



TRIBUNALE ORDINARIO DI MANTOVA
Ufficio Fallimenti

Il Tribunale di Mantova

riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

dott. Andrea Gibelli Presidente

dott. Mauro P. Bernardi Giudice Rel. Est.

dott. Alessandra Venturini Giudice

nel procedimento di omologazione del concordato preventivo iscritto al n. 9/22 R.G.
promosso da:

IMMOBILIARE ELITE' s.r.l. in liquidazione (con sede in Casaloldo, via dei Bersaglieri, 9; C.F.: 01981230202) assistita dall'avv. Baioni Marco, per delega redatta su atto separato e allegato al ricorso con domicilio eletto in via Mazzini, 22 - Mantova presso lo studio del predetto difensore, ha emesso il seguente

contro

MASSA DEL CREDITORI in persona del Commissario Giudiziale dott. ANNA SGANZERLA

Oggetto: 171321 - omologazione di concordato preventivo

ha emesso il seguente

DECRETO

- rilevato che, con ricorso ex art.161 VI co. depositato in data 13-7-2022 la società Immobiliare Elitè s.r.l. in liquidazione, ha proposto domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo riservandosi di presentare la proposta, il piano e la documentazione di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 161 l.f. entro un termine (il 9-12-2022) fissato dal giudice;

- osservato che, in data 7-12-2022, la predetta società ha depositato il piano, la proposta e la relativa documentazione unitamente alla proposta di transazione fiscale ex art. 182 ter l.f. e che non risultano pendenti ricorsi di fallimento o di liquidazione giudiziale;
- ritenuto che il concordato proposto deve qualificarsi di tipo misto con continuità aziendale indiretta attuata mediante affitto di ramo d'azienda e prospettazione della cessione dello stesso (per la quale è già stata attuata la procedura competitiva di cui all'art. 163 bis l.f; il ramo d'azienda alberghiera è poi stato aggiudicato in data 23-3-2023 e l'atto di trasferimento è avvenuto mediante rogito notarile del 7-6-2023) nonché di quella di tutti i beni residui non funzionali all'esercizio dell'impresa;
- rilevato che questo Tribunale con decreto del 10-1-2023 ha ammesso, ex art. 163 l.f. la società istante alla procedura di concordato preventivo, nominando giudice delegato il dott. Mauro P. Bernardi e commissario giudiziale la dott. Anna Sganzerla, ordinando la convocazione dei creditori per l'udienza del 20-4-2023;
- rilevato che la somma fissata nel decreto per spese di giustizia è stata versata nei termini indicati;
- osservato che la proposta formulata ex art. 182 ter l.f. è stata regolarmente presentata agli uffici interessati, è accompagnata dalla prescritta relazione del professionista e rispetta le condizioni previste da tale norma, risultando che, relativamente ai debiti erariali gestiti dalle agenzie fiscali e a quelli contributivi amministrati dagli enti gestori di forme di previdenza e assistenza obbligatorie, il piano ne prevede il soddisfacimento in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o ai diritti sui quali sussiste la causa di prelazione;
- rilevato che la proposta di concordato prevede il pagamento di tutti i crediti entro il 31-12-2025 (e un primo riparto parziale entro il 31-12-2023) con suddivisione dei creditori chirografari in sette classi come di seguito elencate:
 - classe 1) professionisti e artigiani (soddisfo al 20%);

- classe 2) erario (soddisfo al 20%);
- classe 3) enti locali (soddisfo al 8%);
- classe 4) creditori chirografari (soddisfo al 4%);
- 5) creditori postergati (soddisfo allo 0,50%);
- 6) banche stralciate (soddisfo al 2%);
- 7) anticipazioni da terzi (soddisfo al 2%);
- ritenuto che la differenziazione prospettata tra le varie classi trova ragionevole giustificazione nella omogeneità della posizione e degli interessi degli appartenenti alla medesima classe per cui deve ritenersi che siano stati correttamente utilizzati i criteri di formazione delle diverse classi secondo quanto previsto dall'art. 160 lett. I co. lett. c) l.f., rilevandosi che l'omogeneità dei crediti raggruppati non può essere affermata in termini di assoluta identità, essendo sufficiente la presenza di tratti principali comuni di importanza preponderante, che rendano di secondario rilievo quelli differenzianti, in modo da far apparire ragionevole una comune sorte soddisfattiva per le singole posizioni costituite in classe (v. Cass. 16-4-2018 n. 9378);
- considerato che il trattamento stabilito per le classi non altera l'ordine delle cause legittime di prelazione posto che il soddisfacimento dei creditori in ciascuna di esse inseriti è previsto unicamente mediante il ricorso a finanza esterna;
- osservato che è prevista una attività liquidatoria, accessoria alla continuità, riguardante beni non strategici e che il concordato in questione deve qualificarsi come in continuità indiretta posto che l'art. 186 bis l.f. non prevede alcun giudizio di prevalenza fra le porzioni di beni a cui sia assegnata una diversa destinazione, ma una valutazione di idoneità dei beni sottratti alla liquidazione ad essere organizzati in funzione della continuazione, totale o parziale, della pregressa attività di impresa e ad assicurare, attraverso una siffatta organizzazione, il miglior soddisfacimento dei creditori (v. Cass. 15-1-2020 n. 734);
- ritenuto che anche la previsione di cui al II comma dell'art. 160 l.f. deve ritenersi rispettata, considerato che la proposta prevede per i creditori una soddisfazione migliore di quella che sarebbe realizzabile in caso di liquidazione fallimentare e,

in particolare, per l'apporto di finanza esterna e per il mantenimento del valore di avviamento del complesso aziendale;

