



Tribunale di Milano  
Sezione II civile  
Fallimentare

riunita in camera di consiglio nelle persone dei signori

Dott. Alida Paluchowski

Presidente

Dott. Filippo D'Aquino

Giudice

Dott. Luisa Vasile

Giudice relatore

ha pronunciato il seguente

**DECRETO  
EX ART. 180 L.F.**

VISTO il ricorso rubricato al n. **6136/2018 R.G.** proposto

**DA**

**IMMOBILIARE DEL SOLE SRL, con l'avv. Galeazzo Montella,**

RICORRENTE PER OMOLOGAZIONE

letti gli atti e i documenti prodotti, preso atto dell'acquisizione del fascicolo del concordato fallimentare, udita la relazione del Giudice Delegato, sentite le parti all'udienza del 22.2.2018;

**OSSERVA**

Con ricorso depositato il 28.10.2016, la società **IMMOBILIARE DEL SOLE SRL**, con sede legale in Cernusco sul Naviglio viale Assunta 101, ha proposto una domanda di concordato preventivo, depositando successivamente, nel termine concesso e poi prorogato al 23.5.2017, la proposta, il piano e la documentazione necessaria, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 161, comma 6, legge fallimentare.

Con provvedimento in data 1.6.2017, il Tribunale ammetteva la società in via definitiva alla procedura di concordato preventivo e fissava l'adunanza dei creditori per il giorno 6.11.2017, con termine fino a 45 giorni prima per il deposito della relazione ex art. 172 L.F.

In data 22.9.2017, il Commissario Giudiziale depositava la relazione ex art. 172 e, esaminate le consistenze attive e passive, riepilogava come segue il contenuto della situazione patrimoniale rettificandola rispetto alla situazione patrimoniale al 28 ottobre 2016, data del deposito della domanda di concordato:

**totale attivo**

Descrizione	importo
Immobilizzazioni materiali – beni immobili	4.556.428
Immobilizzazioni finanziarie	652
Crediti verso clienti	25.793
Crediti tributari	397
Disponibilità liquide	6.077
Affitti in corso di procedura	330.000
<b>Totale attività</b>	<b>4.919.347</b>

**PASSIVITA'**

Debiti verso banche	1.179.574	724.327
Debiti verso fornitori	8.541	47.775
Debiti tributari	251.817	





Altri debiti		62.357	393.967
<b>Totale passività</b>	1.439.932	834.459	393.967

Il Commissario Giudiziale ha pertanto riferito che, all'esito dell'inventario, emerge un **fabbisogno concordatario di euro 3.456.305,00** a cui si contrappone un **attivo stimato di euro 4.919.347,00** con un conseguente **residuo attivo di euro 1.463.042,00**.

Il fabbisogno concordatario è così determinato:

**FABBISOGNO CONCORDATARIO**

Predeuzione	679.753	100%
Creditori privilegiati	1.538.126	100%
Creditori chirografari	844.459	100%
Creditori postergati	393.967	100%

**TOTALE FABBISOGNO CONCORDATARIO 3.456.305**

Quanto alla **proposta concordataria**, essa prevede il pagamento integrale dei creditori privilegiati e dei creditori chirografari da effettuarsi entro il 2020 grazie ai proventi derivanti dalla vendita graduale delle unità immobiliari.

In particolare, i creditori ipotecari verrebbero soddisfatti tra il 2018 ed il 2020, gli altri creditori privilegiati nel 2019 ed i creditori chirografari nel **2020**.

Il C.G. non ha mancato di evidenziare che l'ipotesi del soddisfacimento integrale dei creditori chirografari è subordinata alla possibilità di realizzare gli immobili ai valori indicati nella perizia prodotta dalla ricorrente e nei tempi fissati dal programma allegato al piano concordatario e che, evidentemente, una vendita dei beni a prezzi ribassati a seguito di aste deserte potrebbe ridurre, anche sensibilmente, la percentuale di soddisfacimento.

Tuttavia, proprio l'ampio residuo attivo -ha evidenziato il C.G.- consentirebbe di garantire la copertura di eventuali sopravvenienze passive e, secondo lo *stress test* proposto dalla società, anche a fronte di realizzi con riduzioni del 58% del prezzo di perizia verrebbe comunque corrisposta la **percentuale minima del 20%** a favore dei creditori chirografari. L'ipotesi fallimentare, in ogni caso, non risulterebbe migliorativa.

