

Naturalmente sono considerati di natura chirografaria gli altri crediti infragruppo che non rinvergono la loro origine in rapporti di finanziamento: si tratta, in particolare, di crediti per prestazioni rese in favore di altre società del gruppo, crediti per adesione alla procedura IVA di Gruppo ed al consolidato fiscale (cfr. parere del prof. Avv. Abriani all. 10).

PARTE III

PROFILI SOCIETARI E PATRIMONIALI DELLA SOCIETÀ DEBITRICE

III. 1. BREVE STORIA DELLA SOCIETÀ

L'oggetto sociale

Sviluppi Immobiliari Pavia spa ha sede in Roma, Lungotevere Aventino, 5, capitale sociale di Euro 1.000.000,00= interamente versato, Part. I.V.A. e Codice Fiscale e Registro Imprese di Roma n. 10031401002. Essa è partecipata al 100% da Acqua Marcia Immobiliare Srl ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento dell'Acqua Antica Pia Marcia spa.

La Società ha ad oggetto principalmente l'attività di progettazione e costruzione di edifici civili, industriali, nonché la ricostruzione, trasformazione ed ampliamento di immobili urbani e rustici, civili e commerciali.

Nell'ambito del proprio oggetto sociale, la odierna ricorrente ha stipulato nel 2008 un contratto preliminare avente ad oggetto l'acquisto dalla ISAN - Impresa Strumentale Area Neca srl, di una ex area industriale di circa 73.000 mq di superficie totale, situata nel Comune di Pavia, oggetto di un programma di intervento e riqualificazione urbanistica della stessa.

Contratto sul quale appare opportuno soffermarsi.

Sul contratto preliminare di acquisto dell'area ex NECA

Come anticipato, in data 4 giugno 2008 la società ISAN, nonché la Fondazione Banca del Monte di Lombardia (quale suo unico socio), da un lato quale parte promittente

venditore, e la Sviluppo Immobiliari Pavia S.p.a. (già Sviluppo Immobiliari Nord-Ovest S.r.l.), nonché la Acqua Pia Anita Marcia dall'altro lato, quale parte promittente acquirente, hanno sottoscritto un contratto preliminare avente ad oggetto la cessione dell'area ex industriale (ex Neca) di 73.495 mq circa situata nel Comune di Pavia, con i fabbricati sovrastanti al prezzo di Euro 28.500.000. (all. 12)

Ai sensi dell'art. 4 del contratto il prezzo doveva essere corrisposto dalla Sviluppo Immobiliari Pavia secondo le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 1.000.000,00 alla data di sottoscrizione del preliminare a titolo di caparra confirmatoria e acconto prezzo. Nella medesima convenzione si dava peraltro atto del pagamento dell'importo a mezzo assegno bancario tratto su conto corrente di AM Finanziaria⁸;
- quanto ad Euro 27.500.000, attraverso la cessione in permuta di unità immobiliari da realizzare sulla medesima area promessa in vendita e per un valore commerciale corrispondente.

Nel contratto erano altresì ben individuati gli obblighi a carico della parte promittente venditrice sia quelli relativi alla completa bonifica dell'area in funzione della destinazione d'uso, e all'ottenimento delle relative certificazioni (art. 3); sia quelli concernenti il rilascio da parte delle Autorità competenti dei permessi a costruire (art. 6). Ai sensi del successivo articolo 8, il rilascio dei predetti permessi entro il termine di due anni dalla sottoscrizione del preliminare (e quindi entro il 4.6.2010) era previsto quale condizione risolutiva della efficacia del contratto, ferma la facoltà della parte promissaria acquirente di comunicare la proroga del suddetto termine.

Nel corso del rapporto contrattuale, il termine originariamente scadente al 4/06/2010 veniva prorogato sull'accordo delle parti dapprima al 4/06/2012, poi al 4/6/2013 ed infine al 4/6/2014. (cfr. all. 14).

⁸ Si fa presente che, nell'ambito del Gruppo, AM Finanziaria Spa svolgeva fra l'altro il servizio di tesoreria accentrata.

Nel corso della prima metà del 2012, la ISAN, adducendo preoccupazione in ordine alla capacità di Sviluppi Immobiliari Pavia di dar corso alla realizzazione dell'iniziativa immobiliare (preoccupazione motivata da informazioni apprese dalla stampa) in data 06/06/2012 ha comunicato la risoluzione del contratto.

Nel dare tempestivo riscontro a detta comunicazione, la Società, dopo aver fermamente contestato i presupposti giuridici per la risoluzione del contratto, non sussistendo alcun inadempimento a carico della parte promittente acquirente, ha invece ribadito la piena efficacia e validità del contratto (si allega la corrispondenza intercorsa tra le parti nel periodo febbraio-luglio 2012, all. 15).

Una ulteriore contestazione alla invocata risoluzione del contratto preliminare, è stata sollevata recentemente anche dal nuovo organo amministrativo della Sviluppi Immobiliari Pavia con lettera datat 14 marzo 2013, in replica alla comunicazione effettuata dalla Isan alla società di revisione Ernst & Young in data 9 gennaio 2013 (all. 16).

L'organo amministrativo e di controllo

Fino al 17 settembre 2012, la società è stata gestita da un amministratore unico in persona del sig. Ignazio Stefano Mongiò Pugliese, poi sostituito, nell'ambito del cambio di governance, dal dottor Davide Franco.

