



## 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. 11** del ruolo concordati preventivi per l'anno **2020**

#### Promosso dalla

**VILLA DI CHIESA RESORT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele n. 404 (c.f. 02685590925), in persona del liquidatore Manuela Casu, elettivamente domiciliata presso l'avvocato Giuseppe Macciotta, che la rappresenta e difende in forza di procura alle liti apposta in calce al "*ricorso ai sensi dell'art. 161, comma 6, L.F.*" del 19.11.2019

**Ricorrente**

#### Riunito

al procedimento iscritto al **n. 38/2019 R.G. prefallimentare**

#### Promosso dalla

**AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE**, in persone del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'avvocato Tiziana Frongia

**Ricorrente**

#### Contro la

**VILLA DI CHIESA RESORT S.R.L. IN LIQUIDAZIONE**, con sede in Cagliari, Corso Vittorio Emanuele n. 404 (c.f. 02685590925), in persona del liquidatore Manuela Casu, rappresentata e difesa dall'avvocato Giuseppe Macciotta

**Convenuta**



\*\*\*\*\*

### **1. Premessa: la presentazione del primo concordato preventivo (n. 19/2019).**

Con un primo “ricorso ai sensi dell’art. 161, comma 6, L.F.” depositato il 19.11.2019, la Villa di Chiesa Resort s.r.l. in liquidazione ha richiesto a questo Tribunale di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo e di poter beneficiare di un termine per la presentazione della proposta e del piano.

Il procedimento è stato quindi iscritto al n. 19/2019 del ruolo concordati preventivi.

Con decreto del 20.11.2019 il Tribunale, riscontrati i presupposti di ammissibilità della domanda e considerata la pendenza di un ricorso per la dichiarazione di fallimento promosso dall’Agenzia delle Entrate Riscossione (n. 38/2019 R.G. prefallimentare), riunito al C.P. n. 19/2019, ha concesso il termine di 60 giorni decorrenti dal 19.11.2019 per il deposito del piano, della proposta e di tutta la documentazione prevista dall’art. 161, commi 2 e 3, L.F.

Con lo stesso provvedimento il Tribunale ha nominato commissario giudiziale il dottor Alessandro Casadio ed ha disposto in ordine all’adempimento da parte della ricorrente degli obblighi informativi periodici ai sensi dell’art. 161, comma 8, L.F..

Nella pendenza del termine, la società ha tempestivamente depositato le relazioni informative periodiche con cadenza mensile.

Con atto del 18.1.2020, la ricorrente ha richiesto la proroga del termine per il deposito del piano e della proposta, motivando detta istanza in ragione della difficoltà nel reperire il professionista chiamato a svolgere la funzione di attestatore di cui all’art. 161, comma 3, L.F. e nel conferire il relativo incarico.

Con decreto del 23.1.2020 il Tribunale ha invitato la società a voler documentare nel termine di 5 giorni l’attività svolta per il tempestivo reperimento del professionista attestatore; con successivo decreto del 5.2.2020, preso atto del mancato riscontro della società al predetto invito, ha rigettato l’istanza di proroga, fissando l’udienza del 20.2.2020 *ex art.* 162 L.F..

Con atto del 12.2.2020 la società, premesso di non aver avuto tempestiva conoscenza del precedente decreto del 23.1.2020, a motivo di documentati disservizi del software informatico in uso al procuratore costituito presso il quale era elettivamente domiciliata, ha fornito la documentazione probatoria ivi richiesta ed ha pertanto formulato l’istanza affinché il



Tribunale, previa revoca e/o modifica del successivo decreto del 5.2.2020, e se del caso previa rimessione in termini ai sensi dell'art. 153 secondo comma c.p.c., concedesse la richiesta proroga.

Con provvedimento del 6.3.2020 il Tribunale, accogliendo detta ultima istanza, ha prorogato di 60 giorni - e quindi con scadenza al 20 marzo 2020 - il termine per il deposito del piano, della proposta e di tutta la documentazione prevista dall'art. 161, commi 2 e 3, L.F..

Detto termine è stato poi sospeso dal combinato disposto dei decreti legge nn. 11/2020, 18/2020 e 23/2020 emessi al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID – 19.

Il giorno 20.3.2020, nel rispetto dei termini originari, con atto denominato “*proposta di concordato preventivo e piano concordatario ex artt. 160 ss. L.F.*”, la società ha presentato la proposta ed il piano di concordato, corredato dalla documentazione di cui all'art. 161, comma secondo, L.F., nonché dalla relazione di cui al terzo comma dell'art. 161 L.F., attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano.

Con decreto dell'11.5.2020 il Tribunale ha ammesso la società proponente al concordato preventivo, così disponendo: “*Il Tribunale, visto l'art. 163 L.F.:*

- 1) ammette la società Villa di Chiesa Resort s.r.l. in liquidazione alla procedura di concordato preventivo;*
- 2) nomina giudice delegato alla procedura il dottor Andrea Bernardino e conferma la nomina quale commissario giudiziale del dottor Alessandro Casadio, dottore commercialista con studio in Cagliari;*
- 3) ordina la convocazione dei creditori per il giorno 21.10.2020, alle ore 9.00, con termine per la comunicazione del presente decreto ai creditori sino al 30.6.2020;*
- 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 115.921,99, pari al 20% delle spese che allo stato si presumono necessarie per l'intera procedura;*



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

Manda alla cancelleria per gli adempimenti di cui all'ar. 166 L.F. ponendo a carico del commissario giudiziale quelli di cui all'art. 88 L.F.”.

## **2. L'apertura del procedimento di revoca del concordato preventivo n. 19/2019.**

Con decreto del 4.6.2020 il Tribunale, avendo appreso dal commissario giudiziale (il quale ha rappresentato tale circostanza con nota del 1.6.2020) che la società proponente non aveva adempiuto all'obbligo di deposito in cancelleria della somma di euro 115.921,99, pari al 20% delle spese che si presumevano necessarie per l'intera procedura, richiamato il disposto dell'art. 163 terzo comma L.F., ha aperto d'ufficio il procedimento di revoca del concordato preventivo ed ha fissato a tal fine l'udienza del 9.7.2020.

## **3. La presentazione del nuovo concordato preventivo (n. 11/2020).**

Con atto denominato “*proposta di concordato preventivo ex artt. 160 ss L.F. e piano concordatario*” (di seguito, per brevità, proposta) depositato in data 8.7.2020, la Villa di Chiesa Resort s.r.l. in liquidazione ha espressamente rinunciato al procedimento n. 19/2019 C.P. (v. pag. 6 della proposta) ed ha quindi richiesto a questo Tribunale di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo sulla base della nuova proposta e del nuovo piano presentati.

Il nuovo procedimento è stato quindi iscritto al n. 11/2020 del ruolo concordati preventivi.

