



**Tribunale di Savona
Sezione Fallimentare**

Il Tribunale di Savona, Sezione Fallimentare, riunito in camera di consiglio e composto dai seguenti magistrati:

- Dott. Giovanni Soave Presidente;
- Dott. ssa Cristina Tabacchi Giudice;
- Dott. Stefano Poggio Giudice rel.

A scioglimento della riserva assunta in data 18.11.2015.

Letti gli atti di causa

Esaminate le due memorie integrative depositate dalla ricorrente successivamente all'udienza del 18.11.2015 nelle more dello scioglimento della riserva.

Sentito il parere del PM

PREMESSO CHE

In data 16.07.2014 G.I.S. aveva inoltrato ricorso ex art. 161, comma 6°, L.F., con riserva di presentare, in un momento successivo la proposta di concordato e il Piano. Con decreto 29.07.2014, il Tribunale aveva fissato termine di 120 giorni, decorrenti dalla data di deposito del ricorso in Cancelleria, per la presentazione della proposta, del Piano e della relativa documentazione, ed aveva ordinato alla ricorrente di depositare, ogni 30 giorni a decorrere dalla data di deposito del ricorso, e fino all'eventuale ammissione alla procedura di concordato, una relazione dettagliata sulla gestione anche finanziaria dell'impresa.

Nel ricorso ex art. 161 L.F., la Società aveva così sintetizzato la propria situazione e fornito le seguenti anticipazioni sul Piano e sulla proposta che intendeva presentare: *"Nel corso degli anni G.I.S. ha avviato numerose iniziative immobiliari ... Tale complessa attività è stata finanziata, oltre che dall'apporto dei singoli soci, dal ricorso a mutui da parte di istituti di credito, erogati con riferimento alle singole iniziative e quindi con garanzie ipotecarie costituite in forma unitaria su ciascuno dei lotti interessati dal singolo cantiere. A fronte dell'avanzamento lavori sono stati stipulati circa 95 contratti preliminari ... con la previsione della stipulazione dei relativi contratti di compravendita al termine dei lavori. Come è consueto per un'impresa immobiliare l'equilibrio finanziario dell'attività, anche solo nel medio periodo, avrebbe dovuto essere garantito dalla progressiva alienazione delle unità immobiliari ultimate, e quindi dal relativo incasso dei prezzi delle compravendite, in modo tale da consentire non solo l'estinzione parziale dei mutui erogati dagli istituti di credito, ... ma anche il progressivo rientro complessivo del debito bancario nel corso dell'ultimazione delle ulteriori iniziative. ... In tale prospettiva ... si è purtroppo inserita la progressiva e pesantissima crisi del mercato immobiliare, ... che a partire soprattutto dal 2012, ha avuto nel tempo effetti devastanti sull'economia di tutte le imprese del settore. La paralisi delle vendite immobiliari, divenuta evidente nel corso del 2013, il crollo dei prezzi degli immobili, ... e per contro la lievitazione dei costi di materie prime e di costruzione, ha condotto ad una progressiva tensione finanziaria che agli inizi del 2014 si è dimostrata difficilmente sostenibile. La mancata vendita di gran parte degli immobili costruiti, e l'impossibilità quindi di realizzare i relativi corrispettivi, ha impedito la programmata gestione dei rapporti con gli istituti di credito, nonché ritardi nel pagamento dei fornitori. In tale situazione, ... nell'oggettiva impossibilità di prevedere tempi certi (ndr. della ripresa del mercato immobiliare), ... gli amministratori e i soci di G.I.S. nel febbraio-marzo 2014 hanno ritenuto opportuno ... valutare le possibilità di procedere ad una soluzione "concorsuale" della crisi d'impresa ... La gran parte degli immobili di proprietà*