Il Collegio Sindacale, composto da:

- dott. Riccardo Acernese;
- dott. Roberto Fracassi;
- dott. Alfredo Briatico Vangosa,

è stato rinnovato con la nomina dei nuovi sindaci nelle persone dei signori:

- dott. Sergio Montedoro;
- dott. Roberto Monticelli;
- dott. Gabriele Perrotti.

La revisione è stata affidata dal nuovo organo gestorio alla Reconta Ernst & Young S.p.a. in sostituzione della BDO S.p.a.

II.2. NATURA ED ENTITÀ DEI DEBITI

Si ritiene opportuna una precisazione preliminare.

Ai fini della redazione del piano di concordato e della conseguente proposta ai creditori, la Società ha ritenuto che la data di riferimento per la redazione del piano di concordato e la conseguente proposta ai creditori concorsuali fosse quella di presentazione del ricorso di concordato di gruppo c.d. “ con riserva”. Ciò in ragione del fatto che, a seguito delle modifiche scaturite dal d.l. 83/2012 convertito in legge 134/2012, da tale data vengono fatti discendere tutti gli effetti del concordato. E' infatti previsto che il cancelliere pubblichi la domanda di concordato nel registro delle imprese entro il giorno successivo al suo deposito in cancelleria; che dopo il deposito del ricorso e fino al decreto di cui all'art. 163 il debitore possa compiere gli atti di straordinaria amministrazione soltanto previa autorizzazione del tribunale; che i crediti di terzi sorti per effetto degli atti legalmente compiuti dal debitore siano prededucibili, secondo quanto previsto dall'art. 111 l.f.

Ai sensi del nuovo art. 184 l. fall., inoltre, il concorso tra i creditori non si apre più con il decreto di ammissione di cui all'art. 163 l.f., bensì con la pubblicazione nel registro delle imprese del ricorso di cui all'art. 161 l.f. Infine, l'esonero da revocatoria, oltre che agli atti, pagamenti e garanzie posti in essere in esecuzione del concordato preventivo è stato esteso agli atti, pagamenti e garanzie legalmente posti in essere dopo il deposito del ricorso di cui all'art. 161 l.f.⁹

Per questa ragione, la Società ha predisposto una situazione economico-finanziaria e patrimoniale (si tratta in realtà di un vero e proprio bilancio infrannuale, all. 6) alla

⁹ In questo senso si è pronunciata la giurisprudenza sin dalle prime decisioni: cfr Trib. Milano 20 settembre 2012

data di presentazione del ricorso di concordato di gruppo, ossia al 21 settembre 2012, che di seguito si riporta.

**SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A.
PASSIVO CONCORDATARIO AL 21.09.2012**

Valori in €	21.09.2012	Valore presumibile estinzione
Fondi per rischi e oneri	-	-
Fondo oneri della procedura di concordato	-	(151.968)
Fondo oneri di mantenimento	-	(450)
Fondo interessi legali su debito privilegiato	-	(3.242)
Trattamento di Fine Rapporto	-	-
Totale Fondi	-	(155.659)
Debiti verso banche	(4.292.408)	(4.292.408)
Debiti verso fornitori	(89.515)	(89.515)
Debiti verso dipendenti	-	-
Debiti Infragrupo	(10.415)	(10.415)
Debiti tributari	(542)	(542)
Debiti verso istituti previdenziali	-	-
Acconti e caparre ricevute	-	-
Altri debiti	(1.500)	(1.500)
Totale Debito	(4.394.379)	(4.394.379)
Ratei e risconti Passivi	-	-
Totale Passivo	(4.394.379)	(4.550.038)

Il totale del passivo risultante dalla situazione patrimoniale, economica e finanziaria aggiornata al 21 settembre 2012 è pari ad Euro 4.394.379, che si stima di estinguere in ragione di Euro 4.550.038.

Il complessivo importo del passivo concordatario per euro 4.550.038 contempla: (i) debiti prededucibili per Euro 155.659; (ii) debiti privilegiati per Euro 30.598; (iii) debiti chirografari per Euro 4.367.023.

**SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A.
PASSIVO CONCORDATARIO AL 21.09.2012**

Valori in €	21.09.2012	Valore presumibile estinzione	Prededucib.	Privilegiato	Chirografo	Postergato
Fondi per rischi e oneri	-	-	-	-	-	-
Fondo oneri della proced. di concord.	-	(151.968)	(151.968)	-	-	-
Fondo oneri di mantenimento	-	(450)	(450)	-	-	-
Fondo interessi legali su debito privileg.	-	(3.242)	-	(3.242)	-	-
Trattamento di Fine Rapporto	-	-	-	-	-	-
Totale Fondi	-	(155.659)	(152.418)	(3.242)	-	-
Debiti verso banche	(4.292.408)	(4.292.408)	-	-	(4.292.408)	-
Debiti verso fornitori	(89.515)	(89.515)	-	(26.814)	(62.700)	-
Debiti verso dipendenti	-	-	-	-	-	-
Debiti Infragrupo	(10.415)	(10.415)	-	-	(10.415)	-
Debiti tributari	(542)	(542)	-	(542)	-	-
Debiti verso istituti previdenziali	-	-	-	-	-	-

Acconti e caparre ricevute	-	-	-	-	-	-
Altri debiti	(1.500)	(1.500)	-	-	(1.500)	-
Totale Debito	(4.394.379)	(4.394.379)	-	(27.356)	(4.367.023)	-
Ratei e risconti Passivi	-	-	-	-	-	-
Totale Passivo	(4.394.379)	(4.550.038)	(152.418)	(30.598)	(4.367.023)	-

Con riguardo alla natura e alla tipologia dei debiti si fa qui espresso rinvio alla analitica descrizione contenuta sia nel piano di concordato (pagine 48-50 all. 3) sia nell'elenco analitico dei creditori allegato 7. b) del ricorso.