A giustificazione della presentazione della nuova proposta ha richiamato l'orientamento formatosi in seno alla Suprema Corte (v. Cass. civ., Sez. I, sentenza n. 6277 del 31.3.2016 e Cass. civ., sez. I, ordinanza n. 25479 del 10.10.2019), secondo il quale, in pendenza dell'udienza fissata per la declaratoria di inammissibilità della domanda concordataria (art. 162 L.F.) o per la revoca dell'ammissione al concordato preventivo (art. 173 L.F.) e l'eventuale dichiarazione di fallimento, il debitore può depositare un nuovo ricorso *ex art. 161, comma 1, L.F.*, corredato *ab initio* dalla proposta, dal piano e dai documenti, dal quale si desuma la rinuncia alla pregressa domanda, e sempre che la nuova domanda non si traduca in un abuso dello strumento concordatario.



Nel caso di specie, ad avviso della proponente, un siffatto abuso non sussisteva.

In primo luogo, il mancato deposito della somma di euro 115.921,99 non era dipeso dalla volontà della proponente di sottrarsi agli obblighi concordatari, ma unicamente dal fatto che i numerosi soci di essa proponente, ben 16, non erano riusciti per tempo a reperire la provvista necessaria.

Sul punto la proponente ha così argomentato (pag. 11 della proposta): *“il mancato tempestivo reperimento della provvista necessaria al deposito cauzionale non è, certamente, il risultato di un programmato ed intenzionale rifiuto della società di provvedervi, ma è stato determinato dall’impreviste e gravi difficoltà, di ordine sia finanziario che logistico, indotte dall’emergenza sanitaria da Covid-19. Solo nella seconda metà del mese di maggio 2020, infatti, i soci di Villa di Chiesa Resort, a seguito della ritrovata possibilità di incontro e di riunione, hanno potuto manifestare la propria disponibilità a dotare la Società della liquidità necessaria al pagamento del deposito cauzionale per spese di procedura, mentre fino a quel momento si era confidato nell’anticipazione della provvista finanziaria da parte del sistema bancario (che invece ha, nel mutato scenario macroeconomico, revocato la propria disponibilità)”*.

In secondo luogo, a dire della proponente, la nuova proposta si poneva in termini migliorativi rispetto alla prima, perché prevedeva l’apporto, da parte dei soci, di finanza esterna, per una somma pari ad euro 120.000,00, specificamente diretto a far fronte al deposito delle somme necessarie a far fronte alle spese che si presumono necessarie per l’intera procedura, imposto dall’art. 163 secondo comma n. 4) L.F..

In particolare, i soci si erano impegnati a erogare la somma di euro 120.000,00 a titolo di finanziamento infruttifero e senza garanzie, soggetto al combinato disposto degli artt. 182 quater terzo comma L.F. e dell’art. 8 del D.L. n. 23/2020, convertito con L. n. 40 del 5.6.2020 (c.d. decreto liquidità).

In forza della prima delle disposizioni sopra richiamate, la somma di euro 96.000,00, pari all’80% dell’ammontare del finanziamento, doveva essere assistita dalla prededuzione, mentre per quanto riguardava la restante somma di euro 24.000,00, pari al residuo 20%, ad essa doveva riconoscersi il rango chirografario, senza la postergazione.



Il citato art. 8 del decreto liquidità dispone infatti che *“ai finanziamenti effettuati a favore delle società dalla data di entrata in vigore del presente decreto e sino alla data del 31 dicembre 2020 non si applicano gli articoli 2467 e 2497 quinquies del codice civile”*.

Per il resto, la nuova proposta era identica alla precedente, fatta eccezione per le doverose rettifiche contabili derivanti dalla decorrenza, *medio tempore*, degli interessi sui crediti privilegiati e per il termine di adempimento della proposta, che, in considerazione dello slittamento dei tempi per addivenire all'omologazione e dell'attuale congiuntura negativa derivante dal protrarsi dell'emergenza epidemiologica da COVID – 19, era stato posticipato di un anno, e quindi al 31.12.2024.

La nuova proposta, come la precedente, prevedeva quindi una soluzione della crisi d'impresa certamente seria e del tutto ragionevole e conveniente per il ceto creditorio, essendo prevista la soddisfazione di tutti i creditori, prededucibili, privilegiati e chirografari, nella misura del 100%, con previsione di un residuo attivo pari ad euro 2.211.204,78.

Sul punto la proponente ha ulteriormente osservato come la serietà della proposta fosse già stata positivamente scrutinata da questo Tribunale allorquando, con il decreto dell'11.5.2020, aveva disposto l'ammissione al concordato preventivo, e come, di conseguenza, la presentazione della nuova proposta non potesse essere vista quale mero espediente per procrastinare la dichiarazione di fallimento, in relazione alla quale ha ravvisato l'assenza dei relativi presupposti, poiché, trattandosi di società in liquidazione, il valore degli elementi attivi del patrimonio superava il valore degli elementi passivi.

Le stesse argomentazioni sono state ribadite dalla società proponente all'udienza del 9.7.2020.

L'Agenzia delle Entrate Riscossione ha insistito per la dichiarazione di fallimento.

Dopo breve discussione, il Tribunale si è riservato la decisione.

#### **4. Il contenuto della nuova proposta e del relativo piano.**

Prima di passare alla decisione del Tribunale, nel presente paragrafo si espone sinteticamente il contenuto della nuova proposta e del relativo piano.

##### **4.1. Cenni sulle vicende societarie.**

La società proponente ha premesso alcuni brevi cenni sulla sua storia sociale e sul suo stato attuale di crisi, che di seguito sinteticamente si riportano.



Villa di Chiesa Resort s.r.l. è stata costituita nel 2001 con lo scopo di operare nel settore turistico-alberghiero.

La società ha acquistato, nell'anno 2004, di una vasta area ubicata nei comuni di Gonnese e San Giovanni Suergiu, località Porto Paglia, dell'estensione di circa mq. 2.500,000.

Nelle intenzioni della società, su tali appezzamenti di terreni doveva essere avviato un importante progetto di valorizzazione dell'intero comparto, che prevedeva la realizzazione e gestione di strutture turistico-ricettive nell'area del Sulcis Iglesiente, tramite l'acquisizione di aree edificabili in zone ritenute strategiche ai fini della promozione dell'insediamento alberghiero nell'isola.

A tale scopo, la società aveva presentato un progetto per la realizzazione di un polo turistico-ricettivo, sportivo e culturale.

Tuttavia, mentre in base a quanto statuito dal P.U.C., adottato con delibera del Consiglio Comunale di Gonnese del 12.4.2004 (come integrata e modificata dalla delibera n. 6 del 12.4.2005 ed in conformità alle richieste avanzate dalla Giunta Regionale con Deliberazione n. 371 del 10.8.2004), era previsto, per una gran parte dei terreni di proprietà della società, l'inserimento di questi ultimi nella zona "F" con vocazione turistica, e per la residua parte in zona "E" agricola, con l'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale (Deliberazione della Giunta Regionale del 5 settembre 2006), tutti i terreni, originariamente inquadrati nella Zona "F", sono stati "congelati", in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni del P.R.G. (piano regolatore generale), da adottarsi da parte dei vari comuni.

Tale circostanza ha sostanzialmente impedito alla società la realizzazione del progetto sopra descritto, in considerazione del fatto che gli interventi consentiti, in seguito all'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale, erano limitati a quei terreni per i quali era già stata stipulata una convenzione antecedentemente alla data di adozione dello stesso.