della società, pur essendo in avanzato stato di costruzione, non risultano ancora ultimati in ogni loro parte Inoltre l'attuale tensione finanziaria della società non consente il reperimento di risorse per procedere alla fine dei lavori, i quali dunque non potrebbero essere proseguiti. Tale situazione "di fatto" comporta quindi allo stato: (i) l'impossibilità ... di procedere alle vendite delle singole unità abitative ai promissari acquirenti ... (in quanto gli immobili non risultano ancora ultimati in ogni loro parte); (ii) la conseguente impossibilità di incasso del prezzo residuo, al netto di caparre e acconti già versati; (iii) l'impossibilità di estinguere anche in forma frazionata gran parte dei singoli mutui garantiti da ipoteca iscritta in modo "indiviso" sui singoli complessi immobiliari oggetto di intervento. ... Nella situazione sopra descritta appare evidente che qualsiasi ipotesi di "liquidazione" del patrimonio aziendale, ... nelle attuali condizioni, risulterebbe disastrosa per tutti i creditori, nonché, a maggior ragione, per i numerosi "promissari acquirenti" ... L'unica soluzione che potrà garantire un soddisfacimento dei creditori, ancorché, per quanto riguarda i creditori chirografari, in percentuale, è rappresentata dalla ultimazione delle iniziative immobiliari in corso ... al fine di procedere successivamente non solo all'adempimento dei contratti preliminari già sottoscritti, ma anche all'alienazione delle restanti unità abitative a effettivi "valori di mercato", che potranno appunto essere conseguiti ponendo in vendita "immobili finiti". Nell'attuale situazione di "tensione finanziaria" ... tale percorso presuppone l'intervento di istituti bancari al fine di ottenere "nuova finanza" per l'esecuzione delle opere a completamento degli immobili e cioè, ... con la garanzia per gli istituti di credito rappresentata dalle norme della legge fallimentare. ... Il "Piano" che sarà strutturato per il miglior soddisfacimento dei creditori risulta oltremodo complesso, e richiederà i tempi necessari per la sua definizione. In primo luogo dovrà essere elaborato con precisione e nel dettaglio il "Piano" delle attività di ultimazione dei numerosi cantieri attualmente in corso In secondo luogo dovrà essere strutturata, con gli istituti di credito di riferimento, l'operazione di finanziamento "ponte", ... ottenendo, a garanzia del Piano che sarà presentato, le relative delibere da parte degli organi competenti degli istituti stessi, ancorché con efficacia condizionata all'ammissione definitiva della società esponente alla procedura ...".

Nel novembre 2014 G.I.S. sottoponeva al ceto bancario un "Piano Finanziario Finalizzato alla Proposta Concordataria" al fine di ottenere la "finanza ponte" necessaria per l'ultimazione delle iniziative immobiliari. In detto documento la ricorrente confermava di voler dare esecuzione a tutti i contratti preliminari (preliminari di vendita immobili) che aveva in corso alla data di presentazione del ricorso ex art. 161 L.F.

Il "Piano Finanziario" prevedeva, in estrema sintesi:

- il completamento di tutte le iniziative immobiliari con ricorso a finanziamenti bancari per l'importo di € 2.500.000,00, a fronte di una spesa stimata in complessivi € 2.474.533,34;
- la valorizzazione (ai fini della futura vendita) delle sole unità immobiliari per le quali non risultavano stipulati contratti preliminari, il cui valore di presumibile realizzazione (entro breve termine) veniva indicato in complessivi € 14.488.164,40;
- l'adempimento dei contratti preliminari in corso, con la vendita ai promissari acquirenti, ai prezzi indicati nei relativi contratti, di tutte le unità immobiliari oggetto di compromesso, con la conseguenza che il "saldo prezzo" da incassare al momento del rogito avrebbe rappresentato, nella fattispecie, l'ulteriore attivo da destinare ai creditori, indicato in € 4.043.940,88 (compreso il credito di € 367.553,61 per il saldo prezzo da incassare sulle unità facenti parte dell'iniziativa "Scorcio di Mare" rogitate nel luglio 2014 a favore del Sig. N);
- la cessione a terzi, con introito stimato in complessivi € 968.160,00, delle "iniziative a progetto CLAN e Piazza Stalla");