All'adunanza dei creditori e nei venti giorni successivi esprimevano voto favorevole alla proposta concordataria creditori chirografari pari ad una percentuale del **73,98%** e il Tribunale, con decreto del 14.12.2017, dichiarava approvato il concordato e fissava udienza al giorno 22.2.2018, per la comparizione delle parti e del Commissario Giudiziale avanti al Collegio.

Nel termine di dieci giorni prima dell'udienza non veniva proposta alcuna opposizione, mentre il Commissario Giudiziale provvedeva a depositare, in data 9.2.2018, motivato parere ai sensi dell'art. 180, comma 2, L.F.

Iscritto il procedimento a ruolo, la debitrice si costituiva domandando l'omologazione del concordato e segnalando l'approvazione del concordato e l'assenza di voti contrari.

La Società rappresentava tuttavia di non aver versato -entro il termine assegnato del 2.2.2018- il saldo delle spese stabilite dal Tribunale quali necessarie (rispetto al totale di quanto determinato dal Tribunale e indicato in "*50.000 euro pari al 20%*" dell'intera procedura), avendo versato solo complessivi 63.000 euro.





La società ha, difatti, ribadito –come già nella cd. istanza di interpretazione depositata in precedenza- di non aver versato complessivamente i 250.000 euro in tempi ristretti, come disposto dal decreto “poco esplicito” del Tribunale, di aver già versato anticipi per complessivi €63.000 e che, in ogni caso, la quantificazione di spese in €250.000 sembrerebbe eccessiva ed erronea. Sul punto, ha quindi chiesto una correzione e/o opportuna modifica del decreto 1.6.2017, con quantificazione delle spese di procedura in minor importo (consentendo il deposito di saldo quantificato in €27.000). Comparendo poi all’udienza, la società ha chiesto una ratealizzazione del fondo spese ed ha depositato situazione economica aggiornata.

Tutto ciò premesso, ritiene il Collegio che sussistano le condizioni di legge per l'omologazione del concordato.

Deve in primo luogo confermarsi in questa sede, sulla base anche della relazione del Commissario ex art. 172 L.F. e del parere motivato ex art.180, comma 2, L.F., il giudizio positivo - già espresso da questo tribunale in occasione del decreto di ammissione della società alla procedura - sulla sussistenza della qualifica soggettiva di imprenditore commerciale in capo alla ricorrente, sul superamento delle soglie di cui all'art. 1 L.F. e sulla presenza di uno stato di crisi aziendale, integrante, nel caso in esame, una conclamata situazione d'insolvenza ai sensi dell'art. 5 L.F.

Deve inoltre confermarsi la ricorrenza delle condizioni di ammissibilità richieste dagli artt. 160 e 161 L.F., che pure è stata già stata valutata in sede di ammissione della società alla procedura alla luce di un primo esame di completezza e congruità argomentative della relazione di attestazione e che ha trovato una conferma nell'analisi compiuta dal commissario nella relazione ex art. 172 L.F. .

Il Commissario (in relazione 180 lf) ha aggiornato al 31.12.2017 la situazione contabile della società e, al raffronto con la situazione emersa alla data di pubblicazione del ricorso, ha rilevato un quadro sostanzialmente immutato, non emergendo difformità o modifiche nè fatti e circostanze che possano determinare una revisione delle stime operate; ha verificato che risultano rispettate le previsioni formulate dalla società nella domanda di concordato.

All’esito dell’inventario redatto dal CG, è emerso un **fabbisogno concordatario di €3.473.327,00** (a cui si contrappone un attivo stimato di €4.919.347,00 con un conseguente residuo attivo di € 1.446020,00).

Il concordato, di **natura esclusivamente liquidatoria**, prevede il pagamento integrale dei creditori privilegiati e chirografari da effettuarsi **entro il 2020** (grazie ai proventi delle vendite graduali del patrimonio immobiliare della debitrice).

