



**IL TRIBUNALE DI CAGLIARI**

riunito in camera di consiglio, con l'intervento dei magistrati

Dott. Ignazio Tamponi Presidente

Dott. Andrea Bernardino Giudice relatore

Dott. Nicola Caschili Giudice

ha pronunciato il seguente

**DECRETO**

nel procedimento iscritto al n. 18 del ruolo dei concordati preventivi per l'anno 2019

**Promosso dalla**

**SARDA AVICOLA COMMERCIO CARNI – S.A.C.C. DEI FRATELLI PODDESU S.N.C. IN LIQUIDAZIONE** (c.f. 00606910925), con sede in Selargius, S.S. n. 554, Km 4,200, in persona del liquidatore Pietro Poddesu, rappresentata e difesa dagli avvocati Nicoletta Santucci e Fabio Nieddu Arrica

**Ricorrente**

\*\*\*\*\*

**1. La proposta ed il piano di concordato preventivo.**

**1.1. Premessa. Le cause dello stato di crisi.**

In data 24.10.2019, con atto autenticato a rogito del notaio dott. Edoardo Lecis (al repertorio n. 3891 racc. 3136, iscritto nel Registro delle Imprese in data 5.11.2019, ex artt. 161, IV comma e 152, III comma, L.F.), i soci della società ricorrente hanno all'unanimità:

a) deliberato lo scioglimento e messa in liquidazione della società nominando il signor Pietro Poddesu quale liquidatore della società;

b) assunto la determinazione di presentare domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo liquidatorio volta a consentire la dismissione dell'intero complesso aziendale e il soddisfacimento, col ricavato, dei terzi creditori, nel rispetto delle cause

legittime di prelazione.

Con ricorso depositato in cancelleria in data 11.11.2019 la società ha quindi proposto ricorso *ex art. 161*, sesto comma, L.F., riservandosi di presentare la proposta, il piano e la documentazione di cui al medesimo art. 161, commi secondo e terzo L.F., entro il termine assegnato dal Tribunale.

Con decreto del 13.11.2019 questo Tribunale, considerata l'assenza della proposizione di ricorsi per la dichiarazione di fallimento, ha assegnato alla SACC termine di giorni 120 per il deposito della domanda e del piano, nominando quale commissario giudiziale la dottoressa Bernadette Dessalvi.

Con istanza in data 9.3.2020, la società ha domandato l'assegnazione della proroga del termine *ex art. 161*, sesto comma, L.F., in ragione della stipula del programmato accordo con il Comune di Selargius, avvenuta soltanto in data 20.2.2020, e della conseguente necessità di ulteriore tempo per la redazione della proposta e del piano.

Con decreto in data 12.3.2020 il Tribunale ha concesso alla società una prima proroga di giorni sessanta per il deposito della domanda e del piano di concordato. In seguito all'ulteriore istanza della società ai sensi dell'art. 9 comma quarto, del D.L. 8 aprile 2020, n. 23, conv. nella Legge 5 giugno 2020, n. 40, questo Tribunale ha concesso un'ulteriore proroga per il deposito della domanda e del piano al 10 novembre 2020.

Nelle more la società ha puntualmente proceduto al deposito telematico al deposito delle note informative periodiche mensili.

Da ultimo, in data 10.11.2020, con l'atto denominato "*ricorso contenente la domanda e il piano di concordato preventivo ex art. 161, Legge Fall.*" (di seguito, per brevità, la proposta), la società ha depositato la proposta ed il piano; al ricorso è stata inoltre allegata la documentazione di cui all'art. 161, comma secondo, L.F., nonché la relazione di cui al terzo comma dell'art. 161 L.F., attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano.

La proponente ha premesso alcuni brevi cenni sulla sua storia sociale, che di seguito sinteticamente si riportano.

La SACC è stata costituita in data 31.5.1979 in forma giuridica di società in nome collettivo.

Risulta iscritta nel Registro delle Imprese dal 14.6.1979 (numero d'iscrizione e codice fiscale

00606910925, numero R.E.A. CA-96341).

Ha un capitale sociale di euro 5.164,57 distribuito in quote uguali fra i soci.

La compagine sociale è così composta:

- Poddesu Pietro: nato a Cagliari il 01.03.1953, codice fiscale PDDPTR53C01B354Y, residente in Selargius, via Sulcis n. 41; riveste la carica di liquidatore, nominato con atto del 24.10.2019; detiene 1/3 del capitale sociale, corrispondente ad euro 1.721,52;
- Poddesu Maria Bonaria: nata a Cagliari il 6.8.1955, codice fiscale PDDMBN55M46B354L, residente in Cagliari, via del Mirto n. 3; detiene 1/3 del capitale sociale, corrispondente ad euro 1.721,52;
- Poddesu Guido: nato a Cagliari il 17.5.1957, codice fiscale PDDGDU57E17B354L, residente in Selargius, via Campidano n. 17; detiene 1/3 del capitale sociale, corrispondente ad euro 1.721,53.

La società ha da sempre svolto, in conformità al proprio oggetto sociale, l'attività di lavorazione, confezionamento e distribuzione di carni. Inizialmente si dedicava alla commercializzazione di carni avicole, a cui successivamente si sono aggiunte quelle suine e ovine.

Nell'analizzare le cause della crisi d'impresa, la società proponente ha osservato quanto segue (pagg. 8 – 11):

"Nei primi anni 2000 l'avvento dei supermercati ha comportato per le attività di piccole e medie dimensioni un significativo calo delle vendite. La necessità di ampliare la clientela nella speranza di incrementare il volume d'affari ha portato ad una crescente richiesta di forniture merci con lunghe dilazioni di pagamento che, in diversi casi, hanno portato a vere e proprie perdite, inizialmente coperte con gli utili e successivamente coperte con la richiesta di finanziamenti bancari. Per poter recuperare i crediti dai clienti insoluti, la società ha dovuto adire le vie legali, aggiungendo, oltre alle perdite, i costi di tali oneri che sovente non avevano un ristoro.