Nel caso di specie, poiché l'iter di approvazione del piano di lottizzazione in zona omogenea "F" (alla data di adozione del piano paesaggistico) non era stato ancora completato, era necessario attendere l'adeguamento del P.U.C. alle previsioni del P.P.R..

Per l'effetto, il Comune di Gonnese non era in grado di rilasciare le necessarie autorizzazioni amministrative, indispensabili per la realizzazione dell'intervento edilizio.



Il Comune di Gonnese ha approvato definitivamente il P.U.C. in data 9 dicembre 2005, con provvedimento pubblicato sul BURAS del 7 marzo 2006.

La legge regionale n. 8 del 25 novembre 2004 aveva disposto, all'art. 3, che fino all'approvazione del piano paesaggistico regionale e, comunque, per un periodo non superiore a 18 mesi, nei territori compresi nella fascia dei 2000 metri dal mare (fascia in cui rientrano le aree di cui si tratta), fosse vietato realizzare nuove opere soggette a concessione e autorizzazione edilizia, nonché approvare, sottoscrivere e rinnovare convenzioni di lottizzazione.

Ai sensi dell'art.8 della stessa L.R. n. 8/2004, conservavano la loro validità esclusivamente i P.U.C. approvati entro il 10 agosto 2004, ovvero quelli adottati fino al 10 agosto 2004, che entro sei mesi sarebbero stati definitivamente approvati corredando il P.U.C. dello studio di compatibilità paesistico-ambientale.

Come sopra detto, il Comune di Gonnese aveva approvato il P.U.C. nel marzo 2006 e, pertanto, non rientrava nella previsione di cui all'art. 8 sopra citato.

Tale circostanza ha impedito la stipulazione della convenzione di lottizzazione tra la società e l'Ente comunale, propedeutica al rilascio delle concessioni edilizie e alla realizzazione delle opere.

L'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale è intervenuta nel settembre del 2006, e da tale data i comuni avrebbero dovuto adeguare i propri strumenti urbanistici alle previsioni del P.P.R..

Il Comune di Gonnese ha approvato il nuovo P.U.C. solo in data 4 febbraio 2013, ed è stato adottato un nuovo P.U.C. nel settembre del 2015.

Lo stesso è stato definitivamente approvato dal Consiglio comunale con deliberazione del 5.12.2016, n. 52, ed è finalmente entrato in vigore nel gennaio 2017, come emerge dalla pubblicazione dell'avviso sul BURAS.

Da quanto sopra riportato emerge che, per ciò che concerne gli immobili siti nel Comune di Gonnese, solo in tempi recenti essa proponente ha potuto predisporre un progetto che è in fase di presentazione, e ciò non certo per sua lentezza, ma soltanto a cagione delle vicende sopra descritte relative all'approvazione del P.U.C..



Il 31 maggio 2017 la società ha depositato presso il Comune di Gonnese un progetto preliminare per la realizzazione di un polo turistico-ricettivo in località Porto Paglia, sui terreni di proprietà.

Il progetto è stato illustrato ai membri del Consiglio Comunale, in seduta pubblica, come risulta dal relativo verbale in data 28 settembre 2017.

Situazioni di criticità del tutto simili possono ravvisarsi in relazione ai terreni acquistati nel Comune di San Giovanni Suergiu.

Anche in relazione ai suindicati terreni si sono verificate delle circostanze che hanno impedito alla società la realizzazione di qualunque progetto imprenditoriale.

In particolare, il Comune di San Giovanni Suergiu, contrariamente al comune di Gonnese, non aveva provveduto ad approvare il Piano di lottizzazione per le aree in zona “F”.

La società aveva, quindi, ritualmente presentato al Comune di San Giovanni Suergiu la *“Richiesta urgente di convenzionamento Piano di lottizzazione in zona “F” denominato “Punta e Trettu”* (istanza del 25 ottobre 2004), e conferito espresso incarico tecnico al dott. ing. Antonio Vigo al fine di redigere la progettazione esecutiva della lottizzazione.

Nella medesima data, il Comune di San Giovanni Suergiu aveva inviato alla Regione Autonoma della Sardegna un quesito relativo alla legittimità di atti amministrativi concernenti la materia urbanistica alla luce della deliberazione della G.R. n. 33/1 del 10 agosto 2004, con la richiesta di poter procedere alla stipula della convenzione di lottizzazione.

In data 1° dicembre 2004, la Regione Sardegna aveva rigettato tale istanza (con prot. 2846/uv), evidenziando che la stipula della convenzione poteva essere effettuata esclusivamente qualora il Comune fosse stato dotato di un Piano Urbanistico approvato alla data del 10 agosto 2004 (elemento che non sussisteva neppure nel caso di specie).

Per tale motivo con nota del 9 dicembre 2004, il Comune di San Giovanni Suergiu aveva risposto alla richiesta di convenzionamento formulata dalla ricorrente, evidenziando l'impossibilità di stipulare la convenzione di lottizzazione fino alla redazione del P.P.R. da parte della Regione Autonoma della Sardegna, così come disposto dall'art. 3 della L.R. n. 8 del 25 novembre 2004.



Con l'approvazione del Piano Paesaggistico Regionale intervenuta il 5 settembre 2006, la situazione di tutte le zone omogenee "F" in Sardegna è stata nei fatti sospesa, nell'attesa che i vari comuni adeguassero gli strumenti urbanistici alle previsioni del P.P.R. negli ambiti di paesaggio di cui all'art. 14 del P.P.R. medesimo. Gli unici interventi consentiti, (e solo per i comuni dotati di P.U.C. approvato ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 8 della L.R. 8/2004), erano quelli con convenzione efficace alla data di adozione del piano paesaggistico.

Nel caso in oggetto, poiché il Comune di San Giovanni Suergiu non aveva completato l'iter di approvazione del piano di lottizzazione in zona omogenea "F" alla data del piano paesaggistico, era necessario attendere l'approvazione definitiva del P.U.C. alla luce delle previsioni di cui al citato P.P.R..

Su tale aspetto, la società ha dato atto che alla data di presentazione della proposta il Comune di San Giovanni Suergiu, nonostante siano trascorsi circa tredici anni dall'approvazione del P.P.R., non ha ancora adottato alcun Piano Urbanistico Comunale, e per tale motivo è risultato impossibile stipulare la convenzione di lottizzazione necessaria alla società per poter procedere con l'intervento immobiliare.

In conclusione, essa ricorrente non ha potuto dar corso alla realizzazione delle strutture turistico-ricettive nell'area del Sulcis Iglesiente non certo per sua negligenza, ma esclusivamente in forza di ragioni di natura oggettiva da cui è conseguito il "congelamento" dell'attività d'impresa per la quale la società è stata costituita.

Tale situazione ha creato un'inevitabile situazione di crisi finanziaria, che ha determinato l'impossibilità di provvedere puntualmente al rimborso dei mutui contratti per l'acquisto degli immobili ed all'adempimento degli obblighi tributari.

La società è stata quindi posta in scioglimento e liquidazione con delibera assembleare iscritta nel Registro delle Imprese in data 22.7.2015.