### **Non è prevista la distinzione in classi.**

Quanto, in particolare, ai requisiti di convenienza economica (e preso atto del fatto che nella relazione ex art. 180 L.F. il Commissario ha chiarito che non sono intervenuti fatti che possano incidere sul giudizio formulato nella relazione ex art. 172 L.F.), lo stesso Commissario ne ha confermato il giudizio positivo, ribadendo che la soluzione concordataria è più snella e veloce e che, d'altra parte, non emergono circostanze che farebbero ritenere migliorativa l'ipotesi fallimentare (anche per assenza, ad un primo esame, dei presupposti per l'esperibilità di azioni derivanti dal fallimento).

Per quanto concerne possibili **fattori sopravvenuti** nella fase successiva all’adunanza, il Commissario ha precisato essere assenti elementi sopraggiunti idonei a smentire le





conclusioni positive assunte nella relazione ex art.172 LF e ha ribadito esser state superate le criticità evidenziate nel corso della procedura: il parere è favorevole all'omologazione.

In conclusione, il Commissario Giudiziale ha espresso parere favorevole "pur rimettendo al Tribunale ogni determinazione in merito al mancato versamento del fondo spese di procedura".

Poiché sono state raggiunte le maggioranze di legge e non vi sono state opposizioni, il Tribunale -completato il controllo di regolarità formale e verificata, ulteriormente, l'assenza di atti in frode (cfr. Cass. civ. Sez. I, 04-06-2014, n. 12533)- può procedere alla omologa del Concordato.

In ordine alla nomina del liquidatore giudiziale, il Collegio nomina Liquidatore Giudiziale l'avvocato **Ettore Maria NEGRO**, munito dei requisiti di cui all'art.28 lf e per il quale non risultano situazioni di incompatibilità.

**Il Giudice Delegato provvederà alla nomina dei componenti del Comitato dei Creditori con separato decreto, su richiesta del liquidatore Giudiziale.**

Quanto infine ai tempi di esecuzione del concordato, al fine dell'individuazione di un termine di riferimento nella prospettiva dell'eventuale risoluzione per inadempimento, si rileva che le specifiche indicazioni sul punto prospettano come termine per il soddisfacimento dei creditori quello ultimo del **2020**.

Infine, quanto al fondo spese per la procedura, viene ribadita la validità di quanto stabilito nel decreto di ammissione, tuttavia, considerati l'ATTIVO e il PASSIVO effettivi, va effettuata una rideterminazione corretta delle spese ed esse vanno indicate complessivamente in €180.000.

Nel caso specifico, considerata la peculiarità della fattispecie in cui la proposta, pur relativa al pagamento integrale dei debiti, non consente prima del maturare dei canoni di locazione o della liquidazione dei beni di poter utilizzare flussi per far fronte alle spese, in via del tutto eccezionale si concede la dilazione richiesta, rimettendo al GD la quantificazione della durata commisurata agli incassi previsti.

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

- 1) omologa il concordato preventivo proposto da **IMMOBILIARE DEL SOLE SRL**, con l'avv.**Galeazzo Montella**, con sede legale in Cernusco sul Naviglio viale dell'Assunta 101;
- 2) nomina Liquidatore Giudiziale l'avvocato **Ettore Maria NEGRO** il quale si atterrà alle seguenti disposizioni:

**a)** il Liquidatore, entro 30 giorni dalla pubblicazione del decreto, trasmetterà al Commissario Giudiziale ed al Comitato dei Creditori **un piano delle attività di liquidazione con indicazione delle relative modalità e dei tempi previsti per ciascuna di esse; detto piano**, unitamente al relativo parere del Commissario Giudiziale, sarà trasmesso al Giudice Delegato e pubblicato, a cura del Commissario, nell'area del sito del portale nazionale procedure concorsuali riservata ai creditori;

**b)** il Liquidatore individuerà in concreto le modalità della liquidazione conformemente a quanto specificamente previsto nella proposta concordataria e, in difetto di specifiche previsioni o in caso di superamento delle previsioni contenute nella proposta, nel **rispetto dei principi di cui agli artt.105-108 ter L.F., procedendo quindi alle vendite mediante procedura competitiva**, previa acquisizione in ogni caso del parere del Commissario Giudiziale e dell'autorizzazione del Comitato dei Creditori ed invio di informativa al Giudice Delegato, almeno di dieci giorni prima del compimento dell'atto;