Nell'anno 2003 la SACC decise di avviare nuovi investimenti per la costruzione di nuove celle, la ristrutturazione dei locali e l'assunzione di personale specializzato. Ciò sia al fine di allinearsi al mercato ma anche di poter fornire nuovi clienti c.d. "GDO".

Nell'anno 2009 la società, preoccupata dell'evolversi del mercato al dettaglio, scelse di concentrare le proprie attività nel mercato GDO. Conseguentemente a tale scelta, la SACC dovette investire notevoli capitali sia per l'aggiornamento del sistema informatico che per il confezionamento dei prodotti diretti alla vendita al pubblico presso i self service dei market.

Nello stesso anno, la società stipulò verbalmente con le aziende Pollo del Campo, Conad del Tirreno ed Auchan specifici accordi relativamente ai servizi di confezionamento e di magazzinaggio carico e scarico. Soprattutto lo stoccaggio delle merci necessitava di un magazzino di vaste dimensioni, e, non essendo abbastanza capiente il locale all'uopo dedicato nella S.S. 554, la società stipulò nel febbraio 2010 un contratto di locazione con la società Coalbe, proprietaria di un magazzino di 2.000 mq, in fase di ultimazione con la garanzia di ultimazione entro 1 o 2 mesi.

I lavori di ultimazione del magazzino si protrassero per ulteriori 8 mesi, durante i quali la SACC perse delle commesse e, conseguentemente, le aziende prima citate spostarono le loro preferenze su altre piattaforme.

La società nel magazzino Coalbe riuscì comunque a predisporre il confezionamento e la vendita delle merci per i gruppi Auchan, Carrefour e Metro, ma limitatamente ai soli PV regionali, utilizzando quindi il magazzino per un 40% della sua capienza.

La limitazione delle lavorazioni, unitamente all'aumento del

personale portato a 34 dipendenti proprio in vista delle nuove prospettive lavorative sperate, risultò antieconomico e perciò la società dovette ricorrere ad un incremento degli scoperti bancari con conseguente aumento del debito nei confronti delle stesse. La società, per riuscire a portare il fatturato a € 25.000.000,00, si impegnò nell' incrementare le vendite con le provincie di Sassari e Olbia, aprendo nuovi mercati con alti costi ad alto rischio.

Nello stesso anno, la peste suina bloccò la possibilità di vendere prodotti di eccellenza sarda quali il suino e il maialetto sardo. Per tale motivo venne a cessare l'attività della porcilaia di Isili, Suinicola centro Sardegna, con la quale la SACC aveva impostato un lavoro di esportazione del suino sardo.

Nell'anno 2012, vista l'impossibilità di raggiungere il pareggio di bilancio, la società decise di trasferirsi nuovamente presso la vecchia sede nella S.S. 554, abbandonando la struttura Coalbe in quanto troppo onerosa rispetto ai volumi di vendita raggiunti.

Per i due anni successivi, la società riuscì a mantenere i rapporti commerciali con i gruppi Carrefour e Auchan ma con volumi limitati. La SACC decise inoltre di interrompere diversi rapporti commerciali con vari clienti del Nord Sardegna a causa sia degli alti costi di tra-sporto e sia della poca affidabilità degli stessi sui pagamenti, motivo per cui la società decise di abbandonare completamente il mercato del Nord Sardegna.

Nell'anno 2015, inoltre, molti agenti venditori sciolsero il rapporto di agenzia per stipulare un nuovo contratto con la società Coalbe, diventando così concorrente della SACC.

Nel 2016 la società perse un altro importante cliente, il gruppo Auchan, che decise di collaborare con la società Coalbe. Ciò induceva la Società ad effettuare una riduzione importante del

personale che passò da 31 unità lavorative full time nel 2013, fino a 20 unità lavorative.

Nel 2017 la società partecipò ad un concorso promosso dall'ICE (Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane) per l'esportazione dell'agnello IGP (indicazione geografica protetta) all'estero, puntando principalmente sul mercato spagnolo. L'ICE stessa fornì delle opportunità contrattuali alla società, ma in quel momento la società non aveva più la solidità economica per poter far fronte a nuovi impegni contrattuali.

Nello stesso anno, su richiesta di alcune catene di GDO, la società iniziò un nuovo lavoro con l'aiuto di un macello sito nel comune di Brivio (LC), per la macellazione di suinetti nazionali ed esteri con la bruciatura "alla sarda" e relativo congelamento. A tal fine vennero effettuati nuovi investimenti per adeguare il sistema operativo, il cablaggio etichettatrice, il collegamento rete internet nonché rendere disponibili le risorse per affrontare i viaggi necessari. Per coprire tale investimento la società tentò in tutti i modi di acquisire nuovi clienti su altre catene GDO ma con insufficienti risultati.

Sempre nel 2017 la società iniziò un rapporto commerciale con la società MD Spa. Questi ultimi richiedevano un fornitore per tutti i prodotti confezionati in ATM inizialmente il lavoro di fornitura era rivolto a 10 punti vendita per un fatturato di € 30.000,00/40.000,00 mensili, con la speranza e la promessa non suggellata da accordo commerciale scritto di imporre a tutti gli affiliati della regione Sardegna di acquistare il prodotto in vaschetta confezionato dalla SACC, portando così un fatturato stimato in € 100.000,00 mensili. La società, decise quindi di

riorganizzare i processi interni dello stabilimento, assumendo due nuovi dipendenti e, riportando tutto il personale al contratto full-time, modificando le dimensioni e la disposizione dei macchinari, acquistando un nuovo macchinario per il confezionamento ATM e SKIN, il tutto per un costo complessivo di circa € 100.000,00.