In data 6 febbraio 2019, l'Agenzia delle Entrate Riscossione ha depositato, dinanzi a questo Tribunale, ricorso per la dichiarazione di fallimento della società proponente.

Il procedimento è pendente con il numero di ruolo prefallimentare 38/2019.

Osserva sin d'ora il Tribunale che nell'ambito del predetto procedimento è stata redatta una consulenza tecnica d'ufficio allo scopo di accertare lo stato d'insolvenza, avuto riguardo allo



stato di liquidazione della società, sui seguenti quesiti: “*accerti il C.T.U., alla stregua della documentazione prodotta dalla ricorrente, nonché degli altri documenti contabili ritenuti indispensabili ai fini dell’assolvimento dell’incarico, se del caso da acquisirsi durante le operazioni peritali (ad es., ma non solo, presso l’Anagrafe Tributaria e/o presso le altre banche dati pubbliche, nonché, eventualmente, ove possibile, presso la sede della società e/o presso i soggetti depositari delle scritture contabili), se la società debitrice presenti, o meno, un attivo patrimoniale superiore al passivo*”.

L’incarico è stato conferito ad un collegio di consulenti, composto dal dottor Stefano Ponticelli, dottore commercialista, e dall’ingegner Paolo Lilliu.

La relazione definitiva è stata redatta in data 30.10.2019 e gli esiti di essa sono stati presi in considerazione dalla società proponente (v. *infra*).

#### **4.2. L’attivo concordatario.**

Per quanto riguarda gli elementi che compongono l’attivo ed il passivo concordatario, si rinvia alla lettura della proposta, ove essi vengono dettagliatamente indicati.

L’attivo concordatario è pari ad **euro 13.164.051,84**, di cui euro 120.000,00 costituiti dalla finanza esterna di cui si è detto (v. pag. 28 della proposta, con relativa tabella).

A parte tale finanza esterna e un credito I.V.A. di euro 108.818,84, l’attivo si compone del valore attribuito agli immobili di cui si è detto al sottoparagrafo precedente.

Si tratta dei seguenti immobili:

- terreni in Comune di Gonnese: euro 11.244.143,00;
- fabbricato in Comune di Gonnese (fg. 10 mapp. 38): euro 74.000,00;
- terreni in Comune di San Giovanni Suergiu: euro 1.617.090,00.

Tali immobili, tanto quelli in Comune di Gonnese quanto quelli in Comune di San Giovanni Suergiu, sono attualmente gravati da iscrizioni ipotecarie e pignoramenti, come indicato alle pagg. 29, 30 e 31 della proposta.

In relazione a tutti i predetti immobili, la società proponente ha recepito il valore di stima, certamente prudenziale, indicato dall’ingegner Paolo Lilliu nell’ambito della C.T.U. depositata nel procedimento prefallimentare.



Lo stesso ingegner Lilliu ha avuto modo di precisare che *“Nella determinazione del valore commerciale si è tenuto conto dell’ubicazione, della morfologia dei terreni, dei vincoli urbanistici e della crisi cui il mercato immobiliare è attualmente soggetto”* (pag. 72 della relazione).

Con riferimento ai soli terreni in Gonnese, l’estimatore nominato nell’ambito della procedura esecutiva individuale n. 199/2013 R. Es. pendente dinanzi a questo Tribunale, ingegner Simonetta Brughitta, ha indicato nella propria relazione depositata nel corso del 2017 valori, seppur di poco, superiori rispetto a quelli stimati dall’ingegner Lilliu (euro 11.640.000,00 contro euro 11.318.143,00, con una differenza di circa euro 300.000,00: trattasi di differenza del tutto fisiologica nell’ambito dell’estimo immobiliare).

Oltre al valore degli immobili ed all’apporto di finanza esterna, l’attivo concordatario è composto, come detto, da un credito I.V.A. di complessivi euro 108.818,84, risultante dalla dichiarazione I.V.A. annuale per l’anno 2018 e confermato dai dati della anagrafe tributaria della Agenzia delle Entrate.

Vi sono poi voci dell’attivo contabile della società che, in ossequio al principio di prudenza, sono state correttamente stimate di valore pari a zero ai fini dell’attivo concordatario.

In primo luogo, la partecipazione societaria della proponente nella società Icnos S.p.A. in liquidazione, rappresentata da n. 1.827.000 azioni, ciascuna del valore nominale di un euro, è stata correttamente assunta in questa sede a valore nullo, in considerazione dell’intervenuto fallimento della società partecipata.

In secondo luogo, risultano contabilmente *“Altri crediti”* che ammontano ad euro 72.256,87, costituiti, per la quasi totalità, da crediti per caparre versate nel corso del 2003 in favore dei promittenti venditori di terreni in Comune di San Giovanni Suergiu.

Per la medesima ragione illustrata in precedenza, del tutto correttamente le posizioni di cui ora si tratta non sono state considerate nella determinazione dell’attivo concordatario, trattandosi di crediti connessi all’eventuale acquisizione di ulteriori terreni edificabili, circostanza che, in tutta evidenza, è assai improbabile, attesa l’attuale condizione societaria e la situazione urbanistica che caratterizza l’area in questione.

#### **4.3. Il passivo concordatario.**



Il passivo concordatario è costituito dalla situazione economico – patrimoniale della società proponente alla data del 30.6.2020, la quale, rispetto alla situazione del precedente concordato, recepiva le necessarie modifiche e/o integrazioni sulla base di costi successivamente sorti ovvero sulla base di differenti precisazioni del credito.

Il passivo è quindi costituito:

- 1) dalle spese di procedura;
- 2) dai debiti di rango privilegiato;
- 3) dai debiti di rango chirografario.

#### **4.3.1. Le spese di procedura.**

Le spese di procedura, da pagarsi in prededuzione, comprendono innanzitutto quelle definite “*spese di giustizia*” (pag. 48 della proposta).

Esse riguardano gli onorari del commissario giudiziale, determinati dalla ricorrente ai sensi del D.M. 25 gennaio 2012 n. 30 in euro 115.031,09, oltre accessori di legge, comprendenti anche l’opera da prestarsi dopo l’avvenuta omologazione del concordato, salva, ovviamente, ogni diversa quantificazione operata da questo Tribunale.

Vi sono poi quelle che la ricorrente ha definito “*spese propedeutiche alla procedura*” (pagg. 48 e 49 della proposta).

Esse comprendono gli oneri strettamente collegati ed inerenti alla presentazione del piano e della proposta.

Gli importi risultano dai mandati professionali conferiti ai professionisti che hanno assistito la proponente, per complessivi euro 95.000,00, oltre accessori di legge (v. nel dettaglio pagg. 48 e 49 della proposta).

Vi sono poi quelle che la ricorrente ha definito “*spese in corso di procedura*” per euro 389.810,86 (v. la tabella a pag. 49 della proposta).

