

IL TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Ufficio fallimentare

in persona dei Magistrati:

dott.sa Rossella Mastropietro Presidente

dott.sa Roberta Cosentini Giudice

dott.sa Claudia Gemelli Giudice rel.

sull'istanza di ammissione al concordato preventivo n. 13/2016 proposta da COSTRUZIONI CORGNIER SNC di ALESSANDRO & ROBERTO CORGNIER ha pronunciato il seguente

DECRETO

Vista l'istanza di ammissione a concordato preventivo e la documentazione ad essa allegata;
vista la memoria integrativa depositata il 28.4.2017 e sentiti, all'udienza 5.4.2017, i soci, il difensore e l'*advisor* della società;
osserva quanto segue.

* * *

Nel decreto interlocutorio *ex art.* 162 co. 1 l.f., depositato il 14.4.2017, si è rilevato:

1) Immobile societario sito in Verolengo (TO), via Augero snc.

La proponente non include detto immobile nell'attivo concordatario sul presupposto che lo stesso avrebbe già formato oggetto di atto dispositivo in forza del preliminare di compravendita stipulato verbalmente tra la società e Emanuela BENGALA.

Sul punto è sufficiente rilevare che il contratto preliminare avente ad oggetto beni immobili deve aver forma scritta a pena di nullità (art. 1351 c.c.).

Il contratto verbale cui fa riferimento la ricorrente è dunque nullo, sicché l'immobile sito in Verolengo fa parte dell'attivo societario e, pertanto, a) deve essere messo a disposizione dei creditori in forza del principio dell'integralità della *cessio bonorum*, in conformità alla dettato dell'art. 2740 c.c.; b) alcun credito la società può vantare nei confronti della promissaria acquirente, atteso che in costanza di procedura non sarà dato corso ad un contratto nullo; c) la società potrebbe essere tenuta a restituire alla promissaria acquirente quanto da questa già ricevuto (€ 101.800.00).

Senza tener conto che non v'è alcuna garanzia di solvibilità di Emanuela BENGALA, atteso che questa deve ancora terminare di pagare la fattura n. 46 del 2010 (cfr. p. 15 attestazione).



2) Immobili Alessandro CORGNIER.

Nel piano (pp. 43,44) si dà atto che il socio Alessandro CORGNIER è divenuto proprietario esclusivo di due immobili in Caravino, via Roiera, in forza di accordi di separazione coniugale in fase di registrazione. Occorre che detti accordi registrati vengano prodotti per la verifica dei titoli di proprietà in capo al socio, atteso che dalle visure catastali allegata alla perizia quest'ultimo risulta ancora proprietario solo al 50% di detti immobili, e al contrario, unico proprietario del terreno sito in Regione San Solutore. Torna rilevante, sul punto, il già citato principio dell'integralità della *cessio bonorum*, per il rispetto del quale si rende necessario comprendere quali siano i beni immobili che il socio è tenuto a mettere a disposizione per il soddisfo dei creditori.

3) Utili ARCO IMMOBILIARE snc.

I soci CORGNIER si propongono di mettere a disposizione dei creditori la complessiva somma di € 60.000 quali utili ricavabili dalla loro quota di partecipazione nella snc ARCO IMMOBILIARE; somma da corrisondersi nell'arco temporale di 5 anni per 12.000/anno.

E' la stessa società a riferire (p. 48 piano) che le quote in detta società non hanno al momento alcun valore atteso lo stato in cui la società versa. Ci si chiede allora in forza di quali dati e previsioni sia possibile stimare ad oggi che la ARCO genererà nei 5 anni a venire dall'omologa € 24.000 annui, così da destinarne € 12.000/anno al fabbisogno concordatario.

Sul punto occorre che la società fornisca dati idonei a creare affidamento su quanto viene proposto ai creditori.

4) Fitti attivi.

