



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**IL TRIBUNALE DI CAGLIARI**

in composizione collegiale nelle persone dei signori magistrati:

Dott. Antonio Dessì	Presidente
Dott. Andrea Bernardino	Giudice
Dott. Nicola Caschili	Giudice rel.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nel procedimento per la dichiarazione di fallimento n. 341/2016 proposto da

**PUBBLICO MISITERO**

contro

**CASA DI CURA LAY S.P.A.**, in persona del legale rappresentante in carica, con sede in , rappresentata e difesa dall'avv. MARCO PITTALIS presso il cui studio è domiciliata

\*\*\*

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

**1. Il procedimento.**

Con istanza del 4.11.2016 il pubblico ministero ha chiesto il fallimento della società Casa di Cura Lay spa.

La particolarità della vicenda processuale suggerisce di ripercorrere brevemente l'iter giudiziario che ha contraddistinto l'ultimo decennio di attività sociale.

In data 18 gennaio 2008, in seguito ad una crisi economico-finanziaria provocata da molteplici fattori, la società Casa di Cura Lay S.p.A., facente parte di un gruppo



societario riferibile alla famiglia Ragazzo ed operante storicamente e principalmente nel settore della sanità privata ma con interessi anche in altri settori (turistico ed immobiliare), unitamente ad altre due società del gruppo (Casa di Cura Maria Ausiliatrice spa e Rosa del Marganai spa) presentarono una proposta di concordato preventivo.

All'esito di un lungo e complesso procedimento, sulla scorta dei rilievi dei commissari ai sensi dell'art. 173 l.f., il Tribunale revocò l'ammissione alla procedura di concordato e con sentenza n. 16/2009 dichiarò il fallimento della società così come delle altre due società collegate.

La pronuncia di primo grado venne confermata dalla Corte d'appello.

Nel 2011, la Suprema Corte di Cassazione accolse il ricorso presentato dalla società fallita, annullò la sentenza dichiarativa di fallimento e rinviò gli atti alla Corte d'Appello. Nelle more, la liquidazione dei beni venne sospesa.

Con sentenza n. 7/2016, la Corte d'Appello ha infine revocato la dichiarazione di fallimento. La pronuncia non è stata impugnata ed è pertanto caduta in cosa giudicata con il conseguente ritorno *in bonis* della società fallita.

Identica vicenda processuale è toccata alle altre due società del gruppo, Casa di Cura Maria Ausiliatrice spa e Rosa del Marganai spa.

Riemerso il procedimento per l'ammissione al concordato preventivo originariamente promosso ed assorbito dalla pronuncia dichiarativa di fallimento, il pubblico ministero, ritenendo comunque la società in evidente stato di insolvenza, ha presentato l'istanza per la dichiarazione di fallimento di cui al presente procedimento.

Unitamente all'istanza, il pubblico ministero ha chiesto il sequestro conservativo del patrimonio della società, ed in particolare della ingente liquidità proveniente



dalla liquidazione fallimentare, pari ad oltre 4 milioni di euro.

Il Tribunale, in accoglimento dell'istanza cautelare, ai sensi dell'art. 15 l.f. ha ordinato il sequestro dei beni nominando in qualità di custodi i curatori fallimentari della procedura revocata.

All'udienza fissata per consentire alla società di assumere le determinazioni in merito al procedimento di concordato preventivo, la stessa società ed il pubblico ministero evidenziarono l'inattuabilità oggettiva della domanda di concordato, poiché durante la procedura fallimentare era stata liquidata una parte consistente dell'attivo societario, ovvero l'azienda sanitaria, ed era stata soddisfatta una parte rilevante della massa creditoria.

Il tribunale, rigettando la richiesta di rinvio formulata dalla società e prendendo atto della inattuabilità dell'originaria proposta e della manifestata volontà della società di non darvi seguito ma di presentare una nuova proposta, con decreto del 15.12.2016 ha revocato l'ammissione alla procedura concordataria.

Nelle more della istruttoria del procedimento pre-fallimentare pendente, la società ha presentato in data 15.2.2017 un ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ai sensi dell'art. 161 c. 6 l.f. il cui procedimento è stato riunito al presente procedimento pre-fallimentare (Cass. 9935/2015).

Concessi i termini di legge di sessanta giorni, poi prorogati di ulteriori sessanta giorni per giustificati motivi ai sensi dell'art. 161 l.f., la società ha depositato il piano e la proposta di concordato in data 27.6.2017.

Con decreto del 26.7.2017, il Tribunale ha autorizzato la società al compimento di un atto di straordinaria amministrazione consistente nel pagamento delle rate previste per accedere al beneficio fiscale della rottamazione, per un importo complessivo di € 1.647.999,00, elemento indispensabile nella costruzione del piano



concordatario e non in contrasto con gli interessi della massa dei creditori.

Con decreto del 25 ottobre 2017 il tribunale, preliminarmente all'adozione dei provvedimenti relativi alla ammissione alla procedura ex artt. 162 e 163 l.f., ha segnalato la necessità di chiarimenti e di eventuale integrazione del piano, della proposta e della documentazione allegata fissando l'udienza del 16.11.2017 per ogni ulteriore determinazione.

All'udienza fissata, la società ha depositato una *memoria integrativa a chiarimento della proposta di concordato* con allegati documenti, con la quale ha solo in parte condiviso le osservazioni del tribunale ed adeguato il piano in conformità.

Per il resto, la società ha insistito nella originaria impostazione, argomentando sulla fattibilità ed ammissibilità del piano e, in conclusione, ha concluso chiedendo l'ammissione alla procedura di concordato preventivo.

Il pubblico ministero ha insistito nella domanda di fallimento ed il tribunale si è riservato di decidere.

\*\*\*

## **2. Il piano.**

Il piano proposto dalla società debitrice si fonda sulla cessione dell'intero patrimonio in favore dei creditori ed in particolare, prevede: a) la cessione degli immobili di proprietà tra cui, in particolare, l'immobile in Cagliari, viale Sant'Ignazio in cui veniva esercitata l'attività sanitaria prima della cessione d'azienda realizzata dai curatori fallimentari in costanza di fallimento; b) la liquidazione delle partecipazioni societarie; c) la realizzazione dei crediti; d) l'avvio di cause risarcitorie.

## **3. L'attivo e il passivo concordatari.**

La società ha indicato l'attivo ricavabile dalla liquidazione del proprio patrimonio



nel seguente modo:

*Immobilizzazioni materiali: 15.041.588,20*

- Fabbricato in Cagliari, V.le Sant' Ignazio: 14.830.646,37

- Fabbricato in Cagliari, Via Palabanda 5: 210.941,83

*Partecipazioni:*

- Casa di Cura Maria Ausiliatrice 0

- Antar (65%) 400.000,00

- Erreics Sas 0

- Rosa del Marganai (23,05%) 360.000,00

- Is Molentis (5%) 136.000,00

*Crediti 1.327.500,00*

- Crediti vs Società del Gruppo 1.327.500,00

- *crediti vs Antar 127.500,00*

- *crediti vs C.C. Maria Ausiliatrice 1.200.000,00*

- *crediti vs Is Molentis 0,00*

- *crediti vs Erreics Sas 0,00*

- Crediti vs Clienti 0,00

- Crediti vs clienti inesigibili 0,00

- Crediti vs clienti infragruppo 0,00

- *Is Molentis; 0,00*

- *Paolo Ragazzo c/ft da emettere 0,00*

*Disponibilità liquide 4.647.499,81*

Totale Attività 21.912.588,01

Altre attività extracontabili 10.642.435,00

Azioni vs Erario per rimborso spese procedura fallimentare e concordataria €



2.227.435,00

Azioni risarcitorie per danni certi € 8.415.000,00

Azioni per risarcimento danni nei confronti di soggetti diversi  
per danni da accertare 0,00

Valore ramo d'azienda (posti letto accreditati senza budget) 0,00

Totale Attivo realizzabile 32.555.023,01

\*\*\*

Per quanto concerne il passivo, la società ha indicato due ipotesi a seconda dell'esito di alcune cause in corso con l'erario ed enti previdenziali (€ 4.200.444,92) nonché della soddisfazione dei crediti per i quali la ricorrente ha prestato garanzia fideiussoria da parte del debitore principale (€ 3.494.227,00).

In particolare, ha esposto:

un passivo massimo di € 46.001.278,47

un passivo minimo di € 38.306.606,19.

### **3. La proposta.**

Mediante l'esecuzione del piano e la liquidità rinveniente dalla procedura fallimentare, la società ritiene di poter soddisfare le spese di procedura, i creditori prededucibili e privilegiati nella misura del 100%, nonché il chirografo in una misura che è stata indicata tra un minimo (34%) ed un massimo (79%) a seconda delle differenti ipotesi prospettate, comunque nella misura superiore al 20% di cui all'art. 160 c. 4 l.f..