II.3. L'ATTIVO DISPONIBILE

A fronte del descritto passivo concordatario, l'attivo disponibile per la soddisfazione del ceto creditorio al 21.09.2012 assomma ad Euro 1.810.934 e risulta composto come da prospetto che segue.

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA S.P.A. ATTIVO CONCORDATARIO AL 21.09.2012

Valori in €	21.09.2012	Valore presumibile realizzo
Immobilizzazioni Immateriali	-	-
Immobilizzazioni Materiali	-	-
Immobilizzazioni Finanziarie	-	-
Attivo Immobilizzato	-	-
Rimanenze	1.004.563	9.944
Crediti Commerciali	-	-
Crediti Infragruppo	2.086	251.802
Altri Crediti	804.219	804.219
Disponibilità Liquide	67	27.981
Totale Attivo Circolante	1.810.934	1.093.946
Ratei e Risconti Attivi	-	-
Totale Attivo	1.810.934	1.093.946

Il presumibile valore di realizzo, invece, è pari ad Euro 1.093.946, da ascrivere per lo più al valore (nella misura di euro 804.219) dei crediti tributari maturati dalla Società in epoca precedente all'adesione al regime Iva di Gruppo.

Ad ogni buon fine, per la compiuta descrizione delle singole voci di attivo patrimoniale si rinvia alla analisi contenuta nel piano concordatario (pagine 45-47 all. 3).

Qui soltanto si precisa che:

- con riguardo alle rimanenze esse sono rappresentate dalla caparra versata ad ISAN in occasione della stipula del contratto preliminare rispetto alla quale si è ritenuto di non attribuire alcun valore di realizzo; con ciò non intendendo assolutamente rinunciare a detto valore, ma solo adottare un comportamento estremamente prudentiale attesa la invocata risoluzione del contratto da parte della promittente venditrice Isan, pur fermamente contestata dalla Società;
- con riguardo ai crediti infragruppo se ne è dapprima indagata la natura, alla luce dei criteri illustrati nel par. I.8 del presente ricorso, per poi considerare quale valore di realizzo quello derivante dall'esecuzione dei concordati proposti dalle società debentrici (Acqua Marcia Spa e AM Finanziaria).

Ancora con riguardo al preliminare d'acquisto dell'area ex NECA in Pavia, merita d'esser segnalato che l'organo amministrativo sta valutando la possibilità di avviare un'azione giudiziaria volta all'accertamento di validità ed efficacia del contratto, a dispetto della comunicazione di risoluzione trasmessa dalla controparte; per l'evenienza che gli esiti siano valutati positivamente per la Società, come peraltro appare sin d'ora, pur dovendosi escludere che sia Sviluppi Immobiliari Pavia a terminare l'investimento, non altrettanto è a dirsi con riguardo all'incremento d'attivo che ne potrebbe derivare da una definizione transattiva del contenzioso e dalla successione nel contratto ad opera di altro soggetto, nell'ambito della procedura di concordato preventivo.

Così che potrebbe allora approntarsi proposta migliorativa nell'interesse del ceto creditorio.

II.4. SULLA GESTIONE DELLA IMPRESA NEL PERIODO SUCCESSIVO ALLA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA PRENOTATIVA

Come già scritto ancor prima del 21.09.2012, l'attività della Società avente ad oggetto era sostanzialmente ferma per le ragioni sopra dette.

Nondimeno, si ritiene opportuno allegare al presente ricorso una sintetica descrizione dei principali atti gestori, unitamente al rendiconto economico – finanziario, al fine di rappresentare le entrate e le uscite della Società, per il periodo 21.9.2012 - 30.12.2012 (cfr. rendiconto economico finanziario al 30.12.2012 e sintetica descrizione dei principali atti gestori, all. 9).

PARTE III

NATURA DEL CONCORDATO ED OFFERTA CONCORDATARIA

III.1. NATURA DELLA PROPOSTA.

La proposta di concordato ha natura liquidatoria.

Tale liquidazione, passando attraverso il controllo del Tribunale, è liquidazione principalmente giudiziale.

Pertanto, la proposta che s'avanza non consiste in una promessa di pagamento ai creditori, ma nella messa a disposizione a favore di costoro del patrimonio di impresa.

Per ulteriore precisazione, tale liquidazione non può classificarsi secondo lo schema della cessione dei beni ai creditori. Infatti i beni sono affidati, secondo il regime concordatario, ai liquidatori giudiziali che ne realizzeranno la conversione in denaro. Sempre a cura dei liquidatori tale denaro sarà poi ripartito secondo il principio della par condicio creditorum e secondo le specifiche articolazioni della proposta di concordato a tale principio conforme.