In esse vi rientrano: a) il compenso previsto in favore del liquidatore giudiziale; b) le spese di consulenza tecnico – progettuale relativa ai piani di lottizzazione delle aree in Comune di Gonnese; c) gli onorari per l’assistenza contabile; d) gli onorari dovuti per l’assistenza tributaria nei ricorsi pendenti; e) gli onorari dovuti all’avvocato Piefrancesco Loi, che rappresenta essa proponente nel giudizio di opposizione all’esecuzione promosso da essa



proponente avverso la B.P.E.R. S.p.A., che ha ceduto il credito alla Aqui S.P.V. s.r.l. (v. *infra*); f) le spese per I.M.U. e T.A.S.I. gravanti sugli immobili; g) l'importo di euro 20.000,00 quale fondo rischi per spese imprevedute (si rinvia alle pagg. 49, 50 e 51 della proposta); h) dai I debiti da soddisfarsi in prededuzione: si tratta del debito inerente alla restituzione del finanziamento, che, ai sensi dell'art. 182 quater terzo comma L.F, è assistito dalla prededuzione per euro 96.000,00, pari all'80% del complessivo ammontare del finanziamento infruttifero di cui si è detto.

Le spese di procedura ammontano quindi ad euro 599.841,95 totali.

#### **4.3.2. I debiti di rango privilegiato.**

Vi sono innanzitutto i debiti verso gli istituti di credito garantiti da ipoteca.

In dettaglio:

- euro 1.008.272,60, per mutuo fondiario concesso, in data 21.4.2004 (a rogito del notaio Dott. Enrico Ricetto, rep. n. 104621), da Meliorbanca S.p.A. (poi BPER S.p.A. ed attualmente, a seguito di cessione intervenuta nell'ambito di cartolarizzazione, AQUI SPV s.r.l.) garantito da ipoteca sugli immobili di proprietà, i cui interessi sono stati conteggiati ai sensi dell'art. 2855 c.c. e dell'art. 55 L.F.;
- euro 4.827.893,42, per mutuo fondiario concesso, in data 31.01.2006 (a rogito del notaio Dott. Enrico Ricetto, rep. n. 116152), da Meliorbanca S.p.A. (poi BPER S.p.A. ed attualmente AQUI SPV s.r.l.) garantito da pegno su quote azionarie della Icnos S.p.A. in liquidazione, ed ora in fallimento, e da ipoteca sugli immobili di proprietà, i cui interessi sono stati conteggiati ai sensi dell'art. 2855 c.c. e dell'art. 55 L.F.;
- gli interessi maturandi in corso di procedura su tali crediti, così come sugli altri crediti privilegiati, sono inseriti in un apposito fondo rischi.

I predetti rapporti di mutuo fondiario sono descritti dettagliatamente alle pagg. da 33 a 39 della proposta, laddove si è dato atto della proposizione di un giudizio di opposizione all'esecuzione riguardante entrambi i rapporti, ed il cui accoglimento potrebbe comportare una significativa diminuzione dell'entità dei debiti.

Prudenzialmente tuttavia, del tutto correttamente la società ha considerato l'ipotesi di totale soccombenza del giudizio di opposizione.



Vi sono poi i debiti privilegiati verso i professionisti, pari a euro 18.224,01, importo comprensivo di interessi di mora al saggio previsto per le transazioni commerciali *ex art. 4 del D. Lgs. n. 231/2002* (pag. 39 della proposta).

Vi sono poi i debiti tributari, che ammontano a complessivi euro 1.682.609,16, di cui euro 72.077,78 in chirografo e la restante parte in privilegio (come da tabella a pag. 41 della proposta).

Su tali debiti gravano altresì le ipoteche legali iscritte dall'agente della riscossione dei tributi in data 6.12.2012 in forza dei ruoli esattoriali sugli immobili in Gonnessa e San Giovanni Suergiu.

I crediti tributari aventi privilegio di cui agli artt. 2752 e 2749 c.c., al n. 20 della graduazione di cui all'art. 2778 c.c., nonché aventi privilegio di cui agli artt. 2754 e 2749 c.c., al n. 8 della graduazione di cui all'art. 2778 c.c., pari a complessivi euro 579.584,69, non hanno collocazione sussidiaria sul ricavato dalla vendita degli immobili ai sensi dell'art. 2776 c.c.. Conseguentemente, considerato che la massa attiva è costituita per la pressoché totalità da terreni, la società proponente ha ritenuto di poter degradare al chirografo il privilegio generale senza collocazione sussidiaria sulla massa immobiliare, precisando che tale importo è stato inserito nell'apposita classe III, denominata "DEBITI VERSO ERARIO DEGRADATI CHIROGRAFO" (v. *infra*).

#### **4.3.3. I debiti di rango chirografario.**

Essi ricomprendono:

- il modesto debito di euro 241,84, per esposizione di conto corrente chirografaria nei confronti della Banca di Credito Cooperativo di Cagliari;
- gli interessi non assistiti da privilegio in relazione ai due rapporti di mutuo fondiario di cui si è detto;
- i debiti verso professionisti non assistiti da privilegio;
- i debiti verso fornitori, ammontanti a complessivi euro 1.180.379,63: anche in questo caso, l'importo è comprensivo di interessi di mora al saggio previsto per le transazioni commerciali (art. 4 D. Lgs. 231/2002); trattandosi di crediti di natura chirografaria, gli interessi sono stati



conteggiati fino alla data di deposito della domanda di concordato (19.11.2019), ai sensi degli artt. 169, comma 1, e 55 L.F.;

- i debiti tributari in chirografo, compresi quelli privilegiati degradati;
- i c.d. debiti diversi verso altri, che ascendono a complessivi euro 1.346.656,47: anche in questo caso, l'importo è comprensivo di interessi di mora al saggio previsto per le transazioni commerciali, come si è detto in precedenza;
- da ultimo, l'importo di euro 24.000,00, pari al 20% dell'ammontare del finanziamento infruttifero, non assistito dalla prededuzione, avente rango chirografario e non soggetto alla postergazione, ai sensi dell'art. 8 del decreto liquidità.

Si prevede la suddivisione in due classi votanti, la classe III comprendente i privilegiati degradati, e la classe IV comprendente tutti gli altri debiti chirografari (v. *infra*).

Il totale del passivo è pari ad **euro 10.952.847,07**, di cui:

- **euro 599.841,95** per spese di procedura;
- **euro 5.000.061,60** per debiti di rango privilegiato;
- **euro 5.256.943,52** per debiti chirografari.

#### **4.4. La proposta e il piano.**

##### **4.4.1. Carattere liquidatorio del concordato.**

Dalla lettura della proposta risulta che la società ricorrente ha inteso proporre un concordato di tipo meramente liquidatorio.