In attesa che il gruppo MD formalizzasse la sua promessa, la società si impegnò a ricercare nuovi clienti, e stipulò vari contratti commerciali tra cui: Gruppo Isa Spa (fatturato mensile di € 10.000,00), Capri Srl, Delta Srl, Anco Srl (fatturato mensile di € 25.000,00).

Nell'estate 2019 il gruppo MD non formalizzò alcuna delle sue promesse e, inoltre, diminuì il fatturato mensile da € 30.000,00 a poco più di € 10.000,00, rendendo vano l'investimento effettuato dalla SACC.

Ad agosto 2019, un incendio bruciò il macello di carni IMA, con la quale la società collaborava assiduamente, e tale disgrazia comportò per la SACC l'esclusione dal mercato del suino vivo.

Tale infausto accadimento segnò definitivamente la fine dell'attività caratteristica della SACC, i cui soci in data 24.10.2019, rogito Notaio Lecis, deliberarono lo scioglimento anticipato della società e la messa in liquidazione".

## **1.2. L'attività svolta dalla società nel periodo intercorso tra la presentazione del ricorso ex art. 161 sesto comma L.F. e la proposta di concordato preventivo.**

In seguito alla presentazione della domanda di concordato con riserva la società ha dato atto di aver progressivamente cessato la propria attività caratteristica e di aver provveduto alla vendita delle merci in giacenza, proseguendo, al solo fine della conservazione del patrimonio sociale, alla lavorazione delle carni per conto terzi per mantenere in efficienza gli impianti e le celle, asset di significativo valore nella prospettiva della liquidazione del complesso aziendale. Nel contempo, la società ha provveduto al recupero dei crediti presso i vari clienti

sparsi nel territorio sardo.

Nel gennaio 2020 ha cessato anche l'attività di lavorazione delle carni ed ha proceduto al licenziamento del dipendente-magazziniere.

Come documentato nelle relazioni informative mensilmente trasmesse e nelle allegate situazioni patrimoniali, l'incasso dei crediti ha comportato un incremento delle disponibilità liquide pari ad euro 354.167,88 (disponibilità liquide al 11.11.2019: € 174.793,96; al 30.09.2020: €528.961,84 vedasi situazione contabile al 11.11.2019 - Allegato Contabile n. 1).

Per quanto riguarda il passivo, l'incremento nel conto banche è dovuto alla contabilizzazione degli interessi bancari, degli oneri e delle commissioni, comunicate dalle rispettive banche a marzo 2020 ma di competenza dell'anno 2019 sino alla data dell'11.11.2019, data di presentazione del concordato, pertanto le quote successive (novembre-dicembre) sono state stornate.

### **1.3. L'accordo sostitutivo stipulato tra i coeredi Poddesu e il Comune di Selargius.**

La SACC non è mai stata proprietaria di alcun immobile e, fin dalla sua costituzione, ha realizzato il proprio stabilimento produttivo con gli annessi magazzini e uffici in un terreno originariamente di titolarità del defunto Giovanni Poddesu ed attualmente di proprietà dei sei figli suoi eredi.

In sintesi, i sei fratelli Poddesu – e dunque anche tre fratelli che non sono soci della SACC – sono divenuti comproprietari *iure hereditario* di una vasta area sita in Selargius SS 554, km 4+200, censito al Foglio 37, mappali 199, 200, 201, 202, 2013, 204, 205, 206, 215, 216, 217, 376, articolati in numerosi subalterni (di seguito per brevità i “Terreni”).

Lo stabilimento della SACC sorge sui Terreni, era composto inizialmente da un rudere ed attualmente si compone di capannoni, fabbricati e uffici, utilizzati in forza ai contratti di locazione stipulati con i soci negli anni 1992-1994-2001-2003-2012.

I soci Pietro, Guido e Maria Bonaria Poddesu sono altresì comproprietari di due ulteriori capannoni adiacenti allo stabilimento della SACC attualmente locati a terzi in forza di contratti di locazione commerciale regolarmente registrato.

Anticipando il contenuto della proposta e del piano, si osserva che i soci intendono mettere a disposizione dei creditori della società il ricavato della vendita dei Terreni.

I Terreni sono oggetto di un risalente e complesso contenzioso amministrativo con il Comune di Selargius in quanto i fabbricati ivi realizzati furono a suo tempo costruiti abusivamente, in difformità del titolo edilizio ovvero senza titolo.

Dopo circa venticinque anni di articolate vicende giudiziarie dinanzi al T.A.R Sardegna ed al Consiglio di Stato e di faticose trattative, le parti hanno trovato un'intesa e in data 20 febbraio 2020 i sei eredi di Giovanni Poddesu (tra cui i tre soci della SACC Pietro, Guido e Maria Bonaria Poddesu), hanno stipulato con il Comune di Selargius l'atto sostitutivo *ex art. 11* legge 241/1990, di seguito per brevità "l'Atto Sostitutivo".

L'Atto Sostitutivo prevede l'obbligo dei sei Coeredi Poddesu di pagare in 10 anni (con scadenza dal 6 dicembre 2021 al 6 dicembre 2030) l'importo complessivo di euro 1.003.685,49, oltre interessi allo 0,8% annuo, a titolo di oneri concessori.