Ne discende che oggetto della valutazione dei creditori con riguardo alla entità del soddisfacimento ad essi riservato e con riguardo ai tempi di detto soddisfacimento, deve essere il patrimonio messo a disposizione secondo la predetta modalità di liquidazione. Cosicché la percentuale di soddisfacimento ipotizzata nella proposta non costituisce in nessun modo un impegno a tal riguardo assunto dalla Società verso i creditori, ma solo una prognosi non vincolante rimessa nella sua condivisibilità al giudizio dei creditori medesimi. Tale precisazione si rende necessaria alla luce della

autorevole giurisprudenza di merito, tuttavia sconfessata dalla recentissima pronuncia della Corte di Cassazione a Sezioni Unite la quale ha escluso che *“l’indicazione di una percentuale di soddisfacimento dei creditori da parte del debitore possa in qualche modo incidere sull’ammissione del concordato e d’altro canto, come questa Corte ha pure avuto modo di precisare con recente decisione, quando si tratti di proposta concordatizia con cessione dei beni la percentuale di pagamento eventualmente prospettata non è vincolante, non essendo prescritta da alcuna disposizione la relativa allegazione ed essendo al contrario sufficiente l’impegno a mettere a disposizione dei creditori i beni dell’imprenditore liberi da vincoli ignoti che ne impediscano la liquidazione o ne alterino apprezzabilmente il valore”* (Cass. SS.UU. 23 gennaio 2013, n. 1521).

III.2 L’OFFERTA AI CREDITORI

L’offerta ai creditori è stata costruita sulla scorta dei valori di attivo dapprima indicati e meglio descritti nel piano di concordato.

Essa si articola secondo le seguenti modalità

a. pagamento integrale dei crediti prededucibili stimati in Euro 152.418, nel quale importo sono ricompresi i compensi degli organi di procedura (commissario giudiziale, nonché liquidatore giudiziale) calcolati sui valori medi di tariffa; i compensi per i professionisti che hanno lavorato e lavorano in funzione della procedura di concordato preventivo (ai sensi dell’art. 111 comma 2 l.f.). Si precisa che il pagamento delle spese della procedura ex art. 163 l.f., stimato in una percentuale del 20% pari ad Euro 27.914, sarà effettuato mediante finanza proveniente dal sig. Francesco Bellavista Caltagirone secondo le modalità ed i termini stabiliti dal decreto di apertura del concordato preventivo; con rinuncia del signor Caltagirone alla restituzione (cfr. all. 17);

b) pagamento integrale dei crediti privilegiati pari a Euro 30.598, in detto importo inclusi gli interessi calcolati sino al 30.06.2017 in euro 3.242;

c) pagamento parziale dei crediti chirografari nella misura del 20,9%.

Si schematizza di seguito l'offerta concordataria.

	Importo stimato (valori in €)	Percentuale di soddisfazione
Attivo concordatario	1.093.946	
Di cui Finanziamento di terzi a fondo perduto	27.914	
Spese procedura	(139.570)	
Compensi prededucibili	(12.398)	
Oneri stimati di mantenimento	(450)	
Totale compensi prededucibili	(152.418)	100%
Attivo residuo	941.528	
Creditori privilegiati	(27.356)	
Interessi su creditori privilegiati	(3.242)	
Totale creditori privilegiati	(30.598)	100%
Attivo residuo	910.930	
Totale creditori chirografari	(4.367.023)	
Percentuale di soddisfazione chirografari		20,9%
Attivo residuo	-	
Creditori postergati	-	0%

Va ribadito che, prudenzialmente, il piano concordatario non considera alcun valore di realizzo in relazione alla caparra di euro 1.000.000 versata a I.S.A.N. per l'acquisto dell'area "ex Neca" sita nel Comune di Pavia e che il termine per la stipula del contratto definitivo scadrà al 4 giugno 2014.

III.3 SULLA PREVISIONE DEI TEMPI DI PAGAMENTO

Ribadito in premessa che la presente domanda di concordato ha natura liquidatoria, cosicchè l'adempimento della stessa da parte del debitore si realizza nella messa a disposizione dell'attivo patrimoniale per la sua liquidazione giudiziale, al fine di consentire una migliore valutazione della proposta in vista del voto da parte dei creditori si ritiene di dover dedicare il presente paragrafo alla previsione dei tempi di soddisfazione dei crediti.

E' ragionevole stimare un tempo l'esecuzione della proposta concordataria nell'arco di circa 5 anni a partire da dicembre 2013/gennaio 2014 (data ritenuta ragionevole per la emissione del decreto di omologazione), tenuto conto dei tempi necessari alla realizzazione di alcuni elementi attivi, quali – ad esempio – crediti infragruppo.

Si schematizzano di seguito i tempi previsti per la esecuzione del concordato.

Semestre	Descrizione	Incassi (€)	Pagamenti - saldo residuo (€)			
			Prededucibile	Privilegiato	Chirografo	Postergato
Saldo iniziale			(152.418)	(30.259)	(4.367.023)	-
Entro 15 giorni dal deposito del decreto di apertura della procedura	Incasso finanziamento di terzi a fondo perduto senza obbligo di restituzione e pagamento del 20% degli oneri della procedura.	27.914	(124.504)	(30.259)	(4.367.023)	-
I semestre 2014			(124.504)	(30.259)	(4.367.023)	-
II semestre 2014			(124.504)	(30.259)	(4.367.023)	-
I semestre 2015			(124.504)	(30.259)	(4.367.023)	-
II semestre 2015		-	(124.504)	(30.259)	(4.367.023)	-
I semestre 2016		-	(124.504)	(30.259)	(4.367.023)	-
II semestre 2016			(124.504)	(30.259)	(4.367.023)	-
I semestre 2017	Pagamento integrale degli oneri prededucibili, dei crediti privilegiati e parziale dei debiti chirografari tramite incasso degli altri crediti.	804.219	-	-	(3.717.566)	-
II semestre 2017			-	-	(3.717.566)	-
I semestre 2018	Pagamento parziale dei debiti chirografari tramite incasso dei crediti infragruppo e utilizzo delle residue disponibilità liquide	261.813	-	-	(3.455.753)	-
Onere concordatario non soddisfatto			-	-	(3.455.753)	-
Percentuale di soddisfazione			100%	100%	20,9%	0%