Si legge, infatti, testualmente a pag. 27 della proposta: *“Il piano di concordato che si sottopone ai creditori è di tipo liquidatorio. Esso prevede infatti la liquidazione dei beni sociali e l'integrale destinazione dei relativi proventi al pagamento (delle spese di giustizia, delle spese di procedura e) dei creditori sociali.*

*Nello specifico, il piano è imperniato sulla valorizzazione e vendita degli appezzamenti di terreno edificabile di proprietà della Società, costituenti la parte assolutamente preponderante (se non la quasi totalità) del patrimonio societario.*

*Si ritiene, al riguardo, che la liquidazione del patrimonio in ambito concordatario potrà assicurare ai creditori sociali una pressoché integrale soddisfazione ed in ogni caso un più rapido e proficuo realizzo delle consistenti attività immobiliari.*



*La capienza offerta dal patrimonio attivo emerge con evidenza dai valori di stima contenuti nelle relazioni allegate (si rammenta, predisposte da periti terzi in sede di istruttoria prefallimentare), avuto conto anche della possibilità di ridurre sensibilmente il carico fiscale sulla vendita dei cespiti nell'ambito della procedura concordataria.*

*L'orizzonte temporale coperto dal Piano giunge sino al 31 dicembre 2024, periodo prudenzialmente ritenuto idoneo a consentire la vendita delle attività aziendali a prezzo congruo, considerate le tendenze generali delle principali dinamiche di mercato”.*

#### **4.4.2. La proposta: integrale pagamento dei creditori e suddivisione in classi.**

La proposta prevede l'integrale pagamento di tutti i creditori entro la data di esecuzione del concordato, ovverosia il 31.12.2024 (si veda la tabella a pag. 56).

La società precisa poi che il valore minimo di realizzo dell'attivo che dovrebbe essere assicurato affinché venga rispettata la soglia di soddisfazione minima prevista dall'art. 160, ultimo comma, L.F., ovverosia il 20% dell'ammontare dei creditori chirografari, è pari ad euro 6.627.292,24, equivalente a circa il 50% del valore di stima degli immobili.

In altri termini, la vendita dei beni immobili per un prezzo pari al 50% dell'attuale valore di stima assicurerebbe, comunque, il pagamento del 20% dei crediti chirografari.

La proposta prevede la suddivisione in quattro classi, due non votanti, la prima e la seconda, e due votanti, la terza e la quarta.

In dettaglio:

- Classe I: formata dai creditori (banche ed Erario) assistiti da garanzia ipotecaria capiente sugli immobili sociali; tale classe di creditori è priva del diritto di voto in quanto la proposta concordataria ne prevede la soddisfazione integrale;
- Classe II: formata da creditori assistiti da privilegio generale mobiliare con collocazione sussidiaria sul ricavato immobiliare; tale classe di creditori è priva del diritto di voto in quanto la proposta concordataria ne prevede la soddisfazione integrale;
- Classe III (votante): costituita dai crediti assistiti da privilegio generale, ma che non godono di collocazione sussidiaria sugli immobili, come tali degradati al chirografo, attesa la composizione immobiliare della massa attiva; il diritto di voto compete al credito della classe in questione per il suo intero ammontare;



- Classe IV (votante): costituita da creditori chirografari di varia natura aventi integrale soddisfacimento; tale classe di creditori ha diritto di voto per l'intero ammontare del credito.

#### **4.4.3. La garanzia rilasciata dalla proponente in favore di Icnos S.p.A. e la compensazione.**

La vicenda di cui si tratta è descritta alle pagg. 46, 47 e 48 della proposta.

In data 16.6.2010 la società proponente ha dato il proprio assenso all'iscrizione di un'ipoteca volontaria sui terreni in San Giovanni Suergiu a favore del Banco di Sardegna, a garanzia di un credito vantato dalla medesima Banca nei confronti della società Icnos S.p.A., partecipata dalla proponente e poi dichiarata fallita nell'aprile 2014.

L'ipoteca di cui si tratta è stata concessa da Villa di Chiesa in virtù degli accordi contrattuali con Icnos, aventi ad oggetto l'eventuale vendita dei medesimi terreni oggetto di garanzia ipotecaria.

Si osserva quindi che, come già chiarito dalla giurisprudenza della Suprema Corte, Villa di Chiesa, in qualità di terzo datore d'ipoteca, beneficerà, una volta che subirà gli effetti dell'espropriazione avviata dal Banco di Sardegna (procedimento R. Es. n. 156/2017), del diritto di regresso nei confronti di Icnos ai sensi dell'art. 2871 c.c., con surrogazione, inoltre, nella posizione del creditore ai sensi dell'art. 1203, n. 3, c.c. (Cass. civ., sentenza 25.7.1992 n. 8983).

Si prevede quindi che, ai sensi dell'art. 56 L.F., la società proponente possa compensare, fino a concorrenza, il proprio credito di regresso con il controcredito vantato nei suoi confronti dalla Icnos in fallimento, proprio in virtù del meccanismo di surroga nella posizione del Banco di Sardegna, il cui credito è, pacificamente, antecedente alla dichiarazione di fallimento.

Ciò in quanto la compensazione *ex art. 56, L.F.* è condizionata unicamente alla preesistenza alla dichiarazione di fallimento della causa genetica dei crediti contrapposti, ben potendo i requisiti di operatività dell'effetto estintivo realizzarsi anche in pendenza di procedura, come ha in più occasioni chiarito la Suprema Corte (Cass. S.U. 16.11.1999 n. 775; conformi in seguito Cass. 24.7.2000 n. 9678; Cass. 10.6.2005 n. 12327; Cass. 27.4.2010 n. 10025; Cass. 31.8.2010 n. 18915).



Nel rammentare che i terreni in San Giovanni Suergiu su cui insiste la garanzia ipotecaria sono stati valutati euro 1.617.090,00, e che il debito complessivo verso Icnos ammonta ad euro 2.150.514,73, ai fini del piano la società ha previsto che il debito verso Icnos venga assolto preferibilmente con la vendita dei terreni in San Giovanni Suergiu ed assegnazione del ricavato al creditore procedente.

Per l'ipotesi di precedente vendita degli immobili in Gonnese, quota parte del ricavato potrà essere destinata alla liberazione dei terreni in San Giovanni Suergiu gravati da garanzia ipotecaria, con compensazione parziale del credito derivante dal pagamento del creditore procedente con il debito sussistente nei confronti di Icnos.

#### **4.4.4. Il piano.**

Il piano prevede la nomina di un liquidatore giudiziale, al quale affidare la vendita del patrimonio immobiliare entro il 31.12.2024.

Il liquidatore è stato individuato nella dottoressa Simonetta Pedditzi, dottore commercialista in possesso dei requisiti di cui all'art. 28 L.F., che si è dichiarata disponibile ad assumere l'incarico per un compenso variabile dello 0,70%, da conteggiarsi sul valore delle vendite degli immobili della società, e con una soglia massima fissata in euro 80.000,00, sensibilmente inferiore ai compensi determinati applicando le aliquote minime di cui al D.M. 25 gennaio 2012 n. 30, con evidente risparmio di costi per la procedura.

Al fine di rendere maggiormente appetibili le aree edificabili ed incrementarne il relativo valore, relativamente agli immobili in Gonnese (valore totale concordatario euro 11.318.143,00), sono state celermente avviate le procedure finalizzate all'approvazione dei piani di lottizzazione dei due comparti.

Come si è visto, per i terreni siti in Comune di San Giovanni Suergiu (valore totale concordatario euro 1.617.090,00), la società confida nell'approvazione del P.U.C. da parte del predetto Comune e nella stipula della convenzione di lottizzazione.

Si prevede infine di utilizzare in compensazione il credito I.V.A. di complessivi euro 108.818,84 per il pagamento di debiti erariali prededucibili.