- la dismissione delle partecipazioni Punta dell'O S.p.A. e B S.r.l., per un importo (provvisoriamente) stimato in complessivi € 660.172,00 (comprensivo dei crediti vantati da G.I.S. nei confronti delle due partecipate);
- la rinuncia/postergazione da parte dei soci di G.I.S. a crediti per complessivi € 4.441.856,36, "maturati in relazione ai lavori eseguiti nell'ambito dei vari cantieri";
- le seguenti rinunce da parte delle banche:
 - 1) rinuncia, da parte di tutti gli istituti di credito con titoli di prelazione ipotecaria, alla prelazione stessa per un importo pari ad € 3.500.000,00, da ripartirsi proporzionalmente sull'ammontare complessivo dei rispettivi crediti con garanzia ipotecaria, con conseguente degradazione al chirografo del relativo credito indispensabile per poter destinare parte dell'ipotizzato ricavato dalla liquidazione degli attivi ai creditori chirografari (presupposto per il buon fine del concordato);
 - 2) ulteriore rinuncia, da parte di tutti gli istituti di credito, alla prelazione ipotecaria sugli interessi spettanti successivamente alla data del 25.07.2014 (cd aventi natura ipotecaria), calcolati ai sensi dell'art. 2855 c.c. in € 908.147,58, con loro retrocessione al rango chirografario;
 - 3) rinuncia, da parte degli istituti di credito, all'escussione delle fidejussioni rilasciate da G.I.S. per le partecipate Punta dell'O S.p.A. e B S.r.l.;
 - 4) la realizzazione del "Piano" entro quattro anni, con il raggiungimento dei seguenti risultati finali:
 - 5) pagamento prededuzione e pagamenti a favore dei creditori privilegiati per complessivi € 22.006.290,13;
 - 6) pagamenti a favore dei creditori chirografari (suddivisi in tre distinte classi) per complessivi € 1.246.412,87, di cui: € 586.764,34 (26,81%) ai fornitori e agli altri creditori chirografari diversi dagli istituti di credito; € 42.069,55 (5%) agli istituti di credito chirografari; € 617.578,98 (10%) agli istituti di credito privilegiati degradati al chirografo per effetto delle rinunce come sopra precisate.

In prossimità del termine previsto per il deposito della proposta di concordato, nel dare atto di non aver ancora ricevuto una risposta dalle banche, GIS aveva chiesto una proroga di 60 giorni, che il Tribunale le aveva accordato con provvedimento 12.01.2015, cosicché il "nuovo" termine sarebbe andato a scadere il 14.03.2015. Decorso anche quest'ultimo termine, la proposta e il Piano sono stati depositati in Cancelleria il 24.03.2015 e prevedevano: la prosecuzione dell'attività, finalizzata all'ultimazione dei complessi immobiliari in corso di costruzione, attraverso l'utilizzo di "finanza ponte" da parte degli istituti di credito (per complessivi € 2.500.000) da restituirsi in via di prededuzione ai sensi dell'art. 182 quinquies L.F.; la prosecuzione ed esecuzione dei contratti preliminari di compravendita sottoscritti antecedentemente il deposito del ricorso ex art. 161 L.F. del 16.07.2014, con incasso del saldo prezzo ancora dovuto dai promissari acquirenti; la liquidazione degli attivi come risultanti dai lavori di ultimazione di cui al primo punto, anche attraverso l'alienazione di "rami di azienda" e destinazione del ricavato al pagamento dei creditori; la destinazione alla massa (anziché alla prelazione ipotecaria) dei proventi della locazione di un immobile ipotecato (unità immobiliari affittate a Equitalia gravate da ipoteca a favore di CA.R.I.S.A.). Ulteriori elementi di base a sostegno della proposta concordataria erano: il declassamento di parte del debito ipotecario sulla base dei presumibili valori di liquidazione (fallimentare) degli immobili ipotecati; il declassamento al chirografo di tutti i crediti assistiti da privilegio speciale di rivalsa IVA ex art. 2758, c. 2, cod. civ.; la postergazione dei debiti che la società aveva nei confronti dei propri soci; la suddivisione dei creditori chirografari (e di quelli privilegiati "degradati" al chirografo) in tre classi.

Preso atto del parere espresso dal Commissario Giudiziale dott. B C , con decreto 7-8.04.2015 il Tribunale aveva invitato la Società ad integrare il ricorso mediante deposito entro il



termine del 15.05.2015: 1) di un impegno scritto ed inderogabile da parte del ceto bancario, eventualmente subordinato all'omologazione del Piano, all'erogazione della finanza necessaria alla realizzazione del Piano medesimo (€ 2.500.000), precisando che in alternativa la ricorrente avrebbe dovuto specificamente indicare le forme alternative di finanziamento alle quali avrebbe eventualmente ricorso; 2) di una integrazione alla relazione giurata relativa alla stima del compendio immobiliare soggetto ad ipoteca contenente la puntuale motivazione delle percentuali di abbattimento utilizzate, ben superiori alla media delle aste giudiziarie. A tale proposito, il Tribunale aveva precisato che questo adempimento poteva essere sostituito dal deposito di un impegno scritto da parte di tutti i creditori ipotecari ad accettare la misura dell'abbattimento di valore così come proposto.

Con il menzionato decreto, il Tribunale aveva anche invitato la ricorrente a: 3) rimodulare le classi dei creditori come indicato nel parere a cura del Commissario giudiziale; 4) dare puntuale riscontro alle richieste che il Commissario giudiziale aveva nel frattempo inoltrato con comunicazioni 30-31.03.2015 ed in particolare a fornire le necessarie informazioni: (i) sul Piano Commerciale; (ii) sui tempi entro i quali erano previsti l'avvio e la conclusione degli interventi di ultimazione dei cantieri.