La società prevede di portare a compimento il piano nel termine di 4 anni a decorrere dall'omologa.

### **4. L'attestazione.**

La società ha prodotto la relazione di attestazione predisposta dal dott. Luigi Zucca,



professionista in possesso dei requisiti previsti dalla legge.

L'attestatore, all'esito delle valutazioni effettuato, ha ritenuto di dover procedere alla rettifica di alcune voci dell'attivo e del passivo, assumendo come criterio di lavoro quello della prudenza nell'attestazione. In particolare l'attestatore, muovendo dalla considerazione del passivo nella misura massima rappresentata dalla ricorrente, ha sostenuto che il piano possa consentire il soddisfacimento del chirografo nella misura del 22,94%.

##### **5. La proposta integrativa.**

A seguito dei rilievi del tribunale, la società ha apportato alcune integrazioni e modifiche alla proposta ed al piano, recependo in parte le osservazioni del Tribunale. In particolare, la società ha condiviso i rilievi relativi al trattamento del credito erariale in privilegio, all'introduzione del debito per ICI, IMU e TASI sino alla liquidazione dell'attivo, alla esclusione del rimborso delle spese della fase concordataria, alla introduzione degli interessi sul debito privilegiato.

Per quanto concerne la posizione nei confronti della partecipata Is Molentis, la società ha proceduto all'azzeramento della partecipazione ma, in contrasto con l'originario piano, ha inserito un credito nei confronti della partecipata pari ad € 1.274.000,00.

Per quanto concerne il credito verso la Antar srl, la società ha insistito nell'inserimento dello stesso nell'attivo nonostante l'attestatore non lo avesse attestato.

In base a tali rettifiche, la società ha predisposto un nuovo elaborato recante il totale attivo ed il totale passivo e la misura del soddisfacimento in favore del chirografo.

In particolare, la società ha esposto un attivo di € 24.454.838,01 maggiore sia rispetto a quello indicato nel piano originario (pari ad € 24.140.023,00) sia rispetto



a quello attestato dal professionista (pari ad € 23.053.338,00).

Per quanto concerne il passivo, la società ha esposto un passivo minimo ed un passivo massimo a seconda di diverse variabili. In particolare, le variabili prese in considerazione attengono all'esito dei ricorsi verso erario ed INPS, il cui ammontare è stato indicato in € 4.200.000,00 (privilegio) ed € 3494.227,00 (chirografo).

Tuttavia, il tribunale aveva già osservato che la società non ha fornito alcuna indicazione in merito a tale asserito contenzioso, né se esso sia stato riassunto a seguito della revoca della procedura fallimentare.

Deve pertanto ritenersi che il passivo da prendere in considerazione sia quello complessivo massimo, indicato in € 47.738.000,33 (pag. 30 della memoria integrativa). Tale passivo è composto anche dal debito fideiussorio verso Meliorbanca per € 12.551.565,00, di cui, già nella proposta, la società indicava la parte a carico di Casa di Cura in € 5.126.000,00 ritenendo che la restante potesse essere soddisfatta dal debitore principale.

Seguendo questa linea, il debito complessivo ammonterebbe ad € 40.312.000,00.

Nell'elaborato, la società ha indicato di poter soddisfare integralmente il debito privilegiato e la prededuzione (€ 15.815.649,00 ) e le spese di procedura (540.000,00), riservando al chirografo complessivo (indicato in € 17.009.000,00) un soddisfacimento superiore al 20%: più precisamente, la società ha osservato che attribuendo al chirografo una percentuale di soddisfacimento del 20%, resterebbe una cospicua riserva di € 1.870.248,00, capace di assorbire eventuali rischi o sopravvenienze imprevedibili o in subordine di essere attribuita al chirografo.

\*\*\*

### **6.1 L'esame delle modifiche. L'attestazione.**



Può ora il tribunale procedere all'esame del piano e della proposta trattando le singole questioni che sono state portate all'attenzione della ricorrente e che non hanno ottenuto adeguata risposta.

Al punto 18 del decreto del 25.10.2017, il tribunale ha esaminato l'attestazione (che in altro punto è stata criticata anche nel suo contenuto intrinseco), evidenziando il disallineamento tra la proposta della società e l'attestazione del professionista.

\*\*\*

*“L'attestatore, invero, ha mosso una serie di censure significative alla impostazione del piano, pervenendo ad attestare qualcosa che la società non ha proposto.*

*Risulta in particolare che:*

- *Non sono stati attestati i valori delle partecipazioni Is Molentis e Antar, azzerate nella ricostruzione dell'attestatore;*
- *Non è stato attestato il rimborso per le spese di procedura, indicate in un importo inferiore;*
- *Non è stata attestata la collocazione in privilegio del debito tributario ex art. 2752 c.c. (su cui infra);*
- *E' stata censurata l'assenza di considerazione dei tributi IMU TASI ICI;*

*Per l'effetto di tali rettifiche, l'attestatore ha disconosciuto la proposta della ricorrente, giungendo a ritenere che il piano potesse soddisfare il ceto chirografario nella misura del 22,94% inferiore a quella del 34% proposta, dalla ricorrente quale soddisfazione minima.*

*La conseguenza di tale lavoro (non carente per quanto si dirà di evidenti e gravi lacune) è comunque quella che l'attestatore ha certificato l'incapacità del piano di sorreggere la proposta formulata ai creditori.*

*Pertanto, deve ritenersi allo stato la domanda inammissibile poiché il piano*



*presentato dalla società ricorrente non è stato attestato.*

\*\*\*

**6.2** Deve darsi atto che, come già precisato, la società ha recepito alcune delle osservazioni formulate dal tribunale nella parte in cui esse coincidevano con quelle svolte dall'attestatore.

Per effetto di tale adesione, si è verificato il sostanziale allineamento della proposta formulata dalla società con l'attestazione, fatta eccezione per le seguenti questioni.

- a) La società nella integrazione, pur recependo alcuni rilievi sostanziali, è pervenuta ad indicare comunque un attivo maggiore. La ragione di ciò discende dall'aver inserito nell'attivo il consistente credito verso la società Is Molentis, che nella proposta originaria era stato azzerato. La questione verrà esaminata più approfonditamente nel proseguo. In questa sede, è sufficiente rilevare che tale credito non è stato sottoposto ad esame dell'attestatore il quale aveva già rilevato che in assenza di documentazione contabile non fosse possibile esprimere una valutazione sulla posizione della Is Molentis. Né si può dire che l'inserimento del credito costituisca mero recepimento delle osservazioni del tribunale, poiché il tribunale non ha sostenuto, né poteva ragionevolmente farlo, che tale credito potesse e dovesse essere inserito nell'attivo, ma ha evidenziato una contraddizione del piano laddove da una parte veniva azzerato il credito e dall'altra veniva valorizzata la partecipazione azionaria, invitando la società a chiarire tale aspetto.
- b) nell'originario piano la società ha indicato un credito nei confronti della partecipata Antar pari ad € 127.500,00 che tuttavia l'attestatore non ha riconosciuto, procedendo all'azzeramento della posta attiva, ritenuta non



verificabile. Ciononostante, anche nella integrazione la società ha insistito nell'inserimento del credito nell'attivo;

- c) in adesione all'osservazione del tribunale, la società ha indicato tra i debiti anche quelli per ICI, IMU e TASI fino alla liquidazione del patrimonio, previsto in quattro anni, indicando un importo la cui veridicità non è stata verificata dall'attestatore;
- d) la società al fine del buon esito della procedura, ha inserito nella memoria integrativa una garanzia in favore dei creditori fino all'importo di € 2.500.000,00, costituita dalla messa a disposizione, mediante vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c, della villa in comune di Pula, di proprietà della famiglia Ragazzo, stimata per oltre venti milioni di euro da una perizia di una agenzia immobiliare. Anche tralasciando tutti gli aspetti relativi al valore dell'immobile, è sufficiente rilevare che tale integrazione al piano non è stata oggetto di alcuna valutazione da parte dell'attestatore, con la conseguenza che le allegazioni ed affermazioni della società ricorrente non risultano verificate.

\*\*\*

**6.3** Con la memoria integrativa, recante una sostanziale modifica al piano ed alla proposta, la società si è limitata a depositare una nota di chiarimenti dell'attestatore in cui il professionista ha dato atto del percorso logico-giuridico che lo ha portato ad attestare il piano pur disconoscendo alcune poste attive.

Ciò che rileva, tuttavia, è che la proposta integrativa non è stata corredata da una nuova attestazione.