La vendita degli immobili ai valori ipotizzati nel piano comporterebbe l'insorgenza di un **residuo attivo pari ad euro 2.211.204,78** (v. tabella a pag. 56).



#### **4.5. 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 alla dottoressa Emanuela Fiorino, 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

In particolare, il professionista attestatore ha dato atto di aver proceduto *“ad effettuare la verifica delle relative risultanze emergenti dalla contabilità aziendale, quindi dal partitario fornitori, attraverso l'effettuazione di controlli a campione sui documenti posti a fondamento degli stessi. L'esame svolto ha rilevato la corretta contabilizzazione delle fatture tale da far ritenere esatta la rappresentazione del debito”* (pag. 12 della relazione).

Ed ancora: *“Al fine di produrre elementi probativi utili a sostegno delle asserzioni riportate in bilancio poi, la scrivente ha provveduto ad acquisire la conferma esterna mediante l'invio di una richiesta ai fornitori; non è stato necessario selezionarli con il criterio di campionamento casuale tra quelli risultanti dalla contabilità, costituendo essi un numero limitato. Da tali verifiche, anche in considerazione delle risposte pervenute da parte dei fornitori circolarizzati, non sono emersi elementi che inficiano l'attendibile rappresentazione nella contabilità aziendale degli accadimenti relativi all'impresa, per ciò che attiene la corretta contabilizzazione dei debiti verso fornitori.*

*Dai controlli effettuati non sono emersi elementi che rendano inattendibile la rappresentazione delle passività aziendali fornita dalla contabilità di “Villa di Chiesa” tenuto conto che:*

- tutti i creditori indicati in tale voce risultano presenti nel partitario fornitori così come evidenziati nella situazione patrimoniale posta a fondamento della Proposta;*
- la classificazione operata tra creditori prelatizi (con prelazione immobiliare e mobiliare) e creditori chirografari appare prima facie corretta”* (pag. 13 della relazione).

\*\*\*\*\*

#### **5. La decisione del Tribunale.**

##### **5.1. La valutazione circa la non ricorrenza dell'abuso dello strumento concordatario.**



In primo luogo, il Tribunale preso atto della rinuncia della società proponente al concordato preventivo n. 19/2020 (che non necessita di accettazione, non applicandosi a tale fattispecie l'art. 306 c.p.c.: v. Cass. civ., sez. I, ordinanza n. 25479 del 10.10.2019), ne dichiara l'estinzione con separato provvedimento emesso in data odierna.

Conseguentemente, con il medesimo provvedimento, dichiara la separazione del procedimento per la dichiarazione di fallimento n. 38/2019 R.G. prefallimentare, che riunisce al presente procedimento.

In conseguenza della ripresentazione della domanda di ammissione al concordato preventivo nella pendenza del procedimento per la revoca del precedente procedimento di concordato preventivo, questo Tribunale è tenuto ad una valutazione preliminare in ordine all'ammissibilità della nuova proposta, sotto l'aspetto della presenza o meno dell'abuso dello strumento concordatario.

Ragionando in termini astratti, si potrebbe affermare, infatti, che la presentazione di una nuova proposta di concordato nelle more del subprocedimento di revoca di cui all'art. 173 L.F., alla quale si accompagna la rinuncia al procedimento di concordato preventivo sottoposto a tale subprocedimento, potrebbe avere quale unico scopo quello di consentire l'arresto del subprocedimento di revoca, dovendosi la prima procedura concordataria estinguere per rinuncia, e, conseguentemente, quello di impedire al Tribunale l'esame del ricorso per la dichiarazione di fallimento, dovendo il Tribunale medesimo procedere al previo esame della proposta e del piano di concordato preventivo.

Vi è quindi, effettivamente, il pericolo che una siffatta vicenda si presti ad intendi abusivi, certamente non consentiti dal nostro ordinamento giuridico.

Ciò è stato ben evidenziato dalla Suprema Corte nella nota pronuncia a Sezioni Unite n. 9935 del 15.5.2015, di cui si riporta il principio di diritto n. 4). *“la domanda di concordato preventivo, sia esso ordinario o con riserva, presentata dal debitore non per regolare la crisi dell'impresa attraverso un accordo con i suoi creditori, ma con il palese scopo di differire la dichiarazione di fallimento, è inammissibile in quanto integra gli estremi di un abuso del processo, che ricorre quando, con violazione dei canoni generali di correttezza e buona fede e dei principi di lealtà processuale e del giusto processo, si utilizzano strumenti processuali*



*per perseguire finalità eccedenti o deviate rispetto a quelle per le quali l'ordinamento li ha predisposti”.*

Tale principio è stato poi ripreso dalla successiva giurisprudenza della Suprema Corte (v. Cass civ., Sez. I, ordinanza n. 25749 del 10.10.2019), secondo cui l'abuso dello strumento concordatario è escluso allorquando vi sia la *“mancanza di un intento fraudolento od abusivo sotteso alla presentazione da parte della debitrice della seconda istanza di ammissione alla procedura concorsuale minore”.*

Ed ancora, la pronuncia sopra citata, nel motivare il rigetto del ricorso, ha riconosciuto che *“Tale ultima valutazione – sulla mancanza di un intento o fraudolento sotteso alla presentazione della seconda proposta - è stata, infatti, spiegata dalla corte territoriale sulla base della rilevata natura migliorativa della seconda proposta (rispetto alla prima domanda) e, comunque, della sostanziale diversità tra le due proposte, di talché si poteva allontanare il sospetto che la seconda proposta fosse stata presentata con finalità meramente dilatorie, al solo scopo, cioè, di procrastinare sine die l'esame della domanda di fallimento, senza prospettare, cioè, ai creditori una seria proposta di soluzione della crisi d'impresa che riuscisse a intercettare contemporaneamente anche le aspettative soddisfatorie dei creditori stessi”.*

Applicando i principi sopra richiamati al caso di specie, ritiene il Tribunale che non vi sia alcun intento abusivo o fraudolento sotteso alla presentazione della nuova proposta di concordato preventivo.

In primo luogo, tale proposta è stata presentata allo scopo di rimediare al mancato pagamento del deposito previsto dall'art. 163 L.F., dipeso non certo dalla mancanza di volontà di adempiere, quanto dagli inconvenienti di natura pratica richiamati nella seconda proposta, ai quali si è inteso superare mediante la previsione del citato finanziamento.

In secondo luogo, non si può certo affermare che l'intento sotteso alla nuova proposta sia quello di evitare la dichiarazione di fallimento, considerato che la nuova proposta, così come la precedente, prevede non solo la soddisfazione integrale di tutti i creditori, ma anche la permanenza, al termine della liquidazione, di un consistente residuo attivo in capo alla società proponente, ragion per cui, trattandosi di società in liquidazione, essendo l'attivo patrimoniale



superiore al passivo, neppure sussisterebbe il presupposto oggettivo, dato dallo stato d'insolvenza, per la dichiarazione di fallimento.

Tanto premesso, si ritengono dimostrati i presupposti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla legge per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, sulla base della nuova proposta.