- rilevato che è stato appostato un fondo rischi e riserve anche per l'eventualità di dovere soddisfare, in misura concordataria, le garanzie fideiussorie prestate dalla società ricorrente a favore di Garda Re s.r.l. in liquidazione;

- rilevato che la società proponente si è tempestivamente costituita in giudizio insistendo per l'omologazione del concordato preventivo;

- osservato che il commissario giudiziale in sede di parere motivato ex art.180 l.f. depositato il 1-9-2023, con valutazione basata su riscontri documentali e ulteriori verifiche effettuate sulla contabilità dopo i primi accertamenti ex art. 172 l.f., ha ritenuto fattibile il piano proposto e chiarito che l'alternativa ipotesi liquidatoria non sarebbe in grado di offrire un migliore soddisfacimento dei creditori rispetto al trattamento offerto con la proposta concordataria anche per effetto del considerevole apporto di finanza esterna;

- rilevato che nessun soggetto si è opposto alla omologazione sicché il Tribunale deve limitarsi a verificare la regolarità della procedura e l'esito delle votazioni;

- rilevato che il procedimento si è ritualmente svolto, che sono stati rispettati gli adempimenti imposti dalla legge per addivenire all'omologa del concordato, che Immobiliare Elitè s.r.l. in liquidazione ha la qualifica di imprenditore commerciale (svolgente attività di costruzione, ristrutturazione, compravendita, permuta, locazione, affitto, gestione, amministrazione di immobili di ogni genere e specie e altro), che risultano superate le soglie previste dall'art. 1 l.f., che la società versa in stato di insolvenza, (come emerge dai dati dalla stessa esposti nella proposta concordataria), che ricorrono le condizioni di ammissibilità richieste dagli artt.160 e 161 l.f. e che è stata accertata la completezza e regolarità della documentazione depositata;

- osservato che, all'esito di quanto emerso nel corso dell'adunanza del 20-4-2022 e nei venti giorni successivi alla chiusura del verbale, le maggioranze prescritte dall'art. 177 I co. l.f. (dei crediti e nel maggior numero delle classi) sono state raggiunte,

come emerge dal prospetto redatto dal commissario giudiziale in data 11-5-2023 e riportato nel parere;

- rilevato che, con provvedimento del 18-5-2023, il Tribunale, preso atto che risultava raggiunta la maggioranza prevista dalla legge, ha fissato per il giorno 14-9-2023 la comparizione del debitore, del commissario giudiziale e per le eventuali costituzioni in giudizio di creditori dissenzienti o altri interessati ex art.180 l.f.;

- considerato, quindi, che sussistono tutte le condizioni di legge per addivenire all'omologa del concordato preventivo;

- ritenuto che, non essendo ancora stata completata la liquidazione, va nominato il liquidatore (nella persona del professionista indicato dalla proponente avendone i requisiti di legge alla stregua di quanto previsto dagli artt. 182 e 28 del r.d. 267/1942 applicabile, *ratione temporis*, al procedimento in esame) nonché il comitato dei creditori;

- visto l'art. 390 del d. lgs. 14/2019;

- considerato che nessuna statuizione vada adottata in ordine alle spese di lite;

P.T.M.

- omologa il concordato preventivo di Immobiliare Elite' s.r.l. in liquidazione (con sede in Casaloldo, via dei Bersaglieri, 9; C.F.: 01981230202);

- nomina quale giudice delegato il dott. Mauro P. Bernardi;

- conferma la nomina della dott. Anna Sganzerla quale commissario giudiziale;

- nomina quale comitato dei creditori lo Studio Zaltieri Associati - Presidente; Costruzioni Cappellari – Componente; Arco s.r.l. - Componente;

- nomina quale liquidatore l'avv. Andrea Piazzi (con studio in Mantova, via Mazzini, 22) il quale, entro novanta giorni, dovrà redigere programma di liquidazione da sottoporre all'approvazione del comitato dei creditori tenendo conto del piano concordatario previsto dalla società debitrice e della disciplina di cui agli articoli da 105 a 108 ter l.f. in quanto compatibili;