La società mette a disposizione del fabbisogno concordatario la somma di € 116.000 quali canoni di locazione dell'immobile in Cigliano locato ad ARCO IMMOBILIARE snc, da incassare per € 2.000/mese dal dicembre 2016 all'agosto 2021 (momento dell'ipotizzata vendita dell'immobile), al lordo delle spese di gestione prededucibili quantificate in € 23.112 (tabella p. 50 piano).

Al di là della circostanza che l'ammontare dei canoni sarebbe € 114.000 (57 mesi x 2.000/mese), in verità non v'è alcun elemento che allo stato faccia ritenere la solvibilità della snc ARCO IMMOBILIARE, atteso che: a) già si è detto della considerazione espressa dalla stessa ricorrente circa il valore attuale della società e l'auspicata acquisizione di nuove commesse (p. 48 piano); b) la liquidità della società ARCO come risultante dal bilancio prodotto non è elevata (doc. 6); c) la ricorrente, nelle varie relazioni periodiche depositate, non ha mai dato conto dell'incasso del canone mensile.



5) Debiti verso i soci.

L'attestatore, a p. 18, riferisce di un debito verso i soci per € 4.780,83 che non viene considerato nel passivo concordatario in quanto postergato.

La tesi non convince, posto: a) si tratta pur sempre di un credito (da finanziamento, si immagina) anche se postergato (cfr. Cass. n. 2706/2009); b) la non considerazione del credito nel passivo concordatario avrebbe richiesto specifica rinuncia dei soci creditori.

6) Iva.

Il tema non è trattato nella proposta e nel piano, né vi sono le condizioni per poter procedere alla falcidia come da ultimo consentita *ex* Cass. SSUU n. 760/2017.

7) Spese di procedura.

Il prospetto a pag. 27 del piano prevede “spese di giustizia” per commissario giudiziale e periti estimatori di soli € 72.800. Per la verità si tratta di stima al ribasso visto che il solo compenso del commissario ammonta (a calcolo) a circa € 50.000 accessori esclusi ed occorre tenere in considerazione una cifra pressoché analoga (nell'insieme) per liquidatore e legale. La proponente ha chiesto di non procedersi alla nomina di un Liquidatore giudiziale e di poter curare direttamente la fase liquidatoria (cfr. p. 19 proposta), ma l'orientamento del Tribunale è nel senso della nomina di un Liquidatore Giudiziario. Non s'è quindi lontani dal vero nell'indicare le spese in almeno € 100.000 accessori esclusi.

E' vero che la società ha appostato un “fondo riserva imprevisti” di € 50.000, ma non appare sufficiente, atteso che la proponente non ha indicato un apposito fondo per le spese legali (anche per l'eventuale soccombenza) connesse alle azioni giudiziarie pendenti sia verso le banche (Intesa Sanpaolo, Banco Popolare Società Cooperativa, Unicredit, p. 29 piano) sia verso taluni fornitori (Actis Alesina srl: cfr. p. 21 attestazione). Il fondo “riserva imprevisti” potrebbe pertanto, per tale motivo, restare completamente assorbito, con conseguente aumento del fabbisogno concordatario delle somme necessarie a coprire interamente le spese di giustizia.

S'aggiunga che anche la posta (€ 83.200) stimata per il pagamento dei professionisti della società (legali, attestatore, perito) è al ribasso. Nella prima relazione periodica depositata (a p. 6) si legge che per i soli legali e attestatore la società aveva pattuito il complessivo compenso di € 80.000.

Pertanto, 1) resta fuori il compenso del perito (tenuto conto che il decreto 2.12.2016 vietava il pagamento dei professionisti della società prima dell'omologa); 2) non è dato comprendere se gli importi indicati siano già comprensivi degli oneri accessori (iva e c.p.) e, come già rilevato, non è chiara la sorte dell'iva connessa al pagamento del compenso di detti



professionisti.

8) Spese gestione immobili.