Deve pertanto ritenersi allo stato che il piano formulato dalla società, con la relativa garanzia, non è attestato, e che i dati riferiti all'attivo ed al passivo non sono veridici, avendo il professionista accertato la possibilità che il piano possa



soddisfare i creditori in una misura notevolmente inferiore a quella proposta dalla società.

**6.4** Né si può sostenere che è sufficiente che l'attestatore si limiti ad accertare un attivo capace di soddisfare il 20% del chirografo.

*Ai sensi dell'art. 161 terzo comma L.F. "Il piano e la documentazione di cui ai commi precedenti devono essere accompagnati dalla relazione di un professionista, designato dal debitore, in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lettera d), che attesti la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano medesimo. Analoga relazione deve essere presentata nel caso di modifiche sostanziali della proposta o del piano".*

L'attestazione costituisce lo strumento attraverso cui il tribunale ed i creditori ricevono una informazione oggettiva ed imparziale sulla veridicità dei dati contabili esposti e sulla possibilità di successo del piano e della prospettiva di soddisfacimento dei creditori.

Ciò deve condurre l'attestatore a sottoporre ad attento esame tutte le poste attive e passive indicate dalla società e gli strumenti che essa intende adottare per sorreggere la proposta.

Nel caso di specie, l'attestatore ha negato al piano ed alla proposta formulata dalla società alcuna possibilità di successo.

Ciò rileva sia sotto l'aspetto della veridicità dei dati contabili, avendo escluso una posta patrimoniale attiva peraltro consistente inserita dal debitore (credito verso Is Molentis ed Antar) e non avendo riscontrato il debito per tributi locali indicato dalla società; sia sotto l'aspetto della fattibilità, poiché la garanzia offerta non è stata in alcun modo verificata.

Ciò ha inevitabilmente determinato che la misura di soddisfacimento che il debitore



ha rappresentato ai creditori non è perseguibile.

Si è dell'opinione che l'attestatore non si possa limitare ad attestare che il piano può soddisfare il ceto chirografo nella misura del 20%, poiché così facendo si limita ad una valutazione astratta di fattibilità giuridica del concordato; egli, al contrario, è chiamato a verificare se la rappresentazione fornita dalla società è corretta e se il piano che essa ha predisposto sia adeguato a perseguire l'obiettivo di soddisfacimento dichiarato. Una attestazione parziale del piano altro non è se non una attestazione negativa.

In mancanza di attestazione positiva ed in ogni caso in mancanza di attestazione della modifica formulata mediante la memoria integrativa, la domanda deve essere dichiarata inammissibile.

#### **7. La mancata considerazione dell'ipoteca concessa a Meliorbanca.**

Al Punto n. 15 del decreto del 25.10.2017, il Tribunale ha segnalato l'erroneo trattamento riservato al credito vantato da Meliorbanca, al quale è stato negato il privilegio ipotecario sull'immobile in viale Sant'Ignazio.

La posizione debitoria deriva dalla concessione di una fideiussione con garanzia ipotecaria per il debito che la società collegata Casa di Cura Maria Ausiliatrice aveva nei confronti di Meliorbanca.

E' opportuno a questo punto riportare il rilievo del Tribunale.

\*\*\*

*“Espone la società concordataria un debito nei confronti di Meliorbanca derivante dalla fideiussione prestata in favore di Casa di Cura Maria Ausiliatrice per l'importo attualizzato di € 11.848.129,12. Afferma la ricorrente che la debitrice principale Maria Ausiliatrice sarà capiente per una parte del credito e che pertanto residuerà in capo ad essa un debito al massimo stimato in € 5.126.000,00.*



*Alcun elemento di informazione e documentazione è stato prodotto in riferimento alla capienza di Maria Ausiliatrice, con la considerazione che l'importo garantito dovrebbe essere esposto nel suo complessivo ammontare.*

*Afferma inoltre la ricorrente che tale debito è garantito da una ipoteca concessa in favore di Meliorbanca ma che tale credito debba essere degradato al chirografo in quanto il privilegio non spetterebbe e comunque perché Meliorbanca ha accettato la degradazione a condizione che il concordato venga omologato.*

*Rileva tuttavia il tribunale che non è in alcun modo spiegata la ragione della inefficacia dell'ipoteca, né comunque è stato documentato l'accordo para-concordatario intervenuto tra la Meliorbanca e la ricorrente per la rinuncia alla prelazione ipotecaria, condizione necessaria di ammissibilità del piano.*

*Anche su questo punto, l'attestatore ha recepito acriticamente il piano”.*

\*\*\*

La società ricorrente in risposta a tale rilievo ha depositato gli atti relativi al contenzioso giudiziario che si è sviluppato intorno all'ipoteca concessa in favore di Meliorbanca, nonché l'asserita documentazione attestante la volontà di Meliorbanca di rinunciare al privilegio ipotecario.

### **7.1. L'inefficacia dell'ipoteca.**

In sede integrativa, la società insiste sulla inefficacia dell'ipoteca concessa, peraltro limitandosi “a ribadire la tesi già sostenuta dalla difesa della curatela fallimentare in sede di opposizione allo stato passivo e fatta propria dal giudice nella relativa decisione”.

Il contenzioso cui ha fatto riferimento la società ricorrente si è sviluppato in sede di accertamento del passivo nell'ambito della procedura fallimentare poi revocata. In particolare, accadde che l'istituto bancario, che chiese l'insinuazione del credito



derivante dalla garanzia fideiussoria con rango privilegiato ipotecario, venne escluso dallo stato passivo a seguito dell'esercizio da parte della curatela dell'azione revocatoria breve, nonché a motivo dello sfondamento del limite previsto dall'art. 38 TUB nel rapporto tra debitore principale ed istituto bancario.

La decisione del giudice delegato venne confermata dal tribunale in sede di opposizione allo stato passivo, contro la cui pronuncia la società propose ricorso per cassazione. La Suprema Corte, con la nota pronuncia n. 26672 del 2013, in contrasto con una precedente pronuncia (Cass. Civ. n. 9219/1995) annullò la decisione affermando l'irrelevanza del superamento della soglia prevista dall'art. 38 TUB per la validità del mutuo e della collegata garanzia ipotecaria, rimettendo al tribunale in diversa composizione per la decisione sulla ammissione del credito e della prelazione.

Con decreto del 14.11.2014, il Tribunale in sede di rinvio ebbe modo di osservare che, avendo la Suprema Corte rigettato anche le contestazioni proposte dall'istituto contro l'eccezione revocatoria proposta dalla curatela, questa eccezione doveva intendersi definitivamente accolta: per l'effetto, venne respinto il credito e rigettata la richiesta di prelazione ipotecaria.

Risulta pertanto vero che, in sede di procedura fallimentare, l'istituto bancario venne escluso dallo stato passivo sia in relazione al debito per fideiussione, che in relazione alla prelazione ipotecaria sull'immobile in viale Sant'Ignazio.

Senonché, è noto che l'effetto delle decisioni sullo stato passivo hanno efficacia solo nell'ambito del procedimento fallimentare e non acquistano efficacia di giudicato esterno.

Si tratta di un principio pacifico nella giurisprudenza e nella dottrina che ha trovato applicazione nella giurisprudenza di legittimità anche in casi analoghi. E' stato



precisato che *“nella fase di verifica dei crediti non è necessario, per escludere il credito o la garanzia, che venga formalmente proposta dal curatore l'azione revocatoria, perché la legge consente al giudice delegato l'indicata esclusione sulla semplice contestazione del curatore medesimo, ne' quest'ultimo è tenuto a proporre in via riconvenzionale tale azione nel giudizio promosso dal creditore ai sensi dell'art. 98 legge fall., essendo sufficiente che si limiti a richiedere il rigetto della proposta opposizione allo stato passivo; tuttavia, non essendovi stata proposizione di azione revocatoria in senso formale, la richiesta del curatore non ha carattere autonomo, con la conseguenza che il mancato riconoscimento da parte del giudice delegato di un credito o di un privilegio resta circoscritto nell'ambito della verifica dello stato passivo, ambito al quale è strettamente funzionale la richiesta del curatore”* (Cass. Civ. 26.7.2002, n. 11029).

Ancor più chiaramente, *“qualora non sia stata proposta azione revocatoria in senso formale, ma sia stata solo sollevata eccezione, finalizzata a paralizzare la pretesa creditoria, il giudice delegato non dichiara l'inefficacia del titolo del credito o della garanzia, né dispone la restituzione, ma si limita ad escludere il credito o la prelazione, a ragione della revocabilità del relativo titolo, con effetti limitati all'ambito della verifica dello stato passivo al quale la richiesta del curatore è strettamente funzionale”* Cass. civ. n. [26504](#) del 27/11/2013).