- stabilisce che il liquidatore rediga rapporti riepilogativi semestrali ex artt. 33 V co. e 182 VI co. l.f. in cui specificherà altresì l'andamento della liquidazione rispetto al piano concordatario;
- dispone che il liquidatore tenga informato il commissario giudiziale, il comitato dei creditori e il giudice delegato in ordine all'andamento della liquidazione, relazionando ogni semestre e, se richiesto dal commissario giudiziale o dal comitato dei creditori, mediante riunioni alle quali parteciperà sempre il commissario giudiziale;
- stabilisce che il liquidatore provveda all'acquisizione dei flussi di liquidità derivanti dall'esecuzione del piano e destinati al soddisfacimento dei creditori, alla riscossione dei crediti e alla liquidazione dei beni secondo le modalità indicate nella proposta concordataria e, in difetto di previsione, secondo le modalità più opportune, acquisendo preventivo parere del commissario giudiziale e del comitato dei creditori, dando notizia delle modalità di liquidazione al Giudice Delegato almeno dieci giorni prima del compimento delle operazioni;
- prescrive che le vendite di beni immobili e beni iscritti in pubblici registri nonché la cessione di attività e passività dell'azienda o rapporti giuridici individuali in blocco debbano essere autorizzate dal comitato dei creditori ai sensi dell'art. 182 l.f.;
- stabilisce che le somme ricavate dalla liquidazione e dall'acquisizione dei flussi di liquidità generati dal piano previsti per il pagamento dei creditori concorsuali siano depositate sul conto corrente bancario intestato alla procedura, con prelievo vincolato all'autorizzazione del Giudice Delegato;
- dispone che il liquidatore registri ogni operazione contabile in apposito libro giornale previamente vidimato dal Giudice Delegato;
- prescrive che la nomina di avvocati, coadiutori e consulenti tecnici sia effettuata dal liquidatore, acquisendo parere preventivo del commissario giudiziale e del comitato dei creditori, dandone notizia al Giudice Delegato almeno dieci giorni prima dell'affidamento dell'incarico, salvo ragioni di urgenza;

- dispone che i pagamenti delle spese della procedura e dei creditori vengano effettuati sulla base di piani di riparto predisposti dal liquidatore in ragione delle previsioni della proposta, della collocazione e del grado dei crediti, visti -previo parere del comitato dei creditori- dal commissario giudiziale ed a seguito di mandato emesso dal Giudice Delegato;
- prescrive che il commissario giudiziale sorvegli l'esecuzione del piano e tenga informato il Giudice Delegato in ordine ad eventuali fatti dai quali possa derivare pregiudizio per i creditori nonché i creditori stessi sia ai fini dell'eventuale iniziativa a loro riservata ai sensi dell'art. 186 l.f. sia affinché, eventualmente, essi compiano atti interruttivi della prescrizione;
- dispone che la società consegni al commissario giudiziale con cadenza trimestrale un'adeguata informativa scritta sullo stato di avanzamento del piano concordatario e informi prontamente per iscritto il commissario giudiziale di ogni evento di cui sia a conoscenza e che possa dare luogo ad un'alterazione del naturale programma di svolgimento del piano concordatario;
- stabilisce che i piani di riparto siano comunicati ai creditori con assegnazione agli stessi di un termine di 30 giorni onde formulare eventuali osservazioni;
- dispone che le somme spettanti ai creditori contestati, condizionali o irreperibili vengano depositate presso l'Ufficio Postale di Mantova nelle forme stabilite per i depositi giudiziali, indicando come modalità dello svincolo l'emissione da parte dell'intestato Tribunale di provvedimento autorizzativo dei pagamenti agli aventi diritto;
- stabilisce che il commissario giudiziale rediga semestralmente i rapporti riepilogativi di cui agli artt. 182 u.c. e 33 V co. l.f. dando altresì conto delle attività compiute dalla società nel periodo nonché del rispetto delle previsioni del piano concordatario;
- dispone che, in adempimento agli obblighi di informazione posti a carico della società concordataria, quest'ultima consegni al Commissario Giudiziale per i prossimi esercizi sociali sino all'adempimento del concordato:

- i bilanci d'esercizio corredati da nota integrativa entro 20 giorni lavorativi dalla loro approvazione ed in ogni caso non oltre 150 giorni dalla data di chiusura dell'esercizio;
- dispone che la società informi prontamente per iscritto il Commissario Giudiziale di qualsiasi mutamento nella composizione dell'organo di amministrazione della società;
- prescrive che, ultimate le operazioni previste, il commissario giudiziale e il liquidatore depositino i rispettivi rendiconti con modalità analoghe a quelle previste dall'art. 116 l.f.;
- nulla per le spese;
- dichiara il presente decreto provvisoriamente esecutivo;
- manda alla Cancelleria per la comunicazione al Pubblico Ministero, alla società proponente, al liquidatore e al commissario giudiziale, il quale dovrà, a sua volta, darne comunicazione ai creditori;
- manda alla Cancelleria per la pubblicazione a norma dell'art.17 l.f..

Mantova, 14 settembre 2023.

Il Presidente
dott. Andrea Gibelli