III. 4 CONVENIENZA DELLA PRESENTE PROPOSTA PER I CREDITORI RISPETTO ALLE ALTERNATIVE CONCRETAMENTE PROSPETTABILI

Il tema della convenienza del concordato, decisivo per la scelta dei creditori di approvazione della proposta formulata dal debitore, deve essere introdotto da una considerazione generale concernente la natura liquidatoria del presente concordato.

Si tratta infatti di chiarire per quali ragioni e in che limiti la liquidazione concordataria dovrebbe essere giudicata maggiormente conveniente rispetto alla liquidazione fallimentare.

In realtà è facile osservare che benchè si tratti in ogni caso di attività di liquidazione, l'una appare molto diversa dall'altra.

Mentre la liquidazione fallimentare è pesantemente condizionata dalle regole imperative secondo cui la stessa deve svolgersi; invece la liquidazione concordataria, pur ispirata ai principi della legge fallimentare, è sostanzialmente libera e rimessa alla prudente attività dei liquidatori giudiziali sotto il controllo del tribunale fallimentare, del giudice delegato e del comitato dei creditori.

Nel caso di un percorso di liquidazione condiviso tra debitore e creditore, la liquidazione concordataria si mostra già in tesi maggiormente efficiente rispetto alla liquidazione fallimentare. Ne discende che la stessa approvazione del concordato, dimostrando la esistenza di tale condivisione, rende pure evidente la maggior convenienza della liquidazione concordataria. Cosicchè i creditori non potranno che concludere nel senso della maggiore convenienza quando ne fossero convinti, già per altre ragioni (ossia: fiducia nella ricostruzione patrimoniale esposta dal debitore e condivisione del piano concordatario).

Nel caso concreto, che qui si presenta, appare evidente il guadagno organizzativo dalla liquidazione concordataria.

Mentre infatti la legge disciplina la amministrazione straordinaria di gruppo e mentre la procedura di concordato, anche in forza delle prassi virtuose promosse dalla giurisprudenza, si mostra altamente compatibile con la gestione efficiente della crisi di gruppo (come dimostra la possibilità qui sperimentata di organizzare una domanda di concordato di gruppo), invece il fallimento non conosce che singoli debitori, e non può che svolgersi nella atomistica gestione di ogni isolata procedura. Cosicchè nel caso di specie qualora si avessero plurime dichiarazioni di fallimento, ne risulterebbe stravolto il piano posto a base delle domande di concordato e chiaramente volto a massimizzare l'interesse dei creditori.

Dovrebbe in primo luogo escludersi un governo unitario della procedura, con riguardo perlomeno ai professionisti chiamati dal tribunale alla responsabilità gestoria; diverrebbe inoltre estremamente difficile coordinare le attività di impresa, coinvolte nelle diverse realtà in fallimento, l'una con l'altra.

La distruzione del valore organizzativo si tradurrebbe come è evidente in distruzione di ricchezza: sia in termini di minor realizzo nelle vendite che in termini di minore razionalizzazione dei tempi di adempimento.

In conclusione, riteniamo che proprio la realtà di gruppo renda particolarmente evidente come una liquidazione concordata di tutti i patrimoni coinvolti, e lo svolgimento delle operazioni secondo la strategia pianificata nel documento messo a disposizione dei creditori si mostri assolutamente più efficiente della liquidazione fallimentare necessariamente parcellizzata, e inevitabilmente da progettarsi nei programmi di liquidazione che, ai sensi dell'art. 104 ter l.f. i vari curatori fallimentari dovrebbero a quel punto predisporre (con evidentissimo spreco di tempo rispetto alla presente procedura).

Infine, nella alternativa tra procedura di concordato preventivo e fallimento, deve apprezzarsi nel caso il valore aggiunto rappresentato dal finanziamento a fondo perduto per garantire parte dei costi di procedura e delle spese prededucibili.

Si aggiunga poi che nell'ambito della domanda di concordato, gli attuali liquidatori hanno manifestato la disponibilità a svolgere l'attività della liquidazione giudiziale con un compenso inferiore a quello previsto dalla legge; compenso che, diversamente, sarebbe parimenti a carico della massa con detrimento delle possibilità di soddisfazione dei creditori.

Se poi si considera quale alternativa alla procedura di concordato preventivo quella della amministrazione straordinaria, va subito detto che mentre la procedura di concordato preventivo è disciplinata nell'interesse dei creditori – e dunque a tutela del miglior soddisfacimento degli stessi – invece la amministrazione straordinaria si

disinteressa completamente del destino dei creditori; che nemmeno possono condizionare la procedura non avendo il potere di voto (che invece hanno nel concordato preventivo). Del resto, gli studi disponibili dimostrano che le procedure di amministrazione straordinaria realizzate nel nostro Paese negli ultimi dieci anni si sono rivelate del tutto insoddisfacenti per i creditori. Ciò è dovuto al fatto che l'amministrazione straordinaria si limita a tutelare la continuità aziendale per almeno due anni ai soli fini della conservazione – per detto limitato periodo – dei posti di lavoro; e questo a prescindere dalla oggettiva convenienza economica della scelta di prosecuzione dell'attività aziendale.