Con il medesimo decreto, il Tribunale aveva infine invitato la ricorrente a fornire un aggiornamento sull'iniziativa "Cian", la cui vendita (già autorizzata) avrebbe dovuto essere perfezionata entro il 31.03.2015, ed a precisare le modalità con cui la stessa contava di reperire, nel breve termine, le disponibilità liquide necessarie per la costituzione del deposito ex art. 163 L.F.

La vicenda ha avuto termine il 13.05.2015, con il deposito, da parte di G.I.S., di dichiarazione di rinuncia alla domanda di ammissione al concordato, nella quale la società segnalava di aver "... già avviato la predisposizione di un nuovo Piano concordatario" che sarebbe stato depositato nelle "... prossime settimane, dopo aver terminato tutte le attività ad esso connesse, tra le quali la nuova attestazione ex art. 161 L.F.". Conseguentemente, con decreto 20.05.2015, il Tribunale dichiarava l'estinzione del procedimento.

Il 5.8.2015 veniva quindi depositato un nuovo ricorso costituente con le necessarie modifiche e integrazioni, "... sostanzialmente logica "prosecuzione" del Piano concordatario originariamente predisposto ...". La nuova proposta e il nuovo Piano prevedevano come elementi caratterizzanti:

A. la prosecuzione dell'attività finalizzata all'ultimazione dei complessi immobiliari in corso di costruzione, mediante stipula di contratto di appalto con impresa del settore e previsione di pagare una parte del corrispettivo mediante cessione in "permuta" all'appaltatore di alcuni immobili di proprietà. Come già segnalato, nel Piano del marzo 2015 la società aveva invece previsto di far fronte alle spese necessarie per ultimare i lavori con ricorso a "finanziamenti ponte" da parte degli istituti di credito per complessivi € 2.500.000 da restituirsi in via di predeuzione ai sensi dell'art. 182 quinquies L.F. Più precisamente, con il nuovo Piano, da una parte, di limitare gli esborsi "finanziari" nell'ambito della procedura concordataria e, dall'altra, di ottenere (di fatto) una sorta di "garanzia sulla alienazione" di parte degli immobili, è stata prevista come modalità di parziale pagamento del corrispettivo a favore dell'appaltatore, la "permuta" di alcune unità immobiliari, da perfezionarsi tecnicamente attraverso la "vendita" delle medesime unità (al cui acquisto l'appaltatore si è impegnato). Nel contratto di appalto è stato comunque espressamente previsto che la permuta sarà formalizzata a condizione che per gli immobili che ne formeranno oggetto non siano state nel frattempo raccolte offerte di acquisto a prezzi superiori, nel qual caso gli immobili verrebbero venduti ai terzi offerenti, mentre il corrispettivo dovuto all'appaltatore verrebbe interamente pagato in denaro.

B. l'adempimento dei contratti preliminari di compravendita già stipulati, con incasso del saldo prezzo ancora dovuto dai promissari acquirenti (alcuni dei quali si sono nel frattempo impegnati a "finanziare a fondo perduto" la Procedura con versamenti non



rimborsabili, la cui erogazione è condizionata all'omologazione del concordato e alla stipulazione degli atti definitivi di compravendita in adempimento ai contratti preliminari);

C. la liquidazione degli attivi come risultanti dai lavori di ultimazione di cui al primo punto, con destinazione del ricavato al pagamento dei creditori, previa suddivisione delle entrate e delle spese prededucibili in due masse:

1. la massa "A", nella quale venivano fatte confluire le entrate delle vendite del patrimonio immobiliare ipotecato al netto delle spese in prededuzione imputabili per via diretta alla stessa massa (c.d. "spese specifiche", come lo sono, ad esempio, quelle di ultimazione lavori) e di una quota parte delle spese imputabili per via indiretta (c.d. "spese di carattere generale"), determinata con criterio di proporzionalità in base al rapporto: "entrate massa/entrate complessive";
2. la massa "B", nella quale venivano fatte confluire tutte le altre entrate al netto di una quota parte delle "spese di carattere generale" calcolata sempre con il medesimo criterio di proporzionalità in base al rapporto: "entrate massa/entrate complessive".

