

## **IL TRIBUNALE DI SASSARI**

Sezione Fallimentare, composto dei Signori:

Dott. Ezio Castaldi	Presidente
Dott.ssa Giovanna Maria Mossa	Giudice
Dott. Gaetano Savona	Giudice rel.

ha pronunciato il seguente:

### **DECRETO**

nella causa iscritta al n. 3 del ruolo generale delle procedure di concordato preventivo per l'anno 2020, promossa da:

The Others soc. coop onlus non profit, con sede in Sassari, Via Predda Niedda n 4, P.IVA 02592940908, in persona del legale rappresentante Valentina Carboni, elettivamente domiciliata in Sassari presso lo studio dell'avv. Sergio Oggiano, che la rappresenta e difende in forza di procura speciale in atti;

§§§

Con ricorso depositato in data 3.7.2020, The Others soc. coop ha domandato ai sensi dell'art. 161, comma VI, legge fallimentare, di essere ammessa a concordato preventivo, con riserva di depositare piano e proposta concordataria entro il termine di 120 giorni.

Con decreto del 9.7.2020, il Tribunale ha concesso il termine nella misura di sessanta giorni, nominando la dott.ssa Giulia Casula quale commissario giudiziale e prescrivendo alla ricorrente obblighi informativi periodici.

Successivamente, la ricorrente ha domandato proroga del termine assegnato e, con separata istanza, ha chiesto autorizzazione allo scioglimento da alcuni contratti di affitto.

Entrambe le istanze sono state accolte, sicché il termine per il deposito di piano e proposta è stato prorogato e The Others è stata autorizzata allo scioglimento dai contratti di affitto (salvo equo indennizzo, la cui liquidazione tuttavia esula dalla competenza di questo Collegio).

La ricorrente ha depositato piano, proposta e la relativa documentazione a corredo degli stessi (ivi compresa l'attestazione), nel termine assegnato.

Il piano presentato dalla ricorrente consta nella liquidazione dei beni mobili attraverso procedura di vendita competitive e nel recupero dei crediti, nel termine di sei mesi dall'omologa del concordato.

La proposta si articola nei seguenti termini: pagamento integrale dei crediti in prededuzione (compenso dei professionisti che hanno assistito la ricorrente nella proposizione del ricorso e nella preparazione di piano e proposta, oltre che dell'attestatore e del commissario giudiziale e del liquidatore), pagamento integrale dei creditori privilegiati e divisione dei creditori chirografari in tre classi: a) alla prima classe, costituita dagli istituti di credito, è proposta la soddisfazione del 37%; b) alla seconda classe, costituita da fornitori ed creditori chirografari, è proposta la soddisfazione del 30%; c) alla terza classe, costituita da socio finanziatore e soggetto con "relazione diretta" con la ricorrente, è proposta la soddisfazione del 20%.

L'attestatrice ha rettificato i valori del passivo e dell'attivo.

Il passivo è stato stimato in 1.407.525,26 euro (e comprende anche l'inserimento di fondo rischi in relazione a contenziosi pendenti o potenziali). L'attivo, invece, è stato stimato in 618.544,59 euro e sconta una riduzione del valore dei mobili (in vero proposta dalla stessa società ricorrente), in considerazione dei ribassi di prezzo che le vendite giudiziarie affrontano di frequente.

Nonostante le rettifiche, l'attestatrice, premessa l'asseverazione sulla veridicità dei dati, ha concluso per la fattibilità del piano e della proposta.

Con decreto del 22.12.2020, la domanda di ammissione a concordato è stata accolta ed è stata nominata quale commissario la dott.ssa Giulia Casula.

In data 28.2.2021, il commissario ha depositato relazione ex art. 173, legge fallimentare, rilevando che nel corso delle verifiche e della redazione della relazione di cui all'art. 172, legge fallimentare, sono emerse circostanze che hanno indotto a rideterminare il passivo in misura maggiore rispetto a quanto prospettato dalla concordataria, tanto da rendere impossibile il pagamento nella misura del 20% dei creditori chirografari.