L'Atto Sostitutivo prevedeva inoltre i seguenti adempimenti:

a) il pagamento da parte di tutti i sei coeredi Poddesu dell'importo di complessivi euro 125.304,98, eseguito in data 20 aprile 2020, come già documentato con la nota informativa periodica in data 30 aprile 2020;

b) la stipula dell'atto costitutivo di ipoteca in favore del Comune di Selargius per l'importo di complessivi euro 1.466.324,97, di cui euro 740.480,00 sui beni immobili di proprietà dei soci della SACC Guido e Maria Bonaria Poddesu, entro 90 giorni dalla stipula e quindi entro il 20 maggio 2020 (termine poi prorogato o comunque da ritenersi non perentorio alla luce delle misure anti Covid-2019, non imputabili alle parti); l'iscrizione è stata eseguita in data 25 settembre 2020 in forza di "Piano di risanamento urbanistico "Is Corrias" - Convenzione urbanistica attuativa *ex art. 32 d.p.r. n.601/1973*", a rogito Notaio dott. Gianmassimo Sechi.

Sotto diverso e collegato profilo, si è reso necessario procedere ad un ulteriore "condono", finalizzato al mutamento di destinazione urbanistica degli immobili oggetto dell'Accordo Sostitutivo, mutamento anch'esso essenziale al fine della migliore valorizzazione e commerciabilità degli immobili medesimi.

In data 8 ottobre 2020, i soci della SACC hanno proceduto all'esecuzione del menzionato "secondo condono", tramite pagamento degli oneri concessori e all'importo dell'oblazione che verosimilmente ammontano a complessivi euro 79.757,41, di cui il 50% a carico dei tre

coeredi Poddesu soci della SACC.

Alla data di presentazione della proposta i soci della SACC sono in attesa che, secondo quanto informalmente comunicato dagli uffici comunali, il Comune di Selargius consegni in tempi brevi il premesso di costruire in sanatoria relativa al primo condono.

Subito dopo si prevede la formalizzazione del secondo condono, per la modifica della destinazione urbanistica, in relazione al quale i coeredi Poddesu hanno depositato la documentazione nel mese di agosto 2020.

Non appena saranno formati tali titoli di concessione edilizia, i coeredi Poddesu potranno richiedere e ottenere l'agibilità in tempo reale con pratica telematica, mediante presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità" da parte del tecnico di fiducia già incaricato.

Nella stessa giornata di presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità" gli immobili saranno perfettamente conformi e quindi commerciabili, salve le successive verifiche da parte del Comune sulla sussistenza dei requisiti dichiarati, peraltro già accertati e informalmente condivisi con i tecnici comunali.

Sul punto l'art. 10 del Piano di risanamento urbanistico "Is Corrias" - convenzione urbanistica attuativa ex art. 32 d.p.r. n. 601/1973 stipulato tra i Coeredi Poddesu e il Comune di Selargius in data 25 settembre 2020 dispone: "*TITOLO EDILIZIO IN SANATORIA Il titolo edilizio in sanatoria sarà rilasciato agli "EREDI PODDESU" nei modi e termini previsti dal provvedimento finale, mediante accordo sostitutivo di cui alle superiori premesse*".

La SACC e i soci si sono impegnati ad aggiornare tempestivamente gli organi della procedura sulla definizione dei procedimenti e sul conseguimento della piena regolarità urbanistico - amministrativa degli immobili (sul punto v. *infra*).

#### **1.4. La proposta ed il piano di concordato preventivo.**

##### **1.4.1. La proposta.**

La società ha proposto ai creditori un concordato di tipo liquidatorio, che prevede il pagamento dei creditori privilegiati e il pagamento dei creditori chirografari nella misura percentuale prevista del 36,55%, superiore alla soglia minima del 20% prevista dall'art. 160 ultimo comma L.F..

Sul punto la società ha precisato di non essersi obbligata a garantire ai creditori tale

percentuale, e che essa debba ritenersi indicativa della ragionevole previsione di soddisfacimento da attendersi, posto che l'obbligo assunto consiste nella liquidazione dell'intero patrimonio della società (oltre che nella liquidazione degli immobili di proprietà dei soci e nella remissione dei debiti: v. subito *infra*).

#### **1.4.2. Il piano.**

Il piano di concordato si basa sulle seguenti direttrici:

- 1) destinazione ai creditori concorsuali di quanto ricavato dalla liquidazione di tutti i beni e crediti ricompresi nel patrimonio della società;
- 2) destinazione ai creditori concorsuali del prezzo ricavato dalla vendita di tutti gli immobili di proprietà dei soci di qualche valore (vi sono anche immobili privi di valore: v. pag. 25 della proposta), dettagliatamente indicati al paragrafo 16 della proposta, pagg. 23 e 24, che di seguito si riportano:

a) proprietà Pietro Poddesu: terreno e fabbricato siti in Selargius censito al Foglio 37 mappali 893 sub 70-71 (in cui sorge lo stabilimento della SACC) (lotto 1); valore commerciale stimato € 684.430,72;

b) proprietà Pietro Poddesu: quota di  $\frac{1}{2}$  della casa familiare dei coniugi Pietro Poddesu e Ma-ria Melis sita in Selargius Via degli Astri 41, censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 871 - cat. A/7; valore commerciale stimato € 83.300,00;

c) proprietà Guido Poddesu: terreno e fabbricato sito in Selargius censito al Foglio 37 mappali 893 sub **32-51-55-72** [in grassetto gli immobili oggetto di ipoteca in favore del Comune di Selargius] valore commerciale stimato € 1.036.810,57;

d) proprietà Guido Poddesu: quota di  $\frac{1}{2}$  della casa familiare dei coniugi Guido Poddesu e Patrizia Lussu, sita in Selargius, via Campidano s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 867 cat. A/7; valore commerciale stimato € 79.400,00;

e) proprietà Poddesu Maria Bonaria: terreno e fabbricato sito in

Selargius censito al Foglio 37 mappali 893 sub 11-38-39-40-43-73-74-76-77 [in grassetto gli immobili oggetto di ipoteca in favore del Comune di Selargius]; valore commerciale stimato € 887.587,19;