Ulteriori elementi caratterizzanti il Piano erano: la destinazione alla massa, anziché alla prelazione ipotecaria, dei "versamenti integrativi/finanziamenti a fondo perduto" che verranno eseguiti dai promissari acquirenti al momento della stipula degli atti definitivi di compravendita degli immobili ipotecati oggetto di contratto preliminare; il declassamento al chirografo di parte del debito ipotecario (con la previsione, comunque, di soddisfare al 100% anche la parte del credito "degradata" al chirografo); il declassamento al chirografo di tutti i crediti assistiti da privilegio speciale di rivalsa IVA ex art. 2758, c. 2, cod. civ.; la postergazione dei debiti che la Società ha nei confronti dei propri soci; la suddivisione dei creditori chirografari (compresi i privilegiati "degradati" al chirografo) in 3 classi:

La durata del Piano veniva stimata in anni quattro dall'omologazione e la ricorrente aveva "ipotizzato" i seguenti pagamenti: pagamento integrale delle spese di procedura e delle spese prededucibili; pagamento integrale dei crediti assistiti da privilegio generale; pagamento integrale dei crediti assistiti da prelazione ipotecaria, compresa la parte "degradata" al chirografo; pagamento nella misura del 18,59% dei fornitori e degli altri creditori chirografari; pagamento nella misura del 3,73% degli Istituti di Credito chirografari.

All'esito di un primo esame (sommario) della proposta e del piano, il Tribunale rilevava le seguenti criticità:

- 1) le tre classi di creditori originariamente ipotizzate non rispondevano ai criteri di omogeneità di posizione giuridica e interesse.
- 2) non risultava chiaramente espresso nel ricorso se i creditori privilegiati ipotecari "degradati" al chirografo, ma iscritti in una classe di cui si ipotizzava l'integrale soddisfacimento, avrebbero avuto diritto al voto e per quale importo (*"In relazione alla classe 1 si pone inoltre il seguente tema sul quale la ricorrente è invitata ad esprimersi formalmente: se il creditore privilegiato degradato a chirografo ex art. 160 comma 2 L.F. ma inserito in una classe di cui si ipotizza l'integrale soddisfacimento abbia diritto al voto e - ove si propenda per la soluzione positiva - per quale importo"*);
- 3) vi era un'apparente incongruenza tra i valori "di riferimento" espressi nella perizia immobiliare dell'Ing. Cortinois (allegata alla relazione giurata ex art. 160, c. 2, L.F.) con i valori di mercato espressi nel Piano;
- 4) non risultavano chiare le qualificazioni in termini di "nuova finanza" e di "versamento a fondo perduto", attribuite nel Piano ai versamenti che alcuni dei promissari acquirenti si sono impegnati ad eseguire condizionatamente all'omologazione del concordato e alla stipula degli atti definitivi di vendita (*"in relazione al supplemento di sacrificio economico promesso da alcuni dei promissari acquirenti non risulta chiara"*



la qualificazione in termini di "nuova finanza" indicata nell'allegato 21 così come quella di versamento "a fondo perduto" che si legge negli atti di impegno allegati. Lo stesso attestatore afferma che "allo stato non è immediata la qualificazione di tale accordo integrativo ai fini di possibili impatti fiscali. Qualora il fisco, venendone a conoscenza, ritenesse di considerarli a tutti gli effetti integrazioni di prezzo le somme così percepite potrebbero dover scontare l'imposta di registro applicabile a ciascuna compravendita". Sul punto la ricorrente dovrà chiarire come intendono trattare, dal punto di vista fiscale, la problematica riguardante i versamenti che alcuni dei promissari acquirenti si sono impegnati ad eseguire a favore di GIS a titolo di finanziamento della procedura/integrazione prezzo").

Con decreto 13.08.2015, il Tribunale invitava pertanto la Società a fornire entro il termine del 15.10.2015 i necessari chiarimenti e a produrre una serie di documenti ad integrazione di quanto già depositato con il ricorso.

Il 15.10.2015 GIS ha quindi depositato un ricorso con "Modifica al Piano Concordatario", al quale ha peraltro allegato solo una parte della documentazione integrativa chiesta dal Tribunale (in particolare, non ha dato evasione alla richiesta di produrre il Piano commerciale di vendita del patrimonio immobiliare e la bozza del testo della fideiussione che verrà consegnata dall'appaltatore).

Nella "Modifica al Piano Concordatario" la ricorrente ha introdotto importanti correzioni e integrazioni al piano, che consistono (per citare le più significative):

- nell'aver individuato altro soggetto a cui affidare l'esecuzione dei lavori di ultimazione dei cantieri;
- nella suddivisione delle entrate (e delle spese prededucibili) in tre masse rispetto alle due che aveva inizialmente previsto;
- nella suddivisione dei creditori chirografati in sette classi (rispetto alle iniziali tre classi).