La ricorrente ha calcolato le spese di gestione degli immobili societari, ed in particolare quelle relative all'IMU anni 2017 e 2018 (stimate in € 23.112: p. 50 piano), ma né ha calcolato ulteriori spese possibili né ha calcolato le spese degli immobili dei soci da ricomprendersi nell'attivo concordatario.

9) Previsione di realizzo dell'attivo concordatario.

Nel prospetto a p. 53 del piano è ipotizzata la vendita dei beni immobili di proprietà dei soci e la vendita della mansarda della società sita in Ivrea entro il primo anno dall'omologa, ma tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare (come peraltro attestato dalla stessa società nel piano), dello stato degli immobili (fabbricato e mansarda in *pessimo* stato di manutenzione e un terreno: cfr. perizie prodotte) e dell'assenza di offerte, occorre che vengano forniti elementi per far ritenere attendibile detta previsione o comunque la previsione di vendita in un certo dato temporale, atteso l'aumento delle spese preveducibili connesse alla durata della procedura.

La criticità di cui al punto 1) è rimasta invariata e a ben vedere non può nemmeno essere sanata come propone di fare la società, ossia addivenendo, nelle more della sottoposizione della proposta al voto dei creditori, alla stipula del contratto di vendita definitiva con la sig.ra Bengala, promissaria acquirente dell'immobile sito in Verolengo.

Infatti, occorre considerare che non esistendo alcun contratto preliminare (stante la nullità di quello intercorso verbalmente) non v'è alcun accordo con la sig.ra Bengala che sia opponibile alla procedura, difettando quindi lo stesso presupposto di applicabilità della continuità contrattuale nel concordato ricavabile dall'art. 169-bis l.f..

Se così è, allora, l'immobile sito in Verolengo doveva essere incluso nell'attivo concordatario, al fine della sua liquidazione secondo le regole competitive vigenti nelle procedure concorsuali.

Tale soluzione, tuttavia, non è stata nemmeno presa in considerazione dalla società, che invece propone di completare la vendita dell'immobile alla sig.ra Bengala nelle more dell'omologazione.

Tale soluzione però non è percorribile: un simile atto non rientra più tra quelli nella disponibilità della società istante (essendo atto di straordinaria amministrazione, stante l'incidenza che ha sulla composizione dell'attivo patrimoniale dell'imprenditore in concordato) e dovrebbe pertanto essere soggetto all'autorizzazione del Tribunale *ex art. 161 co. 7 l.f.*; autorizzazione che, a parte il fatto che non è stata richiesta, nemmeno potrebbe essere ottenuta, difettando il prescritto requisito



dell'urgenza e non essendo possibile alcuna valutazione di convenienza della vendita immobiliare in questione, in assenza di una perizia di stima dell'immobile (cfr. p. 10 attestazione) e senza previo esperimento di un procedimento competitivo; elementi senza i quali non è possibile verificare se il valore di scambio sia ottimale per la massa dei creditori.

Ciò in quanto, in generale, il potere autorizzativo del Tribunale di cui all'art. 161 co. 7 l.f. ha la funzione di garantire la miglior riuscita del piano e non quella di integrare un piano carente.

In tali condizioni la proposta di concordato è dunque inammissibile nella parte in cui l'immobile sito in Verolengo, pur di proprietà della società, non viene ricompreso nell'attivo concordatario in violazione del principio dell'integralità della *cessio bonorum* di cui all'art. 2740 c.c. (App. Roma, 5 marzo 2013, in *www.ilcaso.it*; Trib. Roma, 25 luglio 2012, in *ivi*; Trib. Roma, 29 luglio 2010, in *Fallimento*, 2011, 225; Trib. Torino, 23 dicembre 2010, in *www.ilfallimentarista.it*; Trib. Arezzo, 8 novembre 2011).

A ben vedere il medesimo problema si pone con riguardo alla criticità *sub 2*).