PARTE IV

ASPETTI DI PROCEDURA

IV.1. SUL CONTROLLO DEL TRIBUNALE CON RIGUARDO ALLA AMMISSIBILITÀ DELLA PROPOSTA.

Riteniamo doveroso svolgere una breve riflessione sulle funzioni di controllo demandate al tribunale nella fase di delibazione sui requisiti di ammissibilità.

Per alcuni profili, il perimetro di detto controllo è pacificamente determinato in dottrina e in giurisprudenza; invece sotto altri aspetti il permanere della discussione determina momenti di incertezza.

Sicuramente deve essere verificata la legalità della proposta di concordato. Il quale requisito può agevolmente sintetizzarsi con riguardo alla necessità che detta proposta sia conforme al diritto oggettivo e dunque rispettosa delle norme imperative di legge; in tale ambito di esame rilevano sia le norme imperative poste a condizioni di ammissibilità della domanda di concordato e stabilite negli artt. 160 e ss. l.f., sia le norme imperative della legislazione civile concernenti il sistema della responsabilità patrimoniale e dunque il trattamento dei creditori concorsuali. Un ulteriore, pacifico, ambito di controllo concerne la congruità argomentativa e la correttezza del metodo

di indagine secondo cui è stata redatta la relazione dal professionista attestatore del piano concordatario.

Spetta infatti al tribunale di valutare in primo luogo se la certificazione della veridicità del dato aziendale si fondi o meno su una corretta metodologia di analisi secondo quanto prescritto dalla *best practice* in tema di revisione dei bilanci; spetta in secondo luogo al tribunale di valutare se il giudizio di fattibilità del piano concordatario sia sorretto da una motivazione logica, completa ed immune da contraddizioni; si discute tuttavia in dottrina e in giurisprudenza, se spettino al tribunale ulteriori piani di verifica e controllo, relativi al merito intrinseco del piano concordatario e involgenti pertanto la concreta realizzabilità del programma sotto il profilo essenziale del rischio economico.

Si sono al riguardo stratificati due contrapposti avvisi: il primo secondo il quale spetterebbe al tribunale esclusivamente un controllo di legittimità non involgente il merito della strategia concordataria formalizzata nel piano aziendale (essendo questa frutto di una scelta amministrativa come tale insindacabile nel merito dal tribunale). Il secondo, per cui spetterebbe al tribunale un controllo sul merito della scelta di pianificazione; di modo che al positivo giudizio dell'attestatore dovrebbe sovrapporsi un identico giudizio reso tuttavia dal tribunale stesso.

Tale contrasto sembra oggi sciolto dalla citata pronuncia a Sezioni Unite sulla quale conviene ulteriormente indugiare.

IV. 2 SUI TERMINI DI TALE CONTROLLO DOPO LA DECISIONE DELLA CASSAZIONE A SEZIONI UNITE

La decisione a Sezioni Unite ha espresso il seguente principio di diritto:

“Il giudice ha il dovere di esercitare il controllo di legittimità sul giudizio di fattibilità della proposta di concordato, non restando questo escluso dall'attestazione del professionista, mentre resta riservata ai creditori la valutazione in ordine al merito del

detto giudizio, che ha ad oggetto la probabilità di successo economico del piano ed i rischi inerenti; il controllo di legittimità del giudice si realizza facendo applicazione di un unico e medesimo parametro nelle diverse fasi di ammissibilità, revoca ed omologazione in cui si articola la procedura di concordato preventivo; il controllo di legittimità si attua verificando l'effettiva realizzabilità della causa concreta della procedura di concordato; quest'ultima, da intendere come obiettivo specifico perseguito dal procedimento, non ha contenuto fisso e predeterminabile, essendo dipendente dal tipo di proposta formulata, pur se inserita nel generale quadro di riferimento, finalizzato al superamento della situazione di crisi dell'imprenditore, da un lato, e all'assicurazione di un soddisfacimento, sia pur ipoteticamente modesto e parziale, dei creditori, da un altro".

In concreto sembrerebbe che il controllo del tribunale per come inteso dalle Sezioni Unite, in quanto involgente la cosiddetta fattibilità giuridica della proposta di concordato e dunque la realizzabilità, nel caso concreto, della obiettiva finalità dell'istituto (cosiddetta causa concreta del concordato volta al superamento della insolvenza tramite il soddisfacimento concordatario dei creditori), abbia definitivamente sancito il perimetro del controllo di fattibilità escludendo un giudizio di merito del tribunale e anche un giudizio di legittimità che non si limiti alla constatazione della sussistenza, nel caso concreto, della causa concordataria. Infatti una domanda di concordato rispettosa del diritto imperativo, fondata su di un piano attestato secondo un corretto metodo di indagine ed una logica argomentazione sulla veridicità del dato aziendale e sulla realizzabilità economica del percorso adempitivo, può dirsi per ciò stesso fornito di una solida causa concreta, ossia della fondata probabilità che qualora approvata la proposta concordataria possa determinare il superamento della insolvenza e il soddisfacimento nella misura proposta ed approvata dai creditori dei diritti di questi ultimi.

Così crediamo sia nel caso da noi presentato.