Nella versione "modificata", la proposta di concordato "ipotizza" (senza alcuna garanzia di risultato) i seguenti pagamenti:

- integrale delle spese di procedura e delle spese prededucibili;
- integrale dei crediti assistiti da privilegio generale;
- integrale dei crediti assistiti da prelazione ipotecaria (compresa la parte "degradata" al chirografo collocata nelle classi 1 e 2), fatta eccezione per una modesta quota parte (€ 95.597,85) degli interessi che matureranno sulla parte "degradata";
- nella misura del 1,58% dei creditori collocati nella classe 3 (istituti di credito chirografari garantiti dai soci di GIS);
- nella misura del 20,27% dei creditori collocati nella classe 4 (istituti di credito chirografari non garantiti dai soci di GIS);
- nella misura del 5,55% dei creditori collocati nella classe 5 (fornitori che risultano anche promissari acquirenti di immobili di proprietà di GIS);
- nella misura del 2,13% dei creditori collocati nella classe 6 (soggetti ex amministratori o società riconducibili ai soci di GIS);
- nella misura del 27,38% dei creditori collocati nella classe 7 (fornitori ed altri creditori).

All'esito dell'udienza del 18.11.2015, convocata ai sensi dell'art. 162 comma 2 l.f., nelle more dello scioglimento della riserva da parte del Collegio l'esponente depositava due ulteriori memorie in cui: approfondiva le contestazioni già svolte in udienza alle osservazioni del PM; confermava la legittimità dell'operata suddivisione in classi; riteneva non ravvisabile alcuna violazione dell'art.



2.520,00 €/mq (2.100,00€/mq *1,20). Come appare dagli esempi fatti, i valori "commerciali" unitari riportati dall'ing. B. . . . e recepiti nel Piano di concordato di GIS risultano significativamente superiori (e quindi disallineati) sia ai valori OMI, sia ai valori rilevati dall'ing. C "all'esito di ricerche di mercato" (valori questi ultimi sulla cui base, applicando specifiche percentuali di svalutazione, il predetto perito ha poi individuato il presumibile valore di realizzazione degli immobili in ipotesi di liquidazione fallimentare).

Il Collegio non intende certamente esprimere una adesione all'una piuttosto che all'altra stima, non rientrando tra i compiti del giudice valutare l'attendibilità delle previsioni degli esperti.

Il punto è piuttosto quello di verificare in che modo le discrasie siano state recepite dall'attestatore al fine di giungere alla prognosi di fattibilità del piano. Se è vero, infatti, che a seguito della sentenza delle Sezioni Unite 1521/2013 è ormai un punto fermo quello per cui il giudice ha il dovere di esercitare un controllo di mera legittimità sul giudizio di fattibilità della proposta di concordato mentre rimane riservata ai creditori la valutazione in ordine al merito di detto giudizio, è altrettanto indubbio che ciò non comporta che il Tribunale può e deve – pur senza entrare nel merito della valutazione – esercitare un controllo estrinseco sull'operato dell'attestatore.

La stessa suprema Corte ha in altra occasione affermato che in sede di giudizio circa l'ammissibilità della proposta "è conferito al giudice il compito di esaminare criticamente la relazione del professionista che accompagna il piano indicato dall'imprenditore, verificando che l'attestazione di veridicità dei dati aziendali e della fattibilità del piano medesimo non solo trovi puntuale riscontro nella documentazione allegata, ma sia sorretta da argomentazioni logiche, idonee a dar conto della congruità delle conclusioni assunte rispetto ai profili di fatto oggetto di esame" (Cass. 21901/2013 in motivazione).

Non si dimentichi che la legge fallimentare introduce la figura dell'attestatore al precipuo scopo di rafforzare la tutela dei creditori, attribuendo alla relazione dell'esperto il compito fondamentale di fornire a coloro che saranno chiamati al voto un quadro completo ed esaustivo non solo della situazione finanziaria, patrimoniale ed economica del debitore, ma anche di tutti gli elementi che compongono l'attivo concordatario e che, più in generale, possono influire sulla concreta realizzabilità dei risultati prospettati.

E' proprio la sussistenza di una idonea preventiva attestazione di realizzabilità del piano che, nell'ambito della richiamata posizione assunta dalla Suprema Corte a Sezioni Unite in ordine al perimetro dell'intervento del Tribunale, giustifica la limitazione del sindacato dei giudici al solo profilo della fattibilità giuridica del piano e la devoluzione ai creditori del giudizio circa la sua fattibilità economica.