In particolare, con specifico riferimento ai crediti privilegiati, il Commissario ha rilevato che *"Il conto "Esattoria c/cartelle esattoriali" esposto nel piano per il complessivo importo*

*di euro 78.424,63 è stato accertato verificando gli importi iscritti a ruolo, come risultanti dalla dichiarazione di credito trasmesse dall'Agenzia delle Entrate Riscossione al Commissario Giudiziale, con i valori riportati nel piano e nella proposta concordataria. La dichiarazione di credito dell'Agente della Riscossione è pari ad euro 125.691,64 ma, esclusi i debiti previdenziali per i modelli DM10, assomma a complessivi euro 118.207,37. Il predetto importo di euro 118.207,37 risulta più elevato rispetto al valore assunto nel piano per euro 78.424,63, a causa dell'iscrizione a ruolo dell'avviso di accertamento n° TW 9033301614/2020 riferibile all'anno di imposta 2016 non contemplato nel piano stesso. In merito all'importo del credito dichiarato dall'Agente della Riscossione, la sottoscritta – diversamente da quanto richiesto dall'Agenzia delle Entrate Riscossione - ha ritenuto di dover riconoscere in privilegio le sole imposte per l'importo di euro 110.599,05, ma non anche l'aggio, i diritti di notifica e le spese tabellari che sono state riconosciute in via chirografaria per euro 7.608,32. Si precisa che nessun importo è stato richiesto dall'Ente a titolo di interessi moratori” .*

Altresì, con specifico riferimento ai creditori chirografari, il Commissario ha evidenziato che “Come risulta dalla comparazione dei valori, emerge un maggior valore dei crediti chirografari accertato dal sottoscritto Commissario, pari a circa euro 500.000,00, rispetto a quelli esposti nel piano. Tale maggior valore è riferibile ai seguenti scostamenti: - Principe Resort S.r.l., per l'importo di euro 373.200,00, pari cioè a i maggiori canoni ed al fondo rischi che il Commissario ha ritenuto di dover appostare. Il fondo rischi tiene conto dell'entità del danno accertato con la consulenza tecnica d'ufficio resa in data 28 dicembre 2020 dal C.T.U., Geom. Gianbattista Carboni e richiesta dal Giudice, Dott.ssa Simonetta Puggioni nell'ambito della causa iscritta al R.G. n° 3720/2019 nell'ambito dell'accertamento tecnico preventivo da parte della Società Principe Resort. Al netto del risarcimento assicurativo richiesto; - Nemesi S.r.l., per l'importo di euro 109.738,13, pari cioè al fondo rischi che il Commissario ha ritenuto di dover appostare nella misura pari al credito richiesto dal fornitore, come peraltro attestato anche dal Professionista Attestatore. - Supermercati Fronteddu S.a.s., per l'importo di euro 15.363,01, pari cioè alla differenza di quanto indicato nella dichiarazione di credito inviata dal fornitore al sottoscritto

*Commissario (euro 29.263,51) e del debito esposto nel piano di concordato (euro 13.900,50); - TIM S.p.a., per l'importo di euro 1.930,01, pari cioè alla differenza di quanto indicato nella dichiarazione di credito inviata dal fornitore al sottoscritto Commissario (euro 5.826,13) e del debito esposto nel piano di concordato (euro 3.896,12); - Tre CI S.r.l., per l'importo positivo di euro 8.228,79, pari cioè alla differenza di quanto indicato nella dichiarazione di credito inviata dal fornitore al sottoscritto Commissario (euro 126.880,00) e del debito esposto nel piano di concordato (euro 135.108,79)".*

Il Commissario, in particolare, per quanto concerne il credito vantato da Principe Resort s.r.l. ha rappresentato che *“La società Principe Resort S.r.l., per contro, il 2 febbraio 2021 ha trasmesso al sottoscritto Commissario la propria dichiarazione di credito richiedendo il riconoscimento di un credito di euro 802.827,26, di cui euro 658.055,13 per imponibile ed euro 144.772,13 a titolo di imposta sul valore aggiunto (ALLEGATO N° 1). L'importo di euro 658.055,13, richiesto dalla Principe Resort S.r.l., è riferito quanto ad euro 312.000,00 a canoni di affitto relativi al periodo compreso tra luglio 2019 ed ottobre 2021, mentre l'importo di euro 346.055,13 è stato richiesto a titolo di danni sulla base di una consulenza tecnica d'ufficio resa in data 28 dicembre 2020 dal C.T.U., Geom. Gianbattista Carboni e richiesta dal Giudice, Dott.ssa Simonetta Puggioni nell'ambito della causa R.G. 3720/2019 per il richiesto accertamento tecnico preventivo da parte della Società Principe Resort e dalla stessa trasmessa alla sottoscritta (ALLEGATO N. 3)”.*

Tali importi, ha osservato il Commissario, sono maggiori rispetto alla precisazione del credito rilasciata all'attestatrice in data 13.8.2020, principalmente in ragione del deposito della pretesa creditoria per risarcimento del danno di cui ad un accertamento tecnico preventivo (in cui la relazione peritale è stata depositata soltanto alla fine del mese di dicembre, quindi successivamente alla presentazione di piano e proposta concordataria) relativa a danni che The Others soc. coop avrebbe arrecato all'immobile che Principe Resort s.r.l. le aveva concesso in affitto.