IV.3 SULLA NOMINA DEI LIQUIDATORI GIUDIZIALI

In generale si discute in dottrina se nel concordato preventivo, riformato all'insegna della autonomia negoziale, quando la proposta abbia ad oggetto la liquidazione del patrimonio, rientri tra i poteri del debitore di offrire ai creditori una liquidazione privatistica, nella quale la liquidazione avverrà ad opera di liquidatori di fiducia del debitore sotto il controllo del commissario giudiziale; oppure se l'autonomia negoziale del debitore debba considerarsi limitata alla offerta ai creditori senza poter investire le modalità della liquidazione¹⁰. In tale secondo caso, ovviamente, la liquidazione sarebbe necessariamente giudiziale: ossia realizzata da liquidatori nominati dal tribunale i quali svolgeranno il loro compito sotto il controllo del commissario giudiziale.

Nel caso in esame non interessa affrontare la questione *ex professo*; ma soffermarsi sull'arresto giurisprudenziale secondo cui la seconda opzione sia l'unica giuridicamente fondata (cfr. Trib. Milano, decr. omologazione concordato San Raffaele, 10.5.2012).

Nel nostro caso la proposta ha ad oggetto non già la cessione dei beni intesa come attribuzione degli stessi ai creditori, bensì la conversione degli assets in denaro da realizzare attraverso la liquidazione giudiziale; con ciò volendosi intendere la liquidazione effettuata da professionisti nominati dal tribunale. Ciò è apparso necessario al fine di consolidare la fiducia dei creditori concorsuali e così agevolare l'approvazione della domanda di concordato.

Dobbiamo tuttavia segnalare di aver ricevuto la disponibilità dei liquidatori in carica della società holding Acqua Marcia Spa – professionisti indipendenti, esperti del

¹⁰ Il nuovo e articolato testo dell'art. 182 l.f. con l'espresso rinvio alla disciplina della liquidazione fallimentare ha riaperto il dibattito in ordine alla natura della liquidazione concordataria, anche alla luce del carattere tipicamente negoziale che ha assunto il concordato dopo la riforma. Parte della dottrina ritiene che la riforma non abbia inciso sulla natura interamente derogabile dell'art. 182 l.f. per cui le regole ivi richiamate sulla liquidazione, compresa quella sulla nomina del liquidatore, possono essere derogate nella loro interezza; applicandosi l'art. 182 solo in assenza di diversa disciplina organizzativa della liquidazione indicata nel piano. Secondo un diverso orientamento, l'art. 182 l.f. ha natura di norma inderogabile, con la conseguenza che non solo il Tribunale non può essere espropriato del potere

settore della crisi d'impresa - ad assumere il predetto incarico fiduciario, svolgendo e portando a termine tale compito dietro il pagamento di un compenso dimezzato rispetto all'ordinario o comunque da liquidarsi secondo modalità rimesse nell'esclusivo apprezzamento del Tribunale; in ogni caso non superiore a quello attualmente riconosciuto ai predetti liquidatori in forza della deliberazione assembleare di nomina degli stessi (all. 19).

Cosicché, qualora codesto Ill.mo Tribunale, nel suo insindacabile giudizio intendesse riporre la propria fiducia su tali professionisti – peraltro ampiamente specializzati nella materia in oggetto, come dimostrato negli allegata curricula – potrebbe discendere un risparmio di spese non trascurabile attesi i valori di liquidazione da un lato e la modificazione della disciplina rilevante secondo cui i liquidatori giudiziali debbono oggi essere compensati con riguardo anche al passivo e dunque con sostanziale raddoppio degli emolumenti e quindi dei costi di procedura (cfr. DM 30 del 2012).

E' tuttavia interesse essenziale del debitore che la domanda di concordato sia approvata dai creditori; comprenderà il Tribunale come tale interesse prevalga, dal punto di vista del debitore, anche sull'interesse al migliore soddisfacimento dei creditori. Cosicché qualora uno o più creditori formulassero riserve sulla soluzione prospettata in questo paragrafo, la stessa deve intendersi ritirata; di modo che il Tribunale potrà disinteressarsi della questione procedendo direttamente alla nomina dei professionisti di sua fiducia da retribuirsi con denaro rinvenuto dalla liquidazione.

IV.4. CONCLUSIONI

Per queste ragioni la società Sviluppo Immobiliari Pavia spa chiede che il Tribunale di Roma, svolti gli accertamenti di rito, dichiari aperta la procedura di concordato preventivo.

di nomina del liquidatore, ma che la liquidazione concordataria deve svolgersi nel rispetto delle regole della liquidazione fallimentare richiamate dall'art. 182.

La Società si impegna a depositare nelle forme e termini che saranno stabiliti dall'Ill.mo Tribunale il 20%, pari ad Euro 27.914, dell'importo stimato per i costi di procedura.

Con riserva di modificare ed integrare la proposta e di produrre nuovi documenti anche in esito al *c.d. consolidamento del debito tributario* derivante dalla precisazione ex art. 182 ter, comma 2, l.f.

A tal fine si chiede che la comunicazione del Commissario Giudiziale preveda la richiesta ai creditori di non manifestare l'intenzione di voto prima del deposito della relazione ex art. 172 L.F.

La Società rimane a disposizione con i propri professionisti per fornire le eventuali informazioni e chiarimenti che il Tribunale ritenesse opportuni, per apportare alla presente domanda le variazioni e/o integrazioni che Codesto Tribunale dovesse richiedere oltre che per produrre l'eventuale documentazione aggiuntiva che fosse ritenuta necessaria o utile.