In altri termini, nel mondo del diritto non è stata dichiarata l'inefficacia della ipoteca di cui beneficia Meliorbanca, ma le statuizioni documentate dalla ricorrente hanno avuto il più limitato effetto di escludere l'opponibilità alla massa della prelazione ipotecaria.

Il decreto del Tribunale non può pertanto essere invocato per sostenere l'attuale inefficacia dell'ipoteca posto che la revoca del fallimento ha determinato la



sostanziale riemersione della garanzia ipotecaria concessa, mai dichiarata inefficace o cancellata e tutt'ora gravante sul bene immobile, non essendo neppure trascorso il termine ventennale di inefficacia.

Al fine di ottenere la inefficacia del gravame, la ricorrente, pertanto, dovrebbe esercitare una autonoma azione revocatoria, la quale, tuttavia, non è stata in alcun modo rappresentata dalla ricorrente né sono stati chiariti quali sarebbero i suoi presupposti.

Peraltro, rileva il Tribunale che l'eventuale azione (che la società non ha affermato di voler intraprendere) sarebbe condizionata da una serie di questioni preliminari tra cui, prima di tutto, la sua eventuale prescrizione.

Risulta infatti dalla pronunce in atti che la concessione d'ipoteca e la contestuale fideiussione risalgono al 1.12.2004, e che pertanto il termine di prescrizione è ampiamente decorso; anzi, osserva il tribunale che anche al momento in cui i curatori eccepirono la revocatoria in via breve il termine quinquennale previsto dall'art. 2903 c.c. era già decorso, circostanza che non ha inibito l'accoglimento dell'eccezione a motivo della previsione di cui all'art. 95 c. 1 l.f., ai sensi del quale il curatore può eccepire i fatti estintivi, modificativi o impeditivi del diritto fatto valere, nonché l'inefficacia del titolo su cui il credito o la prelazione sono fondati "*anche se è prescritta la relativa azione*".

In altri termini, solo in sede fallimentare può essere recuperato l'effetto dell'azione revocatoria, ovvero rendere insensibile ai creditori la prelazione ipotecaria concessa in favore di Meliorbanca.

## **7.2. La rinuncia di Meliorbanca alla prelazione ipotecaria.**

La seconda argomentazione utilizzata dalla società per paralizzare l'effetto prelatizio consiste nell'affermare, ancora in sede di memoria integrativa, che l'istituto bancario



avrebbe prestato consenso a retrocedere il credito in chirografo.

Mentre in sede di ricorso non era stata in alcun modo documentata tale rinuncia, in sede di memoria integrativa è stata prodotta una e-mail inviata dall'avv. Giorgio Tarzia all'avv. Marco Pittalis, procuratore della ricorrente, il cui tenore è il seguente: *“Egregio Collega, Le confermo che, a seguito del nostro incontro, ho riferito alla Banca Popolare dell’Emilia Romagna quanto prospettato nelle nuove proposte concordatarie della Casa di Cura Maria Ausiliatrice e della Casa di Cura Lay circa il soddisfacimento dei crediti della ex Meliorbanca (nelle more incorporata nella Banca Popolare dell’Emilia Romagna), facendo presente che ciò è meritevole di attenta considerazione, con l’auspicio che vi sia il tempo all’uopo necessario”*.

Secondo la società ricorrente, tale nota costituirebbe la prova della rinuncia all’ipoteca concessa a garanzia di un debito di oltre dieci milioni su un immobile presumibilmente capiente.

Anche tralasciando gli aspetti meramente formali (trattandosi di una copia di una mail inviata da un legale di cui non è noto il rapporto con l’istituto bancario ed un eventuale potere di mandato o rappresentanza) è proprio il contenuto interlocutorio della nota che esclude quanto rappresentato dalla società ricorrente. L’avv. Tarzia, infatti, si è limitato ad affermare di avere rappresentato alla banca una proposta, di cui non si conosce neanche il contenuto, che la banca ha ritenuto di *“attenta considerazione”*.

L’atto di rinuncia può essere ricondotto alla tipologia degli atti para-concordatari, attraverso cui il debitore appronta strumenti che rendono possibile la risoluzione della crisi per la via concordataria.

Nel caso in esame, l’accordo con l’istituto bancario, che si sostanzia in una rinuncia



da parte dello stesso a far valere il rango privilegiato ipotecario, costituisce un presupposto di ammissibilità della domanda proposta che la società ricorrente avrebbe dovuto documentare con un atto contenente dichiarazione espressa, anche condizionata all'omologa del piano (nel senso della necessità di documentare un atto para-concordatario in sede di ammissione alla procedura, Tribunale Rovigo, 24 maggio 2016).

### **7.3. Le conseguenze sulla ammissibilità del piano.**

Ritiene il tribunale che l'asserita inefficacia dell'ipoteca o la sua rinuncia da parte del creditore ipotecario costituiscano una condizione di fattibilità del piano, sia sotto l'aspetto giuridico che sotto l'aspetto economico.

Il mancato riconoscimento della prelazione, infatti, viola l'ordine stabilito dalla legge nella soddisfazione dei creditori.

Inoltre, solo attraverso la degradazione in chirografo del credito, la ricorrente è in grado di assicurare al ceto chirografario il soddisfacimento nella misura del 20%.

La proposta si fonda sull'assunto che Casa di Cura sarà chiamata a soddisfare il credito di BPER nella misura di € 2.827.000,00, pari al 20% del totale debito cui essa è esposta per la fideiussione concessa pari € 14.135.000,00 (e nella misura massima cui essa resterebbe esposta per incapacienza del debitore principale Maria Ausiliatrice, pari ad € 5.126.000,00).

Nella proposta la ricorrente ha dimostrato mediante la tabella contenuta a pag. 31 della memoria integrativa che, pagando al chirografo il 20%, residuerebbe comunque un surplus di € 1.851.590,00 che costituirebbe una riserva sufficiente a garantire qualsiasi imprevisto.

Tuttavia, trattando il credito BPER secondo il rango che gli compete, la ricorrente dovrebbe destinare al soddisfacimento di BPER la maggiore somma di



5.126.000,00 (sempre che corrisponda a veridicità che tale importo sia quello incapiente del debitore principale), con un aggravio sul soddisfacimento del passivo di € 2.299.000, che assorbe interamente il surplus determinando inevitabilmente il soddisfacimento del chirografo in misura inferiore al 20%.

Pertanto, la doverosa considerazione prelatizia di Meliorbanca determina inevitabilmente la non fattibilità del piano, ciò anche per i motivi che verranno meglio argomentati in punto di interpretazione della previsione di cui all'art. 160 c. 4 l.f..

### **8. I rapporti con le partecipate.**

Ai punti 9 e 10 del decreto del 25.10.2017, sono stati sottoposti a vaglio critico i valori delle partecipazioni ed i crediti verso le partecipate. Poiché le questioni sono intimamente connesse, è opportuno riportare uno di seguito all'altro i rilievi svolti.

\*\*\*

*Nell'attivo, vengono inseriti i valori delle partecipazioni nelle società Antar (400.000,00), Rosa del Marganai (360.000,00) e Is Molentis (136.000,00).*

*Nell'attestazione, sono stati azzerati i valori relativi a Is Molentis e Antar sul presupposto che la società non ha documentato né fornito indicazioni sui dati contabili ed i bilanci delle suddette società.*

*Il Tribunale, nel condividere l'impostazione dell'attestatore, ritiene di dover estendere la valutazione negativa anche alla partecipazione nella società Rosa del Marganai, rispetto alla quale l'unica informazione risulta essere il fatto che essa società, avendo condiviso il travagliato iter concorsuale della ricorrente, abbia presentato anch'essa domanda di ammissione al concordato preventivo. Sotto questo profilo, l'attestazione relativa alla partecipazione ni Rosa è del tutto carente, non avendo chiarito il professionista sulla base di quali dati ed informazioni ha ritenuto*



*di ritenere attendibile la previsione di stima*

*Nessun documento la ricorrente ha prodotto in merito all'attuale situazione economico-patrimoniale delle tre società partecipate che possano consentire una valutazione circa il valore delle partecipazioni. Tantomeno è stata presentata una relazione di stima della partecipazione.*

*Anche per quanto concerne la società Is Molentis, di cui è stata affermata la proprietà di terreni in comune di Villasimius, stimati dai periti Marchi e Argiolas in € 2.819.960,00, non è stata fornita alcuna indicazione in merito alle passività, ragione per cui non è possibile attribuire al valore della partecipazione quella relativa ad una quota dei beni della partecipata.*