Rilevato il maggior passivo accertato dal Commissario, il Tribunale ha fissato udienza in data 23.3.2021 per sentire la ricorrente e, all'esito dell'udienza, ha assegnato alla stessa termine per integrazione del piano, della proposta e dell'attestazione.

Su successive istanze della ricorrente, motivate con la pendenza di trattative con Principe Resort s.r.l. rilevanti ai fini della procedura concorsuale, il Tribunale ha concesso le proroghe richieste ma, infine, The Others soc. coop. ha depositato memoria rappresentando l'esito infruttuoso delle trattative e insistendo per il voto dei creditori e la successiva omologa del concordato.

Con la predetta memoria, relativamente al credito vantato da Principe Resort s.r.l., la concordataria ha contestato: a) l'entità del danno quantificato in sede di atp, in quanto incongruo rispetto all'importo dei lavori che avrebbe dovuto eseguire su immobile della creditrice e da cui sarebbero scaturiti i danni; b) la riconducibilità di parte dei danni ai lavori stessi; c) la copertura dei danni da atti vandalici mediante assicurazione.

§§§

Orbene, deve in primo luogo individuarsi il perimetro del sindacato rimesso in questa sede al Tribunale.

Come noto, ai sensi dell'art. 180, comma III, legge fallimentare *“Se non sono proposte opposizioni, il tribunale, verificata la regolarità della procedura e l'esito della votazione, omologa il concordato con decreto motivato non soggetto a gravame”*.

Il Tribunale, pertanto, mantiene il potere di valutare la regolarità della procedura anche successivamente all'ammissione della debitrice alla procedura concordataria e lo può esercitare anche successivamente al voto dei creditori (appunto, fino all'omologa). A maggior ragione, il sindacato del Tribunale sussiste in questa fase, in cui il Commissario ha rilevato fatti sopravvenuti che hanno modificato i presupposti su cui si basano il piano, la proposta e l'attestazione.

La regolarità della procedura comprende necessariamente anche la fattibilità giuridica del concordato, come in effetti è stata prospettata dal Commissario, il quale ha rilevato che, stante il diverso passivo accertato dallo stesso, non è più assicurato il pagamento nella misura di almeno il 20% di tutte le classi di creditori chirografari.

Ciò posto in premessa, deve procedersi al vaglio della regolarità della procedura, all'esito del quale, per le ragioni di seguito esposte, dovrà disporsi la revoca dell'ammissione di The Others soc. coop. alla procedura concordataria.

**A)** In primo luogo, deve osservarsi che, in esito al sopraggiungere di circostanze nuove e incidenti sensibilmente sul passivo fallimentare, come il deposito della perizia nell'ambito dell'a.t.p. già più volte citata, la società concordataria avrebbe dovuto provvedere a integrare piano, proposta e, soprattutto, l'attestazione in atti.

All'uopo è stato assegnato termine, ma, The Others soc. coop. non ha provveduto, limitandosi a insistere sulla domanda di omologa, previo voto, del concordato.

Siffatta condotta, tuttavia finisce per non fornire una completa e puntuale informativa al ceto creditorio.

E' infatti vero che è rimessa ai creditori la valutazione circa la convenienza economica della proposta del debitore e circa la concreta probabilità che il piano si realizzi secondo quanto allegato dal ricorrente; ma questo presuppone comunque che ai creditori sia data una piena e corretta informazione.

Nel caso di specie, in mancanza di integrazione di piano, proposta e attestazione, il ceto creditorio non è stato posto nelle condizioni di esprimere il proprio voto in modo pienamente consapevole.

Anche solo per questo motivo, deve disporsi la revoca dell'ammissione al concordato.

**B)** In secondo luogo, si rileva che, nelle more della procedura concordataria, è emerso un passivo sensibilmente superiore a quello di cui alla proposta e all'attestazione, tanto che le risorse non sono sufficienti ad assicurare il pagamento nella misura di almeno il 20% di tutti i creditori.

