispettano i criteri di identità di posizione giuridica e di omogeneità degli interessi economici. Più precisamente la proposta prevede la suddivisione in 11 classi omogenee dei creditori, con distribuzione del cd valore eccedente nel rispetto dell'art 84 comma 6 CCII.

La durata del piano è indicata complessivamente entro 36 mesi dall'omologa.

Infine, il proponente ha rimarcato l'utilità per i creditori della proposta concordataria rispetto alla liquidazione giudiziale attesa l'aleatorietà dell'attivo realizzabile da una procedura liquidatoria, l'astratta idoneità dell'attivo potenziale realizzabile in sede liquidatoria a consentire il soddisfacimento parziale dei soli crediti privilegiati (e nulla ai creditori chirografari) nonché il pagamento dei canoni nel periodo di continuità, per come garantito dai contratti in corso.

Il Commissario Giudiziale ha formulato un rilievo critico segnalando che il piano di continuità prospettato dalla ricorrente appare in astratto incompatibile con lo stato di liquidazione in cui si trova.

Sul punto, da un lato seppur è vero che lo stato di liquidazione - segnando il venir meno della continuità aziendale - rende in astratto maggiormente problematica la predisposizione di un piano concordatario, tuttavia tale rilievo non pare ostativo all'ammissione del concordato, poiché la società propone la prosecuzione diretta dell'attività almeno per un triennio sia pur in funzione della liquidazione del suo patrimonio.

D'altra parte, il Collegio rileva che la protrazione dello stato di liquidazione dopo l'eventuale omologa (a fronte del venir meno della sospensione dell'operatività degli artt. 2446 co 2 e 3; 2447, 2482 bis, commi 4,5 e 6, e 2482 ter c.c., 2484 n 4 e 2545 duodecies cc, come previsto dall'art. 89 CCII) potrebbe tradursi in un aggiramento del diritto societario in tema di conservazione del capitale sociale e di scioglimento della società per riduzione o perdita dello stesso.

Se, ai sensi dell'art 89 CCII, le regole civilistiche in tema di conservazione del capitale sociale e di scioglimento della società per riduzione o perdita dello stesso, non trovano applicazione sino all'omologazione del concordato preventivo, tuttavia la società ricorrente deve porsi il problema del venir meno degli effetti dell'art 89 CCII dopo l'omologazione, quando le relative disposizioni civilistiche tornerebbero pienamente operative.

Anche volendo aderire ad un orientamento dottrinale secondo cui l'operatività delle anzidette disposizioni civilistiche rimanga sospesa anche dopo l'omologazione, fino alla completa esecuzione del concordato, è auspicabile - tenuto conto che il concordato ha natura di concordato in continuità - che la deroga alle norme sulla ricostituzione del capitale minimo o sulla trasformazione regressiva della società nella fase di esecuzione del piano sia convenzionalmente assentita dai creditori, ritenendosi possibile la prevalenza della disciplina negoziale del concordato su quella civilistica, come consentito del resto, in caso di continuazione dell'attività aziendale, dall'art 64 CCII.

Ovviamente tale opzione postula che venga predisposta una modifica del piano concordatario che, una volta posto al voto informato dei creditori, configuri una rinuncia da parte dei creditori a far valere le responsabilità derivanti dall'inosservanza degli obblighi di cui agli artt. 2446, 2447, 2482 bis, 2482 ter, 2485 e 2486 c.c. ivi compresa quella per la prosecuzione dell'attività aziendale, in assenza di capitale minimo, per tutta la durata del piano e l'esecuzione dello stesso.

Si prende atto della comunicazione di decadenza del Comune di Cantù dalla convenzione dell'autosilo in via Malchi in conseguenza dell'avvio della procedura di concordato preventivo del Gruppo Immobiliare San Paolo Cantù S.r.l. ai sensi del combinato disposto degli artt. 10 e 12 della convenzione. Al riguardo, ai sensi e per gli effetti dell'art 95 CCII, il professionista indipendente ha attestato che la convenzione autosilo è conforme al piano e che il piano assicura una soddisfazione migliore al Comune di Cantù rispetto alla liquidazione giudiziale (15% di recupero del credito contro lo 0% della liquidazione).

Esaminato il parere favorevole espresso dal commissario giudiziale (fatta salva ogni più adeguata verifica in punto di fattibilità economica del piano in funzione della massima soddisfazione dei creditori oltre che di garanzia dell'applicazione del diritto societario alla luce dell'art 89 CCII) ed esaminata l'attestazione del professionista indipendente sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità del piano, entrambi si esprimono sulla idoneità del piano ad 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.