f) proprietà Maria Bonaria Poddesu: quota pari al 100% della piena proprietà dell'abitazione sita in Cagliari - Pirri Via del Mirto 3, censita al Catasto Urbano alla Sezione A Foglio 12 - particella 1631 - sub 1 cat. A/2 e sub. 2 e cat. C/6 (Lotto 3); valore commerciale stimato: € 366.400,00;

g) comproprietà Pietro, Guido e Maria Bonaria Poddesu: quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Terra Teula" censiti al Catasto Terreni al Foglio 37 particella 495 di mq 2.515 - 498 di mq 2.503 per complessivi 5.018 mq.; valore commerciale stimato: € 22.600,00 [si precisa che anche gli altri coeredi Poddesu, titolari della quota residua di proprietà pari a 3/6, intendono vendere tali terreni];

h) comproprietà Pietro, Guido e Maria Bonaria Poddesu: quota pari a 3/6 della piena proprietà dei terreni siti in Selargius in località "Pezzu Mannu" censiti al Catasto Terreni al Foglio 36 particella 139 di mq 17.075 e particella 444 di mq 16.715 per complessivi 33.790 mq; valore commerciale stimato € 75.000,00 [si precisa che anche gli altri coeredi Poddesu, titolari della quota residua di proprietà pari a 3/6, intendono vendere tali terreni]

i) Inoltre la signora Patrizia Lussu (moglie del socio Guido Poddesu) intende destinare alla soddisfazione dei creditori concorsuali il ricavato della vendita della quota pari al 50% della piena proprietà dell'abitazione sita in Selargius Via Campidano s.n., censita al Catasto Urbano al Foglio 37 - particella 867 cat. A/7, valore commerciale stimato € 79.400,00";

**3) remissione da parte dei soci dei debiti della società maturati nei loro confronti a titolo di**

canoni di locazione e di emolumenti spettanti all'amministratore, oggi liquidatore, Pietro Poddesu.

I beni e le attrezzature della SACC, nonché tutti gli immobili dei soci destinati alla vendita al fine di supportare finanziariamente il concordato, sono stati valutati dagli ingegneri Elisabetta Muntoni e Marco Dettori con relazione di stima, ma nella predisposizione del piano tali valori sono stati prudenzialmente svalutati del 15%.

L'esecuzione del piano è prevista entro cinque anni decorrenti dalla definitività del decreto di omologazione (v. pag. 40 della proposta).

#### **1.4.3. Il liquidatore.**

Per quanto concerne l'esecuzione del punto 1) del piano, si prevede la nomina di un liquidatore, individuato nel signor Pietro Poddesu, che ha accettato di ricoprire la carica a titolo gratuito, fatta tuttavia salva ogni diversa valutazione da parte del Tribunale.

#### **1.4.4. I contratti di mandato.**

Per quanto concerne l'esecuzione del punto 2) del piano, si prevede la stipulazione di più contratti di mandato tra la SACC, da una parte, e i proprietari, per intero o *pro quota*, degli immobili menzionati al paragrafo 16, dall'altra parte, ovvero Pietro Poddesu, Maria Bonaria Poddesu, Guido Poddesu, nonché Patrizia Lussu (coniuge di Guido Poddesu); tali mandati hanno ad oggetto il conferimento alla società dell'incarico di curare la vendita degli immobili, l'incasso dei relativi corrispettivi e il pagamento dei creditori concorsuali.

La causa in concreto dei contratti di mandato deve rinvenirsi nell'apporto di finanza al fine del buon esito della procedura concordataria.

Qualora il Tribunale lo ritenesse necessario, i soci mandanti hanno manifestato la propria disponibilità a procedere all'iscrizione di un atto contenente il vincolo di destinazione al concordato di singoli immobili ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. e in tal senso la società proponente si è riservata di proporre istanza al Tribunale ai sensi dell'art. 161 L.F. al fine di conseguire l'autorizzazione al pagamento dei costi ed oneri connessi alla stipula dell'atto di costituzione del vincolo.

#### **1.4.5. La proposta di acquisto da parte della Lu.Ma. Immobiliare s.r.l.**

Si prevede altresì l'accettazione della proposta d'acquisto formulata con comunicazione in

data 19 ottobre 2020 dalla società neocostituita Lu.Ma. Immobiliare s.r.l., i cui soci sono i figli del liquidatore Pietro Poddesu, signori Matteo e Luca Poddesu, avente ad oggetto la quota di un mezzo della proprietà dell'appartamento in cui vivono i coniugi Poddesu-Melis, appartenente al socio e liquidatore.

La proposta di acquisto, la cui efficacia è sospensivamente condizionata all'omologazione del concordato, prevede il pagamento in un'unica soluzione del prezzo, indicato in euro 83.400,00 secondo la valutazione operata dagli ingegneri Elisabetta Muntoni e Marco Dettori. Anche in questo caso, lo strumento giuridico finalizzato a destinare ai creditori concorsuali le somme rivenienti dalla vendita in oggetto è la stipula di un contratto di mandato di vendita dell'immobile di proprietà del mandante Pietro Poddesu.

In data 9 ottobre 2020 Pietro Poddesu ha quindi conferito alla SACC un mandato avente ad oggetto, in sintesi: i) la negoziazione e stipula del contratto di vendita con l'offerente Lu.Ma. Immobiliare s.r.l.; iii) l'incasso del prezzo; iv) la destinazione delle somme ricavate dalla vendita alla soddisfazione dei creditori concorsuali.

La società ha reputato che a tale ipotesi non debba applicarsi l'art. 163-bis L.F. (offerte concorrenti), in quanto si tratta della vendita di un bene di proprietà di un socio e non di proprietà della società stante per l'ammissione al concordato, e non avente destinazione aziendale, ma si è rimessa ad ogni eventuale diversa valutazione del Tribunale sul punto.