Come sopra già accennato, Principe Resort s.r.l. aveva concesso in affitto a The Others soc coop. un'azienda alberghiera e il relativo contratto è stato risolto, previa autorizzazione del Tribunale, anche alla luce della volontà di entrambe le parti di far venir meno il rapporto, impregiudicato il diritto ai canoni non versati, all'indennizzo per lo scioglimento dal rapporto e ai danni che, secondo l'affittante, la concordataria aveva arrecato all'immobile.

Orbene, il debito nei confronti della società Principe Resort S.r.l. è stato esposto nel piano per l'importo di euro 52.928,50, pari alla sommatoria di un debito residuo di euro 608,50, oltre fatture da ricevere per i quattro mesi compresi tra agosto e novembre 2019, ad un

canone dimidiato di euro 6.000 mensili (pari cioè ad euro 24.000,00 oltre IVA per euro 5.280,00) ed euro 23.040,00 a titolo di indennità per la risoluzione del contratto.

L'attestatore, dando atto dell'esistenza di due contenziosi in corso fra la concordataria e l'affittante (il primo relativo ai canoni non pagati e all'indennità di risoluzione e il secondo relativo ai danni arrecati all'albergo) ha previsto un fondo rischi di 114.071,50 euro.

Tuttavia, in fase di circolarizzazione dei debiti da parte del commissario giudiziale, Principe Resort ha precisato le proprie pretese quantificandole in complessivi 802.827,26 euro, di cui 346.055,13 euro per i danni all'immobile affittato, come stimati nell'ambito di un accertamento tecnico preventivo davanti al Tribunale di Sassari (r.g. 3444 del 2019) e la restante parte per canoni di affitto non pagati.

Come detto, la concordataria ha contestato la riconducibilità di parte dei danni ai lavori stessi, l'entità del danno quantificato in sede di atp, e ha affermato che sussiste copertura assicurativa contro danni da atti vandalici.

Al riguardo, tuttavia, deve osservarsi che: i danni sono implicitamente ammessi dalla cooperativa; la copertura assicurativa, secondo quanto rappresentato dal commissario, coprirebbe l'importo di circa 50.000,00 euro, non oltre; la quantificazione dei danni, sebbene contestata, è frutto di una perizia effettuata in contraddittorio fra le parti nell'ambito di una procedura giurisdizionale.

Quanto ai canoni di affitto, il commissario ha ritenuto di non accogliere *in toto* la precisazione del credito di Principe Resort s.r.l., inserendo soltanto i canoni fino a settembre 2020 (in considerazione della data di scioglimento del rapporto contrattuale) e dimidiandoli.

Il commissario, pertanto, pur non accogliendo *tout court* la precisazione del credito di Principe Resort s.r.l., ha evidenziato nella sua relazione una sensibile differenza fra il valore del credito attestato (pari a 167.000,00 euro) e quello da inserire in via prudenziale, pari 426.128,00 euro.

A ulteriore aggravamento del passivo, il commissario, in seguito ad attività di circolarizzazione, ha rilevato un debito erariale della concordataria di 118.207,37 euro, più elevato rispetto al valore assunto nel piano per euro 78.424,63, a causa dell'iscrizione a ruolo dell'avviso di accertamento n° TW 9033301614/2020 riferibile all'anno di imposta

2016 non contemplato nel piano stesso.

Orbene, queste due voci del passivo sensibilmente più consistenti rispetto a quanto indicato nel piano (unitamente ad alcune ulteriori voci, che in questa sede non paiono rilevanti in quanto, da sole, non modificherebbero l'esito della valutazione di fattibilità giuridica del concordato), portano necessariamente a una rivalutazione della fattibilità giuridica del concordato.

Infatti, a fronte dell'impossibilità di assicurare il pagamento di tutti i creditori, chirografari compresi, nella misura di almeno il 20%, il concordato si pone in contrasto con il disposto dell'art. 160, comma IV, legge fallimentare, a tenore del quale, appunto, in ogni caso la proposta deve assicurare il pagamento di almeno il 20% dell'ammontare dei crediti chirografari.

§§§

In definitiva, per le ragioni sopra esposte, deve ritenersi che manchino le condizioni prescritte per l'ammissibilità del concordato e deve revocarsi l'ammissione a concordato di The Others soc. coop..

**P.Q.M.**

Revoca l'ammissione a concordato preventivo di The Others soc. coop. e dispone l'archiviazione del procedimento.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione al ricorrente, al Commissario Giudiziale ed al Pubblico Ministero del presente decreto.

Sassari, 12 luglio 2021

Il Giudice Estensore

dott. Gaetano Savona

**Il Presidente**

dott. Ezio Castaldi