Come noto, quando il piano si fonda sulla continuità aziendale, alla stregua della migliore dottrina, il vaglio del Tribunale si concentra essenzialmente su profili di ammissibilità, anzitutto giuridica, della domanda di accesso, senza sindacare la fattibilità (economica) del piano (ossia la convenienza o meno della proposta rimessa ai creditori), se non quando appaia manifestamente inidoneo a conseguire quel che viene prospettato, oltre poi alla corretta formazione delle classi (cioè che le classi non alterino l'ordine delle prelazioni; all'interno di ciascuna classe il trattamento sia paritario; la proposta abbia rispettato le regole che impongono al debitore la suddivisione dei creditori in classi, ex artt. 84 e 85 CCII), sull'assicurazione a ciascuno dei creditori di un'utilità economicamente rilevante e, in definitiva ed al fine di evitare la diffusione di forme di abuso dello strumento concordatario in continuità in danno dei creditori e dell'economia nel suo complesso, anche la verifica che il piano non sia privo di ragionevoli prospettive di impedire o superare l'insolvenza.

Il Collegio ritiene che gli argomenti svolti a sostegno della funzionalità della prosecuzione dell'attività posta alla base del piano rispetto al miglior interesse dei creditori siano condivisibili, pur nel difficile giudizio di verosimiglianza di previsioni di stima che sorreggono il piano, ferma restando la perplessità in ordine alla sospensione degli obblighi previsti dal diritto societario.

La proposta concordataria garantisce una specifica utilità economica a tutto il ceto creditorio e garantisce la conservazione dei valori aziendali attraverso la "continuità diretta" seppur in

funzione della dismissione degli asset. Infine, l'alternativa alla procedura concordataria ossia la liquidazione giudiziale causerebbe una riduzione delle aspettative dei creditori

Sussistono, pertanto, i presupposti per l'ammissione della società alla procedura di concordato preventivo, apparendo la proposta ammissibile oltre che il piano non manifestamente inidoneo alla soddisfazione dei creditori.

Il Commissario Giudiziale procederà alle verifiche e alle comunicazioni ex art.104 CCII; procederà inoltre alle operazioni di cui all'art.105 co I CCII, con inventario del patrimonio, redazione e deposito di relazione particolareggiata sulle cause del dissesto (precisando se l'impresa si trovi in stato di crisi o di insolvenza), sulla condotta del debitore, sulle proposte di concordato e sulle garanzie offerte ai creditori, deposito da effettuarsi almeno 45 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto dei creditori. Inoltre, il CG, in osservanza delle ulteriori previsioni di cui all'art.105 CCII illustrerà tra l'altro con relazione integrativa qualora emergano eventuali informazioni che i creditori devono conoscere ai fini dell'espressione consapevole del voto, comunicandola ai creditori almeno quindici giorni prima della data iniziale stabilita per il voto.

P.Q.M.

visti gli artt. 7, 47, 84, 87, 105, e 107 CCII;

dichiara

aperta la procedura di concordato preventivo proposto dalla società GRUPPO IMMOBILIARE SAN PAOLO CANTU' S.R.L. IN LIQUIDAZIONE con sede in CANTU ' VIA CARLO CATTANEO N 10;

nomina

giudice delegato per la procedura il Dr Marco MANCINI;

conferma

la nomina del commissario giudiziale Dr Gianmarco Mogavero;

stabilisce

che le operazioni di voto avranno inizio il giorno 21.11.24 ore 9:00... e termineranno il giorno 28.11.24 ore 20:00 disponendo che i creditori facciano pervenire telematicamente il proprio voto all'indirizzo di posta elettronica del commissario giudiziale;

fissa

il termine perentorio del **15.7.2024** per il deposito nella cancelleria del tribunale da parte della società proponente della somma di Euro 32.000,00, su conto corrente intestato alla procedura aperto presso istituto di credito che sarà comunicato dal Commissario Giudiziale;

assegna

al Commissario Giudiziale termine di giorni 10 per la comunicazione del presente decreto ai creditori, anche per le comunicazioni di cui all'art.104 CCII;

stabilisce

ai sensi dell'[art. 94, quarto comma, c.c.i.i.](#) che non è necessaria alcuna autorizzazione del Giudice delegato per tutti gli atti indicati al secondo comma della citata disposizione di valore inferiore ad Euro 5000,00;

manda

la cancelleria per la comunicazione del presente decreto alla proponente, al Commissario Giudiziale, al Pubblico Ministero nonché per la sua trasmissione per estratto al locale ufficio del registro delle imprese.

Così deciso in Como, nella camera di consiglio del 12.6.2024

Il Presidente