In sede di memoria integrativa la società ha specificato che allo stato non esiste ancora alcun accordo formalizzato con il coniuge di Alessandro CORGNIER, atteso che i beni immobili messi a disposizione dei creditori "sono quelli che, *verosimilmente*, verranno assegnati in piena proprietà al Sig. Alessandro". In udienza il socio si è poi impegnato a portare a termine la formalizzazione degli accordi con il coniuge.

Emerge tuttavia un problema analogo a quello di cui già si è detto: ad oggi Alessandro CORGNIER è proprietario solo del 50% degli immobili messi a disposizione della procedura (in Caravino, via Roiera e Regione Roiera) mentre è proprietario al 100% di un solo immobile (in Caravino, Regione San Solutore) che invece non viene messo a disposizione dei creditori, in violazione del principio dell'integralità della *cessio bonorum* di cui si detto (art. 2740 c.c.).

Pertanto, allo stato, l'attivo concordatario dovrebbe essere ridotto dell'ammontare delle quote degli immobili non spettante al socio (per complessivi € 42.375) e la realizzazione di dette quote, per il tramite di un giudizio di divisione (paventato dalla società: cfr. pp. 6,7 memoria integrativa), sarebbe del tutto incompatibile con la durata della procedura concordataria.

Dall'altro lato il raggiungimento di accordo tra Alessandro CORGNIER e il coniuge circa la ripartizione degli immobili dovrebbe passare per il tramite del potere autorizzativo del Tribunale, tuttavia non esercitabile in difetto dei presupposti di urgenza e convenienza di cui si è detto più sopra.



Nemmeno è stata sanata la criticità *sub* 4) relativa al pagamento dell'Iva; tema che nel piano di concordato non è stato per nulla trattato, come evidenziato nel decreto interlocutorio.

Nella memoria integrativa la società ha poi specificato: di non essere debitrice Iva nei confronti dell'Erario; che i compensi indicati nel piano per i professionisti sono al netto dell'Iva; che il debito Iva connesso a detti pagamenti dei compensi verrà compensato col credito Iva che sorgerà in capo alla società per effetto delle vendite degli immobili societari.

L'impostazione non può trovare l'adesione del Tribunale, in considerazione dell'estrema genericità della proposta sul punto.

Come già evidenziato nel decreto interlocutorio, l'unica ipotesi in cui è consentito il pagamento non integrale dell'Iva è quella in cui sia presente la relazione attestata di cui all'art. 160 co. 2 l.f. (Cass. SS.UU. n. 760/2017). In tutti gli altri casi l'Iva deve essere pagata per intero, sicché non è ammissibile un piano che, non solo non quantifichi esattamente il maturato (per i fornitori) e maturando (per i professionisti) debito Iva, ma ne subordini il pagamento all'esistenza di un credito allo stato solo eventuale, sia nell'*an* (quanto alla possibile di vendita degli immobili societari) sia nel *quantum* (quanto agli importi effettivamente incassabili dalle vendite).

Detti elementi, a giudizio del Tribunale, conducono ad una valutazione negativa circa la fattibilità giuridica della proposta concordataria, stante: 1) la violazione del principio dell'integralità della *cessio bonorum* di cui all'art. 2740 c.c. e l'offerta di liquidazione di beni (gli immobili di Alessandro CORGNIER) parzialmente altrui; 2) l'inesistenza di un quadro informativo chiaro per i creditori circa l'effetto del debito Iva sul passivo concordatario; debito tutt'altro che irrilevante per il ceto chirografario, stante la natura privilegiata e l'assenza dei presupposti per la falcidiabilità del tributo (cfr. Cass. SS.UU. n. 1521/2013).

PQM

Visto l'art. 162 il Tribunale,

dichiara inammissibile il ricorso per concordato preventivo.

Liquida le competenze del pre-commissario come da decreto contestualmente depositato.

Si comunichi alla proponente, al pre-commissario e al PM.

Così deciso nella Camera di Consiglio dell'Ufficio fallimentare il 10.5.2017.

Il Presidente
(dott. Rossella Mastropietro)