- c) per le transazioni ed ogni altro diverso atto di straordinaria amministrazione, il Liquidatore dovrà munirsi dell'autorizzazione del comitato dei creditori e del parere favorevole del commissario giudiziale, dandone al contempo informazione al giudice delegato;
- d) il Liquidatore richiederà il parere del commissario e del comitato dei creditori e l'autorizzazione del giudice delegato per promuovere azioni giudiziali o costituirsi in giudizio;
- e) il Liquidatore, entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto, procederà al deposito in cancelleria dell'elenco dei creditori con indicazione delle eventuali cause di prelazione, trasmettendone copia al Commissario Giudiziale che procederà alla sua pubblicazione nell'area del portale nazionale delle procedure concorsuali riservata ai creditori (se funzionante);
- f) il Liquidatore terrà informato il Commissario Giudiziale, il Comitato dei Creditori e il Giudice Delegato in ordine allo stato e alle prospettive di attuazione del piano di liquidazione mediante il deposito in cancelleria di relazioni semestrali illustrative relative ai periodi 1 gennaio-30 giugno e 1 luglio-31 dicembre di ciascun anno; esse, unitamente al relativo parere del Commissario Giudiziale, saranno pubblicate, a cura di quest'ultimo, nell'area del portale nazionale delle procedure concorsuali riservata ai creditori (se funzionante); il Liquidatore dovrà fornire, in ogni caso e tempestivamente, le informazioni e i chiarimenti eventualmente richiesti, in qualunque momento, dal Commissario Giudiziale o dal Comitato dei Creditori o dal Giudice Delegato;
- g) il Commissario Giudiziale sorveglierà lo svolgimento della liquidazione anche visionando la documentazione contabile e fornendo il suo motivato parere sulle relazioni semestrali di cui al punto precedente, e terrà tempestivamente informati il Comitato dei Creditori e il Giudice Delegato in ordine ad eventuali fatti dai quali possa derivare pregiudizio ai creditori, ivi compresi ingiustificati ritardi nelle operazioni di liquidazione, e, in caso di rilevanti inadempimenti, valuterà con il Giudice Delegato l'adozione delle più opportune iniziative;
- h) le somme ricavate dalla liquidazione saranno depositate dal Liquidatore sul conto corrente bancario intestato alla procedura, e i prelievi saranno vincolati al visto preventivo del Commissario Giudiziale;
- i) il Liquidatore dovrà registrare ogni operazione contabile in un apposito registro previamente vidimato dal Commissario Giudiziale;
- j) il Liquidatore provvederà a ripartire tra i creditori, il più presto possibile, le somme via via realizzate dalla liquidazione sulla base di piani di riparto predisposti in ragione della collocazione e del grado dei crediti, vistati dal Commissario Giudiziale e corredati del parere del Comitato dei Creditori, con la eventuale previsione di accantonamenti la cui costituzione dovrà essere adeguatamente motivata; il Commissario Giudiziale procederà quindi tempestivamente alla pubblicazione dei piani di riparto nell'area del portale nazionale delle procedure concorsuali riservata ai creditori;
- k) entro trenta giorni dalla data di completamento delle operazioni di liquidazione il Liquidatore depositerà in cancelleria, per la presa d'atto da parte del Giudice Delegato, il rendiconto finale, corredato dalla documentazione idonea a dimostrare l'avvenuta esecuzione dei pagamenti ai creditori, unitamente al relativo parere del Commissario Giudiziale e all'attestazione di quest'ultimo circa l'avvenuta presentazione e la completezza della documentazione attestante i pagamenti; quindi il Commissario Giudiziale provvederà alla pubblicazione del rendiconto nell'area del portale nazionale delle procedure concorsuali;
- l) il Giudice Delegato autorizzerà il prelievo delle somme liquidate a titolo di compenso finale per il Commissario Giudiziale solo a seguito dell'attestazione indicata al punto precedente;
- m) resta riservato al Giudice Delegato il potere di assumere ogni altro opportuno provvedimento e di autorizzare ogni ulteriore e diversa attività non espressamente prevista nei punti precedenti, che si rivelasse necessaria nella fase di attuazione del concordato;





TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE II CIVILE

- 3) autorizza la rateizzazione del versamento del pagamento del fondo spese residuo, rimettendone al GD la quantificazione della durata commisurata agli incassi previsti;
- 4) manda la cancelleria per gli adempimenti.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 22/02/2018.

Il Giudice Estensore  
*Dott. Luisa Vasile*

Il Presidente  
*Dott. Alida Paluchowski*