Si segnalano tuttavia i seguenti aspetti, che meritano attenzione in quanto hanno formato oggetto delle osservazioni della società proponente in merito alla consulenza tecnica d'ufficio disposta nel procedimento prefallimentare.

## **5.2. La rinuncia al credito del signor Carlo Uda.**

Il signor Carlo Uda, già socio dell'attuale proponente, ha lasciato la compagine sociale nell'anno 2014, cedendo le quote al signor Mauro Lenzu.

La nota integrativa al bilancio depositato per l'esercizio 2015 riporta: *“rispetto all'esercizio precedente (cioè 2014 anno in cui è stata ceduta la quota) il debito per finanziamenti nei confronti di un socio per complessivi €. 929.032 è stato classificato in debiti verso altri finanziatori a seguito della cessione delle intere quote dello stesso socio”*.

Trattasi, evidentemente, dell'operazione in esame, ovverosia del prestito effettuato da Carlo Uda, che, in seguito alla cessione delle quote, è stato iscritto in bilancio quale debito verso altri finanziatori, e quindi non più come debito verso soci per finanziamenti, fattispecie che implica un diverso trattamento fiscale in caso di rinuncia.

Il 15.10.2019 Carlo Uda ha rinunciato al credito vantato.

Stante la natura del finanziamento ed il momento in cui è avvenuta la rinuncia, successivo alla cessione delle quote, è più corretto ritenere che, come ha argomentato il dottor Stefano Ponticelli, C.T.U. in sede prefallimentare, la rinuncia rappresenti un minor debito in capo alla società, generando, dal punto di vista fiscale, una sopravvenienza attiva soggetta a tassazione.

Non si applica, quindi, l'ipotesi prevista dall'art. 88 comma 4 bis T.U.I.R., dettata in tema di rinuncia dei soci ai crediti, essendosi invece verificata l'insorgenza di una sopravvenienza attiva in capo alla società con tassazione quantificata in euro 222.968,00.



Ne consegue che il patrimonio netto non si incrementa dell'intero importo oggetto della rinuncia, ma della minor somma di euro 706.064,00 pari cioè all'importo oggetto di rinuncia (929.032,00) detratta la tassazione (222.968,00).

Trattasi, tuttavia, di un aspetto che, in ogni caso, tenuto conto dell'entità dell'attivo concordatario in rapporto al passivo, non incide sulla fattibilità del concordato.

### **5.3. Il fondo imposte differite e la deducibilità degli interessi passivi.**

La problematica della deducibilità degli interessi passivi è riconducibile all'iscrizione in bilancio del fondo imposte differite, rappresentato dal debito tributario, che nel caso di specie è rappresentato dalla tassazione derivante dalle plusvalenze fiscalmente rilevanti, che andrebbero a generarsi a seguito della cessione degli immobili.

La situazione può sinteticamente essere così rappresentata:

- nella situazione patrimoniale all'11.9.2019, presa in esame in sede prefallimentare, il fondo imposte differite è iscritto per euro 1.935.593,59;
- il C.T.U. dottor Ponticelli ha rettificato il fondo portandolo ad euro 2.150.208,00 (v. pagina 39 della relazione, che si riporta: *“alla fiscalità latente, lo scrivente ha proceduto a rettificare l'accantonamento delle imposte differite riferite alla appostazione dell'onere di tassazione sulla futura plusvalenza dei beni immobili iscritti all'attivo patrimoniale sulla base delle stime operate dall'Ing. Lilliu. A tal fine, si è proceduto quantificando l'imponibile teorico ai fini delle imposte dirette e calcolando, sul medesimo, l'aliquota di imposta IRES e IRAP teorica, con arrotondamento all'unità percentuale superiore (si è quindi mantenuto lo stesso criterio utilizzato dalla società per l'accantonamento dalla posta). Posto che, dall'ultima dichiarazione dei redditi Unico SC/2018, presentata dalla società, risulta l'impegno della stessa alla imminente cancellazione dal R.I. al fine di ottenere l'esenzione dalla applicazione della disciplina fiscale delle società di comodo, prevista dall'art. 30, Legge 23.12.1994, n. 724 (per le società non operative) e che il venir meno della esimente potrebbe comportare l'applicazione di imposta IRES con aliquota maggiorata su un imponibile pari ad una percentuale del valore fiscale dei cespiti ammortizzabili, l'inutilizzabilità delle perdite fiscali e del credito Iva, si ritiene di non considerare prudentemente nel calcolo della fiscalità latente la perdita fiscale riportata in dichiarazione dei redditi”*);



- le osservazioni dedotte dalla società, in quella sede (prefallimentare), si fondavano sul mancato conteggio da parte del C.T.U., degli interessi passivi di mora, che, se considerati, avrebbero ridotto, per l'importo pagato (principio di cassa) la base su cui calcolare la tassazione, riducendo di conseguenza il debito tributario.

Le due ipotesi – conteggio o meno degli interessi di mora deducibili - seppure nella loro diversa impostazione, sono state svolte nell'ambito della verifica avente ad oggetto l'incarico conferito al C.T.U. in sede prefallimentare, finalizzato cioè alla verifica della presenza di un attivo o di un deficit patrimoniale in capo alla società.

Tuttavia, in questa sede, ovverosia ipotizzando una cessione in ambito concordatario, è applicabile l'articolo 86 comma 5 del T.U.I.R., che esenta da tassazione sui redditi le plusvalenze generate da cessione di immobili.

Secondo la giurisprudenza della Suprema Corte (v., da ultimo, Cass. civ., Sez. V, 25.5.2018 n. 13122) non costituisce realizzo di plusvalenze ai fini fiscali la cessione dei beni effettuata in esecuzione di una proposta di concordato, essendosi ritenuta applicabile la norma testé citata.

Vi è poi l'aspetto legato alla tassazione ai fini I.R.A.P. delle stesse plusvalenze, che comunque sconta un'aliquota che non raggiunge il 3% (2,93%).

Valgono quindi le stesse considerazioni svolte in precedenza, non influenzando l'importo della tassazione ai fini I.R.A.P. nel più ampio contesto della sostenibilità del concordato.

#### **5.4. Giudizio conclusivo.**

Si può quindi affermare che il Tribunale, fatte salve le successive valutazioni all'esito degli accertamenti devoluti al commissario giudiziale, ritiene che vi siano i presupposti di legge per procedere all'ammissione della società proponente al concordato preventivo.

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

Il Tribunale, visto l'art. 163 L.F.:

- 1) ammette la società Villa di Chiesa Resort s.r.l. in liquidazione alla procedura di concordato preventivo;
- 2) nomina giudice delegato alla procedura il dottor Andrea Bernardino e commissario giudiziale il dottor Alessandro Casadio, dottore commercialista con studio in Cagliari;



3) ordina la convocazione dei creditori per il giorno **13.1.2021, alle ore 9.00**, con termine per la comunicazione del presente decreto ai creditori sino al 1.10.2020;

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 120.000,00, pari al 20% delle spese che allo stato si presumono necessarie per l'intera procedura;

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

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

Così deciso in Cagliari il giorno 18.9.2020.

Il Presidente

Dott. Ignazio Tamponi

Il Giudice estensore

Dott. Andrea Bernardino