Al professionista viene quindi domandata una valutazione che, pur espressa secondo la propria perizia ed esperienza e pur articolandosi, in ultima analisi, in una congettura, deve esprimere una prognosi seria di adempimento nel raffronto tra le componenti essenziali del programma e la situazione economico-patrimoniale dell'impresa. Il giudizio si risolve in una formulazione di motivata idoneità del piano al raggiungimento dei risultati esposti dal debitore ed in un'analisi di dettaglio che dia conto dei criteri usati. Come per la veridicità dei dati aziendali, anche nella prognosi di fattibilità l'esperto deve indicare in modo non generico i tempi e i modi di raggiungimento del risultato prospettato e gli strumenti di verifica dell'obiettivo.

E' pertanto pacifico che l'attestatore deve rendere manifesto l'iter logico, tecnico/metodologico e giuridico seguito nei riscontri documentali, nelle sue attestazioni, nei suoi giudizi professionali e



2741 cc in relazione alla prevista devoluzione alle sole prime due classi di creditori dell'attivo concordatario costituente la massa B; depositava l'impegno personale dei soci e dei sindaci a garantire la soddisfazione, nella percentuale concordataria, dei creditori delle classi 3, 4,5,7.

OSSERVA

Occorre preliminarmente puntualizzare che il provvedimento dell'agosto 2015 col quale sono stati chiesti chiarimenti ed integrazioni è frutto di un primo (sommario) esame del Tribunale in merito alle questioni di più immediato e rilevante impatto (es.: disallineamento/incoerenza valore immobili; errori/carenze di informativa nelle relazioni e nei documenti presentati con il piano; errori/incongruenze presenti nello stesso piano; non condivisibilità dei criteri seguiti nella formazione delle classi; mancanza del piano commerciale; ect.); con esso non si intendeva certamente rinunciare ad affrontare tutte le ulteriori problematiche del caso, comprese quelle già segnalate dal commissario giudiziale nell'ambito del precedente procedimento n. 10/2014 e oggi introdotte dal PM.

Ciò posto, il piano e la proposta concordataria elaborati da GIS srl sono estremamente complessi e presentano plurime criticità.

1) Uno dei profili maggiormente problematici – come evidenziato dal Pubblico Ministero - è rappresentato indubbiamente dalla variabilità delle stime di valore del compendio immobiliare da parte dei periti coinvolti a vario titolo nella vicenda. Anche un esame superficiale delle relazioni peritali consente di evidenziare che il tecnico di fiducia dell'impresa ricorrente (Ing. G B) attribuisce agli immobili un valore sensibilmente superiore a quello indicato dal tecnico di fiducia dell'attestatore del piano (Ing. C).

Il dato emerge chiaramente dal raffronto tra i "valori attuali di mercato" stimati dall'Ing. B riportati (quanto agli immobili non oggetto di contratto preliminare) a pagina 10 della proposta concordataria, ed i "valori di riferimento" considerati dall'Ing. C come base sulla quale calcolare l'abbattimento per giungere al valore fallimentare (cfr. tabella a pag. 19 della proposta concordataria).

Ci si limita ai seguenti esempi:

- immobile sito in (si tratta dello stesso esempio riportato dalla ricorrente a pag. 36 delle "Modifiche alla Proposta Concordataria"); Il valore unitario "commerciale" di 3.450 €/mq assegnato dall'ing. B risulta essere: maggiore del 34,7% rispetto ai prezzi medi rilevati dall'ing. C all'esito di "ricerche di mercato per uffici in zona"; maggiore del 38% rispetto al valore al mq. assegnato dall'ing. C ; maggiore del 45,2 % rispetto al valore OMI medio rilevato dall'ing. C .
- immobile sito in - complesso : Il valore unitario medio "commerciale" di 6.080 €/mq di alloggio assegnato dall'ing. B risulta essere : maggiore del 38 % rispetto ai prezzi medi rilevati dall'ing. C all'esito di "ricerche di mercato per abitazioni in zona"; maggiore del 29% rispetto al valore al mq. assegnato dall'ing. C ; maggiore del 11,5% rispetto al valore OMI medio rilevato dall'ing. C ;
- immobile sito in - complesso : Il valore unitario medio "commerciale" pari a c.a. 3.800,00 €/mq di alloggio assegnato dall'ing. B risulta essere: maggiore del 19,5 % rispetto ai prezzi medi rilevati dall'ing. C all'esito di "ricerche di mercato per abitazioni in zona"; maggiore del 19 % rispetto al valore al mq. assegnato dall'ing. C ; maggiore del 50,8% rispetto al valore OMI medio per Abitazione civile - stato ottimo- stimato in



nelle sue conclusioni; non può pertanto limitarsi a recepire acriticamente i dati contabili dell'imprenditore e deve effettuare una disamina approfondita delle conclusioni valutative espresse nel Piano.