#### **La conformità urbanistica degli immobili.**

La proposta di concordato preventivo prevede, come condizione essenziale per la riuscita, la fattibilità giuridica ed economica, nonché l'attuabilità del piano, la piena conformità urbanistico -amministrativa degli immobili oggetto dell'Atto Sostitutivo al fine di poterli vendere ai prezzi stimati dai periti e su cui si basa il calcolo dell'attivo concordatario.

Si tratta di un evento al momento non verificatosi e rimesso alla cooperazione ed all'attività amministrativa e tecnica del Comune di Selargius.

Tuttavia, la società proponente ritiene altamente probabile l'avveramento della condizione in tempi ragionevolmente brevi, seppur non facilmente ed esattamente quantificabili *ex ante*.

A conferma della ragionevolezza del verificarsi dell'evento dedotto in condizione la società ha allegato un parere legale reso dall'avvocato Rosanna Patta, legale amministrativista che sta

assistendo i coeredi Poddesu nella vicenda.

In conformità ai provvedimenti *ex art.* 161, settimo comma, L.F., pronunciati dal Tribunale in data 14 aprile 2020 e 21 settembre 2020), la SACC ha mutuato in favore dei soci Pietro Poddesu e Maria Bonaria Poddesu e Poddesu Guido le somme necessarie per eseguire i pagamenti in favore del Comune di Selargius previsti nell'Atto Sostitutivo o in esecuzione e/o funzione del medesimo, pari ad euro 56.269,24 (mutuo in data 16 aprile 2020) ed euro 39.878,70 (mutuo in data 23 settembre 2020) e quindi complessivamente euro 96.507,94.

La SACC è quindi creditrice nei confronti dei soci Pietro Poddesu e Maria Bonaria Poddesu (obbligati in solido) dei seguenti importi:

- credito verso Pietro Poddesu; capitale euro 32.169,31, oltre interessi;
- credito verso Maria Bonaria Poddesu; capitale euro 32.169,31, oltre interessi;
- credito verso Guido Poddesu; capitale euro 32.169,31, oltre interessi.

Tutte le valutazioni strumentali al piano di concordato tengono altresì conto degli importi delle ipoteche costituite in favore del Comune di Selargius, come detto creditore personale dei soci, a garanzia del pagamento degli oneri urbanistici, e su tale presupposto i dati del fabbisogno concordatario indicano i crediti del Comune di Selargius quale posta rettificativa dell'attivo, assimilata ai crediti prededucibili, ancorché ovviamente il Comune di Selargius sia un creditore particolare dei soci (v. lo schema numerico al par. III.3).

In sostanza l'esecuzione del piano di concordato prevede il pagamento anticipato in favore del Comune di Selargius – contestualmente alla vendita dei beni – al fine di conseguire la progressiva cancellazione delle ipoteche sugli immobili dei soci della SACC il cui prezzo di vendita è funzionale alla soddisfazione dei creditori concorsuali.

La società ha inoltre rappresentato quanto segue.

L'art. 9 della convenzione urbanistica stipulata tra i coeredi Poddesu e il Comune di Selargius prevede l'obbligazione solidale dei primi, compresi i coeredi non soci, di corrispondere al Comune tutte le somme residue dovute a titolo di oneri urbanistici, pari a complessivi euro 1.108.430,86.

Nel contempo, in considerazione della pluralità di ipoteche iscritte in favore del Comune sui beni di proprietà dei coobbligati per complessivi euro 1.475.480,00 (somma evidentemente

superiore all'importo del debito), del valore commerciale effettivo degli immobili di proprietà dei tre coeredi Poddesu non soci e soprattutto del meccanismo della facoltà di pagamento anticipato della quota di debito verso il Comune e cancellazione delle singole ipoteche su richiesta del singolo coerede, il debito "concorsuale" della SACC a titolo di condono è stato quantificato nel piano in misura pari alla quota del debito assunto dai soci della SACC per euro 554.215,43, pari al 50% (3/6) del predetto importo di euro 1.108.430,86.

Su tale aspetto la società proponente ha precisato che, se anche, per mera ipotesi, essa dovesse pagare il 100% del debito da condono, per far fronte al mancato pagamento da parte dei coeredi, necessario ad ottenere la piena commerciabilità dei beni, tale circostanza non inciderebbe ragionevolmente sulla fattibilità giuridica del concordato in quanto essa sarebbe comunque in grado di assicurare ai creditori chirografari la soglia minima e inderogabile di soddisfazione del 20%.

Ed infatti, su euro 5.011.472,94 di debito chirografario complessivo, la percentuale di soddisfazione proposta a tutti i creditori è del 36,55%, pari ad euro 1.831.693,36, laddove la percentuale minima del 20% ascendere ad euro 1.002.294,36.

Ciò implica un margine di sicurezza di euro 829.000,00, ben maggiore della quota di debito dei coeredi Poddesu non soci verso il Comune di Selargius, pari ad euro 554.215,43 (e senza contare il fondo imprevisti appostato per euro 100.000,00: v. *infra*).

La società proponente ha poi precisato che, in ogni caso, l'eventuale pagamento da parte della SACC in favore del Comune in seguito all'ipotetica insolvenza dei coobbligati non soci comporterebbe, ai sensi degli artt. 1203 e 1949 c.c., la surroga di essa proponente nelle ipoteche di primo grado iscritte in favore del Comune di Selargius e quindi la facoltà di esercitare l'azione di regresso *ex art.* 1299 c.c., con soddisfazione in privilegio sul ricavato della vendita forzata dei beni ipotecati.

### **1.5. L'attivo concordatario.**

Per quanto riguarda gli elementi che compongono l'attivo ed il passivo concordatario, si rinvia alla lettura del paragrafo III della proposta (pagg. 44 e ss.), ove essi vengono dettagliatamente indicati.