Con osservanza

Roma 18 marzo 2013

Elenco allegati ex art. 161, comma 2 L.F.

1. Verbale di assemblea relativo alla nomina del dott. Davide Franco;
2. Copia autenticata da Notaio della determinazione dell'organo amministrativo ex artt. 161 comma 4 e 152 l.f.;
3. Piano di concordato della Sviluppo Immobiliari Pavia spa;
4. Relazione ex art. 161, 3° comma L.F. redatta dal Dott. prof. Lodovico Zocca che attesta la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano;
5. Certificato della Camera di Commercio di Sviluppo Immobiliari Pavia spa;
6. Situazione economico, patrimoniale e finanziaria completa della relazione e della nota integrativa al 21.9.2012.
7. a) Stato analitico ed estimativo delle attività;

- b) elenco nominativo dei creditori con la indicazione dell'importo nominale del credito, il tipo e grado di privilegio;
- c) elenco dei titolari di diritti reali o personali su beni di proprietà o in possesso del debitore;


Altra documentazione

8. Perizia DTZ relativa all'iniziativa immobiliare intrapresa da Sviluppo Immobiliare Pavia;
9. Rendiconto economico-finanziario del periodo 22.9.2012-30.12.2012 con relazione di gestione.
10. Parere pro veritate del prof. Avv. Niccolò Abriani;
11. Prima relazione dei liquidatori sulle operazioni poste in essere negli ultimi cinque anni dal Gruppo rilevate dalla KPMG.
12. Contratto preliminare di compravendita del 04/06/2008 e relativo all'area ex NECA in Pavia;
13. Verbale di deposito e parziale modifica del contratto preliminare del 26/10/2010;
14. Scambio di corrispondenza tra le parti del preliminare di compravendita (del 17/11/11; 06/12/11; 20/12/11; 03/01/2012)
15. Scambio di corrispondenza tra le parti del preliminare di compravendita (del 28/02/2012; 1°/03/2012; 14/03/2012; 04/04/2012; 19/04/2012; 08/05/2012; 25/05/2012; 06/06/2012; 19/06/2012; 10/07/2012)
16. Lettera del 14/03/2013
17. Lettera di impegno del sig. Francesco Bellavista Caltagirone ad erogare un finanziamento a fondo perduto per far fronte al primo deposito delle spese di procedura.
18. Istanza ex art. 182 ter l.f.
19. Curricula dei liquidatori della holding Acqua Pia Antica Marcia S.p.a. e determina del compenso.
20. Contratti d'incarico ai professionisti per l'attività necessaria alla presentazione della domanda di concordato, del relativo piano, della transazione, della stima dell'attivo, dell'attestazione della fattibilità del piano.
21. Piano di concordato già depositato con riguardo a diciannove società del Gruppo Acqua Marcia.

22. Copia dei contratti conclusi tra Società dell'Acqua Pia Antica Marcia e Gedeam Investments Inc. S.A. del 7/01/2008 e tra Acqua Marcia Immobiliare e Gedeam Investments Inc. S.A. del 30/10/2010.

Il presente ricorso viene sottoscritto dall'Amministratore Unico, l.r.p.t., di Sviluppi Immobiliari Pavia spa

dott. Davide Franco.



Avv. prof. Piero Guido Alpa


Avv. Giuseppina Ivone

Avv. Enrico Caratozzolo

PROCURA

Il sottoscritto, dott. Davide Franco, in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante p.t. della SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA SPA, cod. fisc. 10031401002, con sede in Roma, Lungotevere Aventino n. 5, munito dei poteri giusta nomina assembleare nonché in forza di determinazione adottata ai sensi degli artt. 161, comma 4 e 152 l. fall., delega gli avvocati prof. Piero Guido Alpa (cod. fisc. LPAPGD47S26G197A) Giuseppina Ivone (cod. fisc. VNIGPP68L60H501Q) ed Enrico Caratozzolo (cod. fisc. CRTNRC66A01F158G), a rappresentare ed assistere -anche disgiuntamente tra loro- SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA SPA ai fini della presentazione, avanti al Tribunale di Roma - sezione fallimentare, della domanda di concordato preventivo ai sensi degli artt. 160 e ss l.f., conferendo loro ogni più ampio potere incluso, a titolo esemplificativo, quello di presenziare alla eventuale audizione di istruttoria preconcordataria, presentare modifiche, chiarimenti e integrazioni alla domanda di concordato preventivo, presenziare alla adunanza dei creditori. Ai suddetti avvocati viene altresì conferito il potere di rappresentare e difendere la società nella fase di omologazione del concordato preventivo, inclusa quella eventuale contenziosa, e fino alla completa esecuzione del concordato omologato. Elege domicilio presso lo studio dell'avvocato Giuseppina Ivone, in Roma, Via G. Gioachino Belli n.27.

Dichiara di aver ricevuto l'informativa prevista e disciplinata dall'art. 13 d.lgs. 196/2003 e successive modificazioni e di aver reso il conseguente consenso in relazione ai dati, anche sensibili, propri e della società, per le esigenze relative all'incarico conferito ed, in generale, per quelle professionali.

SVILUPPI IMMOBILIARI PAVIA SPA

Il legale rappresentante pro tempore

dott. Davide Franco



E' autentica

avv. prof. Piero Guido Alpa



avv. Giuseppina Ivone

avv. Enrico Caratozzolo

18 MAR 2013

UFFICIO IN CANCELLERIA
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Claudio PALAZZINI