*Peraltro, giova osservare che la relazione di stima del compendio immobiliare della Is Molentis sia poco attendibile e del tutto arbitraria, atteso che si tratta di importanti estensioni di terreno allo stato non edificabili ed il cui valore di mercato non è stato in alcun modo sondato dai periti, che si sono limitati ad esprimere una valutazione utilizzando il criterio del valore medio agricolo. E' significativo poi che i periti hanno indicato, a giustificazione del valore dei beni, un possibile utilizzo "per fornire servizi di base ad uno dei più suggestivi angoli del mediterraneo" previa concertazione con l'autorità pubblica, giungendo fino a prospettare l'utilizzo di una parte di esso "per ospitare percorsi di trekking".*

*Ritiene il Tribunale che il compendio, sulla base delle informazioni ricavabili dalla perizia, sia allo stato privo di interesse da parte del mercato, tanto che la società Is Molentis è inattiva da oltre dieci anni e in tutto questo tempo non è riuscita a collocare sul mercato gli immobili o a sfruttarne la potenzialità economica, tanto che il giudizio di stima dichiarato dai periti si basa su una prospettiva di recupero del valore affidato a scelte e decisioni dell'autorità pubblica rimesse alla futura*



*programmazione urbanistica regionale e comunale; vale a dire che la stima è del tutto arbitraria, fondandosi su eventi futuri ed incerti (allo stato improbabili).*

\*\*\*

*Costituiscono parte dell'attivo poste creditorie verso società del gruppo.*

*L'argomento sopra speso in relazione alla mancanza di alcun dato in merito alle società del gruppo impedisce di ritenere plausibile il recupero atteso, non avendo neanche l'attestatore dato conto delle ragioni per cui è presumibile il realizzo dell'importo di € 1.200.000,00 nei confronti di Maria Ausiliatrice spa.*

*Osserva peraltro il Tribunale l'anomalo azzeramento da parte della società del credito, pari ad € 1.274.022,72, vantato nei confronti della Is Molentis, di cui essa ricorrente vanta una partecipazione del 5% ed il cui valore è invece stato appostato in proporzione sul valore degli immobili di Is Molentis.*

*E' difficile comprendere come sia possibile che il credito vantato non sia recuperabile, stante l'asserito patrimonio della debitrice, mentre è stata valorizzata la quota di partecipazione. Di certo risulta falsa la prospettazione della ricorrente secondo cui il valore della partecipazione di Is Molentis è pari al valore dei beni di cui essa è proprietaria, considerato che il passivo patrimoniale risulta certamente rilevante.*

\*\*\*

### **8.1. Il valore della partecipazione in Is Molentis srl.**

Ritiene il Tribunale di poter procedere all'esame della sola posizione riguardante la controllata Is Molentis, dovendosi per il resto dare atto che la ricorrente ha prodotto la documentazione relativa alle società Casa di Cura Maria Ausiliatrice e Rosa del Marganai.

Il Tribunale per quanto concerne Is Molentis ha previamente concordato con



l'attestatore sulla necessità di azzerare la partecipazione in assenza di documentazione contabile e in ogni caso ha segnalato che, contraddittoriamente, è stata valorizzata la quota sociale in proporzione al patrimonio sociale, come se la società non avesse alcun debito, quando invece è stata la stessa ricorrente a sostenere di avere un credito verso la Is Molentis che, senza giustificazione, ha ritenuto di dover azzerare.

Nei chiarimenti, la ricorrente ha contestato il rilievo, giungendo sino a criticare l'affermazione del tribunale ritenuta *“molto grave e totalmente priva di fondamento e per quanto riguarda i debiti, basata su informazioni non allegare al ricorso che il tribunale ha acquisito aliunde”*, salvo poi ed in ogni caso aderirvi (ed indicare anche un debito erariale mai indicato prima).

In ogni caso, non coglie la ricorrente l'elementare circostanza che l'affermazione del tribunale si fonda solo ed esclusivamente sulla lettura del piano e della proposta. E' stata essa stessa ad affermare di avere un credito verso Is Molentis.

Comunque, nella memoria la società ha chiarito quale sia l'origine del credito ed il motivo per cui esso venne azzerato nella stesura del piano. In particolare, la società afferma che il credito derivi da un finanziamento infruttifero in conto capitale (di cui tuttavia non vi è traccia né nella scarna documentazione contabile depositata né in altra documentazione) e che un altro finanziamento analogo venne effettuato dal dott. Paolo Ragazzo per l'importo di € 5.357.098,00.

Alla luce di questi rilievi, il tribunale svolto dal tribunale acquista maggiore fondatezza.

La Corte di Cassazione con sentenza n.15944 del 20/09/2012 si è pronunciata sul tema relativo alle qualificazioni dei finanziamenti che i soci, a vario titolo, fanno alle società da loro partecipate. La Corte, uniformandosi alla più recente giurisprudenza



(Cass. n.2758/12) ha precisato che, ciò che caratterizza i versamenti denominati “in conto capitale” o “in conto copertura perdite di capitale” rispetto ai versamenti a titolo di “mutuo” risiede nel fatto che mentre per questi ultimi la società è obbligata alla restituzione della somma ad una determinata scadenza, i versamenti “in conto capitale” o “in conto copertura perdite di capitale” non danno luogo a crediti esigibili nel corso della vita della società, in quanto la loro restituzione può aversi solo a seguito dello scioglimento della stessa, e solo nei limiti dell’eventuale attivo del bilancio di liquidazione.

Pertanto, non è corretto sostenere che il credito della ricorrente sia prescritto, in quanto derivando esso da un finanziamento in conto capitale, non è esigibile fino alla liquidazione della società, o ad una delibera assembleare che decide di liberarlo in favore dei soci finanziatori. Non essendo esigibile, il relativo termine prescrizione non decorre (art. 2935 c.c.).

Alla luce di tale osservazione, deve ritenersi che l’asserito credito della ricorrente non sia prescritto e che non lo sia neppure quello analogo vantato dal dott. Ragazzo per € 5.357.098,00, di cui non è stata documentata alcuna rinuncia da parte dello stesso o dei suoi eredi.

Che l’osservazione sia corretta, del resto, si desume anche da quanto affermato dall’attestatore, il quale aveva rilevato che *“l’esame dei bilanci delle società partecipate Antar srl e Is Molentis srl alle date del 2006 e del 2007 (ben dieci anni fa) ha evidenziato la presenza di posizioni debitorie che alla data odierna potrebbero considerarsi prescritte o rinunciate da parte dei soci ma che in assenza di una documentazione aggiornata non consentono di attribuire un valore da includere nell’attivo concordatario”*.

Ora, poiché per quanto si è detto tali crediti non sono prescritti né risulta documentata



alcuna rinuncia, il valore dei beni della Is Molentis è interamente assorbito dai debiti verso i soci.

## **8.2. Il credito verso Is Molentis.**

Sulla scorta di tali rilievi, pur contestandoli, la ricorrente ha tratto l'occasione di rimpinguare l'attivo inserendovi il credito verso Is Molentis che inizialmente aveva azzerato.

La modifica del piano proposta risulta tuttavia non ammissibile.

La società ricorrente infatti, per quanto già osservato, non ha corredato il nuovo piano e la conseguente proposta di una nuova attestazione o di una integrazione alla stessa.

Né si può dire che tale modifica consegue automaticamente al rilievo del tribunale, in quanto il tribunale non può certo attestare l'esistenza di un credito, del quale peraltro non è stata in alcun modo documentata l'esistenza.

Tutti i rilievi del tribunale, infatti, si sono sviluppati sulla base delle sole allegazioni della parte ricorrente, con la conseguenza che se la ricorrente avesse inteso aderirvi e fondare la nuova proposta su una posta attiva prima esclusa, avrebbe dovuto provvedere a investire della questione l'attestatore.

Ad ogni buon conto, anche prescindendo da tale rilievo formale, appare anche errata l'impostazione seguita dalla ricorrente.

E' sufficiente osservare, infatti, che la somma tra il credito degli eredi Ragazzo e quello della ricorrente nei confronti della Is Molentis per finanziamento soci è pari ad € 6.631.022,00 somma di gran lunga superiore al patrimonio immobiliare della società, stimato in € 2.819.960,00, con la conseguenza che tale credito non potrà essere soddisfatto nel suo valore nominale concorrendo con un credito ben maggiore.

## **8.3. L'ipoteca sui beni id Is Molentis.**

Ad avviso del tribunale, questi rilievi risultano peraltro superflui alla luce di una



grave carenza informativa e documentale contenuta nella proposta originaria ed in quella attuale di cui neanche l'attestatore, né gli stimatori incaricati hanno dato atto.

Da una lettura della pag. 13 dei chiarimenti, si intuisce che gli immobili della Is Molentis siano gravati da una ipoteca concessa in favore di terzi, che risulta descritta nella relazione di stima dell'ing. Lorrai (pag. 44) prodotta con la memoria integrativa. Nella perizia si dà atto della costituzione di ipoteca a favore di Meliorbanca per un debito di Casa di Cura Maria Ausiliatrice per l'importo di € 15.000.000,00.

Nessuna informazione è stata fornita su tale rilevante circostanza, avendo la ricorrente ed i suoi professionisti dato per pacifico che i terreni della Is Molentis fossero liberi da pesi e che potessero essere messi a disposizione dei soci o comunque dei creditori.

Potendosi anche presumere che il debito verso Meliorbanca sia lo stesso che ha dato luogo alla costituzione dell'ipoteca sui beni della ricorrente, delle due l'una: o Meliorbanca (oggi BPER) verrà soddisfatta per la parte incapiente del debitore principale interamente dalla ricorrente, con la conseguenza già segnalata della impossibilità di soddisfare i chirografi nella misura del 20%, oppure accogliendo la tesi del degrado in chirografo, Meliorbanca, vedendo il suo credito non interamente soddisfatto (precisamente per € 2.299.000,00) potrà rivalersi sui terreni di Is Molentis, che pertanto non potranno essere messi a disposizione del socio-creditore Casa di Cura Lay.

Pertanto, la situazione che la ricorrente ha rappresentato non è veritiera ed aderente alla realtà ed il patrimonio indicato è di gran lunga superiore a quello reale. Ritiene il tribunale che tali gravi contraddittorietà, inesattezze e carenze di informazioni minino alle fondamenta la proposta della società e la possibilità per i creditori di avere un quadro esaustivo e genuino della situazione economico-patrimoniale della ricorrente.



## 9. Il valore dell'immobile di via Sant'Ignazio.

Con il rilievo di cui al punto 8 del decreto del 25.10.2017, il tribunale ha preso in esame le voci dell'attivo concordatario ed in particolare ha contestato il valore attribuito all'immobile in viale Sant'Ignazio, non giustificato neanche dalla perizia di stima depositata dalla stessa ricorrente.

Queste le argomentazioni.

\*\*\*

*“Il primo gruppo di anomalie riguarda la parte prevalente del piano, relativa alla cessione dell'importante cespite immobiliare costituito dalla vecchia clinica, ubicata nel centro di Cagliari.*

*La ricorrente ha indicato nel piano il valore nell'importo di € 15.041.588,20 (di cui 14.830.646,37 per l'immobile in v.le Sant'Ignazio ed € 210.941,83 per quello via Palabanda).*

*Per giustificare e comprovare il valore, la ricorrente ha richiamato la perizia di stima depositata, a firma Marchi e Argiolas, datata maggio 2017, nonché l'esistenza di trattative da parte di soggetti interessati, di cui non è stato rivelato il nome né contenuto per asserite ragioni di riservatezza.*

*L'attestatore, pur dando atto delle differenti valutazioni cui il bene venne sottoposto ed evidenziando le criticità di vendita di un bene di tale tipologia, ha condiviso la valutazione della società ricorrente.*

*Osserva tuttavia il Tribunale che:*

- a) *La perizia di stima depositata dalla ricorrente esprime un valore del compendio immobiliare in € 12.847.266,29 (comprensivo di entrambi gli immobili in viale Sant'Ignazio e via palabanda) con una differenza di € 2.194.322,00 rispetto a quanto indicato dalla ricorrente e condiviso*



*dall'attestatore di cui non è fornita alcuna spiegazione.*

*Il valore è stato confermato dalla ricorrente alla luce di asseriti interessamenti formalizzati da parte di soggetti all'acquisto del compendio al valore indicato. Tuttavia, non è stato indicato il nominativo di tali soggetti, impedendo così al tribunale ed ai creditori di poter prendere in considerazione il riferimento, del tutto incapace di fornire elemento di attendibilità del valore dichiarato. Anche l'attestatore ha affermato di non avere avuto riscontri circa l'esistenza ed il contenuto di tali interessamenti.*

*Risulta pertanto che il valore indicato dalla ricorrente non è giustificato né attendibile alla luce della documentazione in atti, con conseguente inefficacia anche dell'attestazione in atti, avendo l'attestatore acriticamente recepito tale valore.*

*b) In ogni caso, la perizia in atti non risulta sufficientemente motivata ed argomentata in modo da attribuire al valore indicato una impronta di serietà. Gli estimatori, infatti, hanno indicato quale criterio di stima la "massima potenzialità di apprezzamento sul mercato", senza tuttavia specificare quale sia la migliore destinazione sul mercato dell'immobile. Esso infatti è costituito da un importante complesso di oltre 9000 mq in centro storico con scarsa dotazione di parcheggi.*

*I periti hanno quindi assunto come criterio di riferimento la stima da essi effettuata nel 2008 (€ 15.114.430,93 nell'ambito della proposta di concordato presentata nel 2009), che tuttavia non è stata depositata, impedendo in tal modo un esame critico della stessa: la stima peraltro è superiore a quella che essi stessi fecero nel 2006 (€ 13.364.661,11) e superiore a quella proposta dall'ing. Lorrai nel 2010 su incarico dei commissari (€ 13.233.316,56).*



*Assunto come base tale stima, i periti, pur dando atto che tra il 2008 ed il 2016 le stime di mercato hanno indicato una flessione del prezzo degli immobili nella misura del 22,6%, hanno proceduto ad una decurtazione arbitraria del valore del 15%, indicando il valore finale di € 12.847.266,29.*

*I periti, nel fare ciò e nell'omettere il sopralluogo delle parti interne, hanno quindi rinunciato a stimare le prospettive di liquidazione del bene in sede concordataria, non avendo considerato: 1) la attuale e possibile destinazione dell'immobile, tenuto conto dell'inesistenza di una azienda sanitaria invece esistente al momento della stima da essi effettuata nel 2008 e l'eventuale necessità di una sua conversione; 2) le condizioni interne dell'immobile, la sua funzionalità strutturale ed impiantistica, nonché il naturale deterioramento intervenuto dal 2008, anche a causa della assenza di manutenzione nel periodo fallimentare; 3) le prospettive di vendita nell'ambito di una procedura concorsuale secondo i principi della vendita competitiva.*

*Oltre a ciò, i periti hanno anche omissso di confrontare la stima proposta con quella più recente, documentata dall'attestatore, effettuata dall'ing. Lilliu nel 2014 e pari ad € 9.173.000,00.*

*Alla luce di tali considerazioni, risulta che il valore indicato dalla ricorrente sia slegata da criteri oggettivi e valutabili, non potendo in tal modo consentire ai creditori di formare un convincimento serio e fondato sul reale valore del compendio immobiliare e sulle prospettive di liquidazione in sede concorsuale.*

\*\*\*

### **9.1. Le argomentazioni della ricorrente e le osservazioni del Tribunale.**



La società ricorrente ha depositato una relazione integrativa degli ingg. Marchi e Argiolas e, a sostegno del valore indicato nel piano, ha depositato la relazione di stima predisposta dall'ing. Chergia nella procedura esecutiva n. 586/2013, in cui il bene è stato stimato in € 16.500.000,00; ha altresì prodotto una valutazione predisposta dalla ReMax ed infine documentazione predisposta dall'ERSU, soggetto istituzionale interessato all'acquisto dell'immobile.

In relazione alla perizia dell'ing. Lilliu, ne ha sostenuto l'inutilizzabilità alla luce del mandato che era stato conferito al tecnico ed in considerazione dei criteri utilizzati.

Ad avviso del collegio, poco significativa risulta la documentazione ERSU, dalla quale si può desumere che l'ente è alla ricerca di un bene immobile e che ha assegnato l'incarico ad un gruppo di esperti di esaminare gli immobili disponibili sul mercato. Da tale lavoro è scaturita una scheda sull'immobile in oggetto, in cui si dà atto che il valore del bene, così come risultante dalla stima dei tecnici del tribunale e di quelli di parte, sarebbe pari ad € 15.000.000,00. La commissione ha peraltro rilevato che l'eventuale acquisizione comporterebbe una "radicale riqualificazione" in cui dovrebbe essere coinvolta l'amministrazione comunale.

Osserva il tribunale che dalla documentazione depositata non vi è alcuna indicazione di valore da parte dell'Ersu né alcun apprezzamento dello stesso Ente sull'immobile, né alcuna seria valutazione di acquisto: si tratta solamente di una tabella ricognitiva e neanche critica su non meglio precisati valori indicati da tecnici (tra i quali risultano gli stessi consulenti della ricorrente Marchi e Argiolas).

Neanche pertinenti risultano le affermazioni circa la non utilizzabilità della perizia di stima redatta dall'ing. Lilliu nel 2014. Anzitutto, l'incarico attribuito al Lilliu fu quello di stimare il valore di mercato del complesso immobiliare, e, sotto questo profilo, non si comprende quale diversa e recondita finalità dovesse avere la stima.



L'esame della stessa, in ogni caso, consente di apprezzare efficacemente la differenza tra l'elaborato prodotto dalla ricorrente e quello redatto dall'ing. Lilliu.

Mentre i caratteri della perizia prodotta dalla ricorrente sono già stati evidenziati quanto a genericità e mancata considerazione di criticità importanti, emerge invece come l'ing. Lilliu avesse proceduto a valutare il complesso immobiliare nella sua specificità.

L'ing. Lilliu, in particolare, ha proceduto a stimare il bene sia secondo il criterio del valore di mercato, assumendo un valore a mq più vicino al minimo in ragione della particolarità dell'immobile, sia secondo il criterio dell'indice di trasformazione, evidenziando le criticità di collocazione sul mercato di un bene quale quello in oggetto, circostanze che sono state integralmente omesse nella perizia della parte ricorrente.

In questo modo, il metodo che ha portato la società a valutare il bene appare completamente avulso dalla stessa realtà che essa ha rappresentato: in particolare, l'immobile è stato valutato circa due milioni in più rispetto alla perizia di stima da essa stessa prodotta; perizia di stima del tutto incapace di offrire una seria e verosimile stima di mercato del complesso immobiliare; non è stato documentato alcun reale intendimento di un soggetto pubblico di acquistare l'immobile, se non una generica presa in considerazione dello stesso da parte di una commissione incaricata.

La novità introdotta con la memoria integrativa attiene alla perizia di stima redatta dall'ing. Chergia nell'ambito dell'esecuzione immobiliare in corso.

Tuttavia, l'esame della perizia denota la stessa criticità della perizia redatta dalla società. Il perito del giudice dell'esecuzione, infatti, ha concentrato tutta la sua competenza peritale in poche e scarse righe, illustrando in questo modo il criterio comparativo adottato: *“si sono quindi comparati i valori esaminando agenzie*



*immobiliari, imprenditori edili, tecnici, nonché consultando e ponderando i valori di compravendita e di locazione degli immobili residenziali, commerciali, terziari e produttivi, aggiornati al 2° semestre 2016, a cura dell'Agenzia del Territorio". Sulla base di tale sola asserzione, ha poi indicato un valore di € 16.500.000,00, sulla base di un valore di € 2.200,00/mq.*

Insomma, anche tralasciando la genericità dei riferimenti comparativi utilizzati, per il perito Chergia non vi è differenza tra vendere un locale commerciale o un immobile di 9.000 mq che un tempo ospitava una clinica.

### **9.2. Le conclusioni sul valore dell'immobile.**

Rileva il Tribunale, alla luce di tali dati, che l'unico elemento certo acquisito alla procedura è che il valore dell'immobile in viale Sant'Ignazio non è stato rappresentato in termini di verosimiglianza attraverso elaborati tecnici che certificassero il valore di mercato dell'immobile e le prospettive di vendita secondo le specifiche caratteristiche dello stesso.

Peraltro, assumendo le perizie in esame sotto l'aspetto meramente formale, ciò che si può rilevare è che i valori indicati sono del tutto incerti, in quanto oscillano tra quello indicato dal Lilliu di € 9.000.0000,00 nel 2014 a quello del Chergia nel 2017, pari ad € 16.500.000,00, passando per stime intermedie (€ 12.847.266,29 fatta dai periti della società nel 2017, € 13.233.316,56 dall'ing. Lorrai nel 2010 su incarico dei commissari, € 15.041.000,00 dalla società ricorrente in questa sede).

Tutto ciò rende in definitiva non solo incerto il valore di realizzo, ma anche impossibile per i creditori effettuare una prognosi sulla potenzialità della parte più cospicua del patrimonio della debitrice, impedendo loro di assumere una determinazione informata e consapevole.

### **10. Il rispetto della soglia del 20%.**



La riforma introdotta dal D.l. 83/2015 ha inserito all'ultimo comma dell'art. 160 l.f., rubricato "*presupposti per l'ammissione alla procedura*" una previsione relativa al concordato non in continuità.

La 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*".

La norma ha sin da subito creato ampie discussioni sia sul verbo "assicurare", che sul significato da attribuire alla locuzione "venti per cento dei crediti chirografari".

Mentre sulla seconda questione l'orientamento assolutamente prevalente che il tribunale condivide ritiene che la proposta debba soddisfare il venti per cento dell'intero ceto chirografario complessivamente inteso, sulla prima questione il dibattito è tutt'ora aperto.

Le prime interpretazioni dell'art. 160, comma quarto, l.fall. offerte da una parte della giurisprudenza (Tribunale di Pistoia – decreto 29 ottobre 2015) e da una parte della dottrina erano orientate a minimizzare la portata precettiva della norma in esame, ritenendo che l'introduzione del limite minimo di pagamento in misura pari ad almeno il 20% dei creditori chirografari non incide sui poteri di sindacato del tribunale come già tracciati dalle Sezioni Unite con la nota sentenza del 23 gennaio 2013, n. 1521. Secondo questa prima interpretazione, il tribunale dovrebbe continuare a sindacare la fattibilità c.d. giuridica e l'assoluta e manifesta non attitudine del piano a realizzare la causa del concordato, individuabile non più in una sia pur minimale soddisfazione dei creditori chirografari in un tempo ragionevole (c.d. fattibilità economica), bensì nel pagamento dei creditori chirografari in misura non inferiore al 20%.

Ora, la *ratio* della novella appare ispirata alla volontà di limitare l'accesso al concordato liquidatorio e favorire indirettamente le soluzioni concordatarie in



continuità, inducendo l'imprenditore intenzionato a beneficiare della procedura concordataria liquidatoria in alternativa al fallimento, ad anticipare l'emersione della crisi quando è ancora possibile soddisfare in maniera apprezzabile il ceto chirografario.

Per questo motivo, ed al fine di dare un senso al verbo "assicurare" utilizzato dal legislatore, ritiene il tribunale di dovere aderire alla tesi prevalente nella giurisprudenza di merito secondo cui il significato da attribuire al verbo utilizzato dal legislatore per un verso si discosti dal concetto di "garanzia" ma allo stesso tempo anche da quello di una semplice "promessa" rappresentando in altri termini *"una prospettazione a metà strada fra il concetto di garanzia e quello della ragionevole previsione"* (Trib. Firenze 8 gennaio 2016).

Assicurare significa, allora, proporre al ceto chirografario *"fondatamente il pagamento di almeno il venti per cento dell'ammontare dei crediti chirografari"* (Tribunale Pistoia 29 ottobre 2015), ovvero una percentuale di soddisfacimento che secondo una valutazione prognostica effettuata con scienza ed esperienza, sia con buona certezza raggiungibile.

E' esclusa, in altri termini, l'ammissibilità di un concordato fondato su valutazioni e stime caratterizzate da un elevato indice di aleatorietà ed incertezza o fondato su valutazioni di natura probabilistica.

La proposta del debitore, pertanto, deve avere ad oggetto una determinata prestazione e l'esecuzione della prestazione deve potersi valutare realizzabile con un elevato grado di certezza.

Spetta al tribunale verificare che la prospettazione di pagamento non sia inadeguata ad assicurare al chirografo quanto concordato.

Il rispetto della norma di cui al comma 4 dell'art. 160 l.fall., pertanto, costituisce



una vera e propria condizione di ammissibilità della proposta, attribuendo al tribunale la competenza di valutare l'idoneità del piano concordatario ad assicurare il pagamento del ceto chirografario nella percentuale minima di legge (Tribunale Belluno, 17 febbraio 2017; in tal senso, Tribunale Bergamo 24 novembre 2016; Corte d'appello di Bologna, n. 719 del 21.3.2017).

La verifica del tribunale, incidente sulla fattibilità giuridica, nel che si sostanzia il rispetto della soglia prevista dall'art. 160 u.c., viene perseguita sia nella fase di verifica delle condizioni di ammissibilità della domanda, come suggerisce anche la rubrica dell'art. 160 l.f., sia in quella successiva alla ammissione alla procedura. Il tribunale deve verificare la sussistenza dei presupposti di ammissibilità del concordato fino all'omologa.

Ciò significa che mentre nella fase prodromica al decreto di ammissione, il tribunale potrà svolgere un controllo ed una verifica di natura cartolare, alla luce della attestazione e della documentazione prodotta, nella successiva fase il controllo potrà essere più incisivo alla luce delle verifiche ed eventuali rettifiche proposte dal commissario.

Venendo al caso di specie, ritiene il Tribunale certa l'impossibilità di soddisfare il ceto chirografario nella misura minima prevista dalla legge con conseguente inammissibilità della domanda.

#### **10.1. Le ricadute sul piano presentato.**

Le osservazioni svolte in merito al valore dell'immobile di viale Sant'Ignazio ed all'ipoteca sullo stesso gravante, al credito nei confronti di Is Molentis e di Antar rendono utopistica la proposta fatta al chirografo.

E' più che ragionevole ritenere che l'attivo della società non potrà essere in grado di soddisfare neanche in minima parte il chirografo.



Peraltro, anche limitandosi a prendere in considerazione il piano nella misura in cui esso è stato condiviso dal professionista attestatore, resterebbe ugualmente incerta la misura del soddisfacimento minimo, atteso che essa percentuale si fonda prevalentemente sul risultato liquidatorio di un cespite immobiliare che per caratteristiche, dimensioni, ubicazione e possibilità di utilizzo, presenta importanti difficoltà di collocazione sul mercato, tale da dare a quella valutazione un carattere di elevatissima aleatorietà: sarebbe sufficiente un primo ribasso in sede di vendita competitiva per far sfumare non solamente il 20%, ma direttamente la possibilità di soddisfare anche in misura irrisoria il chirografo.

In casi analoghi, ovvero di radicale incertezza sul valore di una parte dell'attivo, la giurisprudenza ha chiarito che il piano deve essere corredato da un impegno irrevocabile all'acquisto o da altre forme di garanzia della vendita (Trib. Treviso 29.7.2016; Trib. Padova 28.4.2016), uniche forme atte a far conseguire al piano la serietà che i creditori chirografari meritano.

### **10.2 La garanzia offerta.**

Nella memoria integrativa, la società ha proposto in garanzia la villa in Pula di proprietà degli eredi Ragazzo, mediante un vincolo patrimoniale ai sensi dell'art. 2645 ter c.c. di cui è stata anche allegata una bozza redatta da notaio.

Fermo quanto evidenziato in merito alla mancata verifica da parte del professionista attestatore, è sufficiente osservare che, dalla bozza dell'atto prodotta risulta che gli immobili offerti sono gravati da ipoteca volontaria per euro 10.000.000,00 in favore della società Arco dell'Angelo s.r.l. e da ipoteca giudiziale per euro 500.000,00 in favore del Banco di Sardegna S.p.A.. Sull'immobile risulta inoltre trascritto un pignoramento immobiliare in favore del Banco di Sardegna S.p.A..



La pendenza della procedura esecutiva, di cui la ricorrente non ha dato atto e di cui quindi non è neanche possibile avere contezza degli eventuali creditori intervenuti, rende inverosimile, anche dato per veridico il valore attribuito alla villa da un'agenzia immobiliare (ventimilioni di euro) che ai creditori possa essere destinata una parte del realizzo della vendita, tenuto conto che la vendita esecutiva determinerà inevitabilmente un realizzo nettamente inferiore al reale valore di mercato.

Del resto, proprio la stima dell'agenzia immobiliare è stata condotta con metodo errato, ossia quello di mercato, senza considerare che l'immobile è inserito in una differente tipologia di mercato, quello della vendita esecutiva.

#### **10.4 I riflessi sull'attestazione.**

Tali circostanze si riflettono anche sull'attestazione.

Il professionista attestatore deve fondare la propria attestazione su riscontri oggettivi e non ipotetici: se si tratta di valutare un cespite immobiliare di un certo valore non sarà sufficiente una perizia di stima, ma occorrerà valutare come e quando il cespite sia collocabile sul mercato per fornire una informazione corretta ai creditori. Deve pertanto ritenersi non corretta l'attestazione della proposta concordataria, basata su una perizia di stima del compendio immobiliare operata senza concreti riscontri sullo specifico mercato immobiliare (Trib. Udine, 17.10.2016), a nulla rilevando l'interessamento di un soggetto istituzionale, non avendo esso soggetto manifestato la volontà di acquistare l'immobile al valore indicato dalla società ricorrente.

L'attestatore, in caso di piano liquidatorio, in realtà ed alla luce dell'innovazione legislativa, deve procedere ad un'analisi progressiva del piano secondo prospettazioni via via peggiorative dello scenario liquidatorio di riferimento.

Il professionista dovrà quindi attestare non soltanto la fattibilità delle azioni



programmate per la realizzazione della proposta, ma anche la fattibilità della proposta medesima nel caso si verificano scenari di liquidazione meno favorevoli. Solo attraverso questa disamina “per gradi”, l’attestatore potrà ragionevolmente confermare il raggiungimento della soglia legale minima, lasciando per contro ai creditori il giudizio rispetto alla convenienza economica della proposta concordataria rispetto all’alternativa fallimentare.

Nel caso di specie, è invece accaduto che l’attestatore si sia limitato ad assumere come vero e reale il valore indicato dalla ricorrente, senza neanche avvedersi del fatto che il valore indicato era di molto superiore alla stessa perizia di stima dei tecnici officiati dalla ricorrente. Risulta pertanto evidente che l’attestatore abbia ommesso di esercitare qualsivoglia potere di verifica e controllo sulla proposta, avendo recepito meccanicamente un dato indicato dalla società, del tutto avulso dalla realtà documentale e fattuale: dato peraltro essenziale nella tenuta del piano proposto.

#### **11. La inammissibilità della domanda di concordato.**

All’esito dell’esame della proposta, così come integrata e modificata, ritiene il tribunale di esprimere un giudizio gravemente negativo sulla sua ammissibilità per i motivi che sono stati esposti. Alla inammissibilità della domanda consegue l’esame dell’istanza di fallimento presentata dal pubblico ministero.

#### **12. La dichiarazione di fallimento.**

La convenuta, dalla documentazione agli atti, risulta essere una società commerciale, come tale sottoposta al regime di fallibilità.

Ai sensi dell’art. 1 l.f., l’assoggettamento alla disciplina fallimentare è riservata alle imprese che abbiano dichiarato, in uno degli esercizi ricadenti nel triennio antecedente la data di deposito del ricorso, un attivo patrimoniale superiore ad €



300.000,00 oppure ricavi lordi superiori ad € 200.000,00, nonché alle imprese che, alla data in cui viene dichiarato il fallimento, abbiano debiti anche non scaduti superiori ad € 500.000,00.

Dall'esame degli atti, è pacifico il superamento delle soglie di legge sia sotto l'aspetto dell'attivo che dei debiti

La fallenda versa in stato d'insolvenza, di cui è significativo riscontro l'esposizione debitoria scaduta per oltre 40.000.000,00 di euro nei confronti di molteplici creditori, ciò in una situazione di definitiva e totale inoperatività che le impedisce di procurarsi quella marginalità sufficiente a poter proseguire nell'attività. Neanche l'ingente liquidità a disposizione consente il soddisfacimento regolare delle obbligazioni, risultando esse tutte scadute ed impossibili da onorare anche con l'intero patrimonio.

Il procedimento di concordato, infatti, ha dimostrato che la società ben difficilmente potrà soddisfare il ceto chirografario e, verosimilmente, il privilegio nella sua interezza.

Sussiste altresì il requisito previsto dall'art. 15, ult. c., l. f., che condiziona il fallimento ad una esposizione per debiti scaduti e non pagati superiore ad € 30.000,00., risultando sufficiente richiamare quanto sopra.

In conclusione, sussistendo tutte le condizioni oggettive e soggettive di fallibilità, deve essere dichiarato il fallimento della società convenuta.

Il Tribunale deve altresì confermare il provvedimento di sequestro adottato ai sensi dell'art. 15 l.f., sussistendo i presupposti di legge in termini di *periculum*.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando,

Visto l'art. 162 l.f.,



1. dichiara inammissibile il ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo e dichiara il fallimento di **CASA DI CURA LAY S.P.A.** in persona del legale rappresentante in carica, c.f./p.i. 00493460927, con sede in Cagliari;
2. nomina il dott. Nicola Caschili giudice delegato alla procedura e curatore i dottori Carlo Cappellacci e Marco Rachel;
3. ordina al fallito di depositare entro tre giorni i bilanci, le scritture contabili e fiscali obbligatorie nonché l'elenco dei creditori;
4. stabilisce il giorno 4.6.2018, ore 10.00 per l'adunanza dei creditori e per l'esame dello stato passivo dinanzi al giudice delegato;
5. assegna ai creditori ed ai terzi, che vantano diritti reali mobiliari o personali su cose in possesso del fallito, il termine perentorio di giorni trenta precedenti l'adunanza per l'esame dello stato passivo per la presentazione delle domande di insinuazione all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal curatore.

Così deciso in Cagliari, nella camera di consiglio del Tribunale, in data 18/01/2018.

IL GIUDICE ESTENSORE

IL PRESIDENTE