I principi comportamentali di carattere generale appena fraticggiati hanno un rilevante impatto sull'attività che l'attestatore avrebbe dovuto porre in essere nel caso di specie.

Naturalmente in un concordato incentrato sulla *cessio bonorum* il punto focale dell'attestazione è rappresentato dalla stima del presumibile valore di realizzo dei beni da liquidare.

Ebbene, il Collegio ritiene che il professionista chiamato ad attestare la fattibilità economica del piano avrebbe dovuto sottoporre ad esame la perizia utilizzata dalla società debitrice a supporto delle proprie prospettazioni liquidatorie. Un esame rivolto non al merito di essa, nel suo sviluppo e nelle sue conclusioni numeriche finali, di per sé rimesso all'autonomo giudizio dell'esperto, bensì alla adeguatezza dei parametri adottati, alla coerenza dei criteri di valutazione impiegati rispetto all'impostazione del piano, alla intrinseca logicità dei risultati. Tanto più che il tecnico di propria fiducia esprime un parere sostanzialmente difforme.

In tale contesto, avrebbe dovuto rilevare l'incongruenza dei dati utilizzati dalla società debitrice a fondamento del piano elaborato.

Come lucidamente rileva il Pubblico Ministero, infatti, "è sufficiente confrontare le stime contenute nella perizia C. con i valori indicati nella proposta di concordato, per giungere alla conclusione che la proposta riporta valori non veritieri, non corretti rispetto a quanto indicato dal perito, in guisa da presentare ai creditori una situazione difforme dal reale.

A titolo meramente esemplificativo, deve essere richiamata il caso descritto espressamente dal debitore nella proposta a pagina 36.

Secondo quanto affermato dal proponente, "il valore dell'immobile di € 430 mila assunto in perizia corrisponde al valore di realizzo dell'immobile, già finito in questo caso, ma nell'ambito di una vendita fallimentare" (ossia il valore ex art. 160 c. 2); invece "il valore dello stesso immobile di 564 mila euro assunto nel piano corrisponde al verosimile prezzo di realizzo degli immobili finiti nell'ambito della valorizzazione del proprio patrimonio", ossia, in altri termini, "il valore di mercato".

Tale affermazione non corrisponde al vero.

Infatti, la perizia dell'ing. C. , ossia del professionista che ha redatto la stima quale ausiliario dell'attestatore, indica, in realtà, in € 430 mila "il valore di mercato attuale", non già, come falsamente indicato nel piano, il "valore nell'ambito di vendita fallimentare"; nella stessa perizia il valore del bene, "nell'ambito della vendita fallimentare" (ossia ai fini della procedura ex art. 160 c. 2) viene calcolato, invece, partendo dal valore di mercato (430 mila) abbattuto del 25% per il caso di vendita fallimentare, in 322 mila euro.

Che il valore di 430 mila sia, secondo la perizia C. ; "il valore di mercato" è del resto dimostrato dal fatto che lo stimatore, per giungere a tale valutazione, si riferisce ai dati forniti dalla banca dati OMI per immobili similari e da ricerche di mercato per compravendite in zona (cfr. pag. 3 della stima).

Quanto al valore, indicato nel piano, di ben 564 mila euro per gli stessi immobili, esso non trova alcun riscontro, se non nella "relazione sulla valutazione dei beni" redatta dall'ing. G.

B. su richiesta di GIS in data 25.07.14 e richiamata dalla proposta a pagina 10, ove testualmente si afferma: "i prezzi di vendita (...) sono stati determinati in modo analitico nella perizia dell'ing. B. (...) e la quantificazione risulta prudentiale". In realtà nella relazione citata i medesimi beni vengono valutati per tale importo in modo assolutamente apodittico, poiché manca qualunque passaggio motivazionale circa i risultati cui si perviene, e non risulta effettuata



alcuna indagine, alcun accertamento di nessun genere; tale relazione indica valori nettamente gonfiati rispetto dai dati OMI, presi in considerazione da C. , e rispetto alla stima eseguita da quest'ultimo e dal