L'attivo concordatario è pari ad euro 4.404.100,63, mentre il passivo è pari ad euro

6.718.455,17

L'attivo immobiliare è costituito, come detto, dagli immobili intestati ai soci, che si impegnano a conferirli per il buon esito del concordato.

La società proponente ha recepito i valori di liquidazione dei cespiti indicati dai periti all'uopo incaricati, ingg. Marco Dettori ed Elisabetta Muntoni.

Vi sono poi i beni mobili, costituiti dagli impianti, dai macchinari, dalle attrezzature e dagli altri beni mobili.

Anche in relazione a tali beni la società proponente ha recepito i valori di liquidazione indicati dai periti.

Vi sono poi le disponibilità liquide, costituite dalle giacenze attive dei conti correnti, nonché i crediti verso i clienti, opportunamente svalutati (si rinvia alle pagg. 55 - 58 della proposta).

#### **1.6. Il passivo concordatario.**

Il passivo concordatario è costituito dalle seguenti voci:

- dai debiti in prededuzione verso i professionisti che hanno assistito la società nella presentazione della proposta e del piano, nonché del compenso spettante al commissario giudiziale, indicati in euro 252.556,81, di cui euro 50.325,12 già percepiti in acconto;
- dal debito in prededuzione per "*fitti passivi post concordato*": trattasi di un debito che la società ha verso i soci, i quali hanno rinunciato a tale debito, condizionando la rinuncia all'omologazione del concordato preventivo;
- dalle spese in prededuzione per il pagamento del primo e del secondo condono (v. il par. 1.3.), pari ad euro 514.336,71 e ad euro 39.878,71;
- dal fondo spese imprevisti, per euro 100.000,00;
- dai debiti privilegiati *ex art. 2751 bis n. 2 c.c.* nei confronti dei professionisti, per euro 83.945,58;
- dai debiti privilegiati in caso di soccombenza, per euro 38.313,12 e per euro 40.808,88 (si tratta di crediti vantati da due ex dipendenti, oggetto di controversie tuttora pendenti);
- dai debiti verso altri creditori privilegiati, tra i quali: agenti *ex art. 2751 bis n. 3) c.c.* per euro 21.688,90; artigiani *ex art. 2751 bis n. 5) c.c.* per euro 113.254,04; Erario in privilegio *ex art. 2752 c.c.* per euro 917.898,58;

- dai debiti chirografari, per complessivi euro 5.011.472,68, di cui euro 2.789.773,81 verso le banche, euro 417,45 verso l'I.N.P.S. ed euro 2.221.281,68 verso i fornitori.

\*\*\*\*\*

## **2. La relazione del professionista attestatore.**

La valutazione sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità del piano concordatario, come previsto dall'art. 161 terzo comma L.F., è stata demandata al dottor Alessandro Balletto, professionista in possesso dei requisiti di legge.

Nella sua relazione il citato professionista ha attestato la veridicità dei dati contabili aziendali, nonché la fattibilità del piano proposto.

Il professionista attestatore ha ritenuto di operare delle rettifiche all'attivo ed al passivo di cui alla proposta, che prevedono, in considerazione della nomina del liquidatore giudiziale da parte del Tribunale, le seguenti percentuali di soddisfazione:

- 1) il 35,41% per l'ipotesi di pagamento da parte dei soci degli oneri concessori del primo condono;
- 2) il 25,11% per l'ipotesi di mancato pagamento da parte dei soci degli oneri concessori del primo condono.

\*\*\*\*\*

## **3. La decisione del Tribunale.**

### **3.1. La fattibilità giuridica del concordato preventivo.**

Fatte salve le successive valutazioni all'esito degli accertamenti devoluti al commissario giudiziale, si ritengono dimostrati i presupposti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla legge per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo.

Si precisa innanzitutto che il presente concordato preventivo deve essere qualificato in termini di concordato liquidatorio.

Tanto premesso, ritiene il Tribunale che il concordato preventivo possa ritenersi giuridicamente fattibile

Come si è visto in precedenza, le linee essenziali in cui si articola il piano di concordato preventivo in esame sono costituite dalle attività di liquidazione dei beni sociali e dei beni immobili di proprietà dei soci, il cui ricavato viene destinato in favore dei creditori.

Oltre a ciò, vi è l'ulteriore risorsa aggiuntiva costituita dalla rinuncia da parte dei soci ai loro crediti verso la società (crediti dei soci Pietro e Maria Bonaria Poddesu per canoni di locazione, pari ad euro 83.414,66; crediti del socio Pietro Poddesu per euro 8.916,00 per compensi spettanti per l'attività di amministratore della società per i mesi di maggio, giugno e luglio 2018).

Tenuto conto delle stime prudenziali operate dai periti incaricati dalla società, che hanno indicato valori di liquidazione degli immobili inferiori del 15% rispetto ai valori di mercato, è ragionevole ritenere che venga rispettata la previsione di soddisfazione dei crediti chirografari nella misura percentuale indicata dalla società.

Si ritiene quindi rispettato il presupposto di ammissibilità previsto dall'art. 160 quarto comma L.F., secondo cui, nei concordati preventivi diversi da quelli con continuità aziendale di cui all'articolo 186-bis L.F., *“In ogni caso la proposta di concordato deve assicurare il pagamento di almeno il venti per cento dell'ammontare dei crediti chirografari”*.

### **3.2. Ulteriori considerazioni.**

Si precisa ulteriormente quanto segue in merito alla fattibilità giuridica del concordato preventivo.

#### **3.2.1. La nomina del liquidatore giudiziario.**

Come si è visto, la società proponente ha previsto la nomina del signor Pietro Poddesu a liquidatore giudiziale.

Tuttavia tale previsione non può essere accettata, in quanto il signor Poddesu non è evidentemente in possesso dei requisiti professionali di cui all'art. 28 L.F., richiamato dall'art. 182 L.F..

In considerazione del carattere marginale del rilievo e del fatto che la società ha rappresentato di accettare la diversa valutazione del Tribunale, non si ritiene di dover aprire il procedimento di cui all'art. 162 L.F..

Sono quindi possibili i seguenti scenari alternativi:

1) la conclusione da parte della società proponente di un accordo con un professionista in possesso dei requisiti di cui al citato art. 28 L.F., preconcordando l'importo del compenso, se dal caso anche al di sotto dei minimi tariffari, in modo tale da contenere le spese in

prededuzione;

2) qualora ciò non avvenga, il liquidatore verrà nominato dal Tribunale in sede di omologazione del concordato.

Si osserva che anche nella seconda ipotesi il concordato soddisferebbe il requisito di ammissibilità di cui al citato art. 160 ultimo comma L.F. (sul punto v. *infra*).

Allo stato attuale il Tribunale ritiene di dover considerare anche l'onere derivante dal compenso del liquidatore ai fini della determinazione della percentuale del 20% delle spese che allo stato si presumono necessarie per la procedura, secondo quanto disposto dall'art. 163 n. 4) L.F..

Il predetto importo viene determinato in euro 59.094,70, costituente il 20% dell'importo di euro 295.473,46 (v. pag. 71 della relazione dell'attestatore).

### **3.2.2. L'acquisto da parte della Lu.Ma. Immobiliare s.r.l. e i vincoli di destinazione ex art. 2645-ter c.c.**

Si concorda con quanto ritenuto dalla società proponente in merito alla non applicabilità all'acquisto da parte della Lu.Ma. Immobiliare s.r.l. della procedura di cui all'art. 163-bis L.F..

Sul punto si rileva che, non essendo l'immobile in questione interamente di proprietà del socio illimitatamente responsabile, il ricorso a tale procedura sarebbe certamente antieconomico, in quanto avrebbe ad oggetto la vendita della quota di un bene indiviso.

Si ritiene non necessario in relazione ai contratti di mandato di cui si è detto, procedere all'iscrizione di un atto di vincolo di destinazione ai sensi dell'art. 2645-ter c.c.

### **3.2.3. La conformità urbanistico – edilizia dei beni oggetto dell'Accordo Sostitutivo.**

Sulla base del parere legale dell'avvocato Rosanna Patta, appare ragionevole attendersi che a breve si verifichi l'evento costituito dal conseguimento della piena conformità urbanistico – edilizia dei beni oggetto dell'Accordo Sostitutivo ex art. 11 L. n. 241/1990 con il Comune di Selargius.

Ed infatti:

1) – in esecuzione del predetto accordo, i signori Poddesu hanno ottemperato agli obblighi sinora assunti, compresa la stipulazione dell'atto pubblico di convenzione con le iscrizioni

ipotecarie, e hanno depositato l'istanza di improcedibilità del ricorso al T.A.R. Sardegna attualmente pendente per sopravvenuta carenza d'interesse alla decisione;

2) – pertanto, è previsto in tempi brevi il rilascio del premesso di costruire in sanatoria;

3) – ottenuto tale provvedimento, i certificati di agibilità verranno rilasciati subito dopo la definizione della seconda pratica di condono, per la modifica della destinazione urbanistica; per la definizione di tale condono, oltre al pagamento degli oneri di cui si è detto (v. par. 1.6. che precede) è necessaria la presentazione dello studio di compatibilità idrogeologica, che il tecnico incaricato dalla società ha pressoché ultimato.

Si rileva inoltre che, come ha chiarito il professionista attestatore, quand'anche si dovesse rendere necessario, stante l'inadempimento dei coeredi Poddesu, il pagamento da parte della società dell'intero importo degli oneri relativi al primo condono, pari ad euro 1.108.430,86, anche in tale ipotesi il concordato sarebbe giuridicamente fattibile, dal momento che sarebbe comunque assicurata la percentuale di soddisfazione del 20% dei crediti chirografari.

Dovendosi considerare anche il compenso spettante al liquidatore giudiziale nell'eventualità in cui la società non conferisca un incarico ad un soggetto in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 L.F. con la pattuizione di un compenso preconcordato inferiore a quelli tariffari, in tale ipotesi, costituente quella peggiore, la percentuale stimata di soddisfazione dei creditori chirografari sarebbe pari al 25,11% (v. pag. 76 della relazione del professionista attestatore).

Il che consente, in definitiva, di ritenere allo stato comunque soddisfatto il requisito di ammissibilità di cui al citato art. 160 ultimo comma L.F..

### **P.Q.M.**

Il Tribunale:

1) ammette la società Sarda Agricola Commercio Carni – S.A.C.C. dei Fratelli Poddesu s.n.c. in liquidazione alla procedura di concordato preventivo;

2) nomina giudice delegato alla procedura il dottor Andrea Bernardino e commissario giudiziale la dottoressa Bernadette Dessalvi, dottore commercialista con studio in Cagliari;

3) ordina la convocazione dei creditori per il giorno **29.3.2021, alle ore 9.00**, con termine per la comunicazione del presente decreto ai creditori sino al **31.12.2020**;

4) stabilisce in giorni quindici, decorrenti dalla comunicazione del presente decreto alla

società proponente, il termine per il deposito nella cancelleria della somma di euro 59.094,70, pari al 20% delle spese che allo stato si presumono necessarie per la procedura;

5) ordina alla società proponente di consegnare al commissario giudiziale, entro sette giorni dalla comunicazione del presente decreto, copia informatica o su supporto analogico delle scritture contabili e fiscali obbligatorie.

Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di cui all'art. 166 L.F. ponendo a carico del Commissario quelli di cui all'art. 88 L.F.

Così deciso in Cagliari il 2.12.2020.

Il Presidente

Dott. Ignazio Tamponi

Il Giudice estensore

Dott. Andrea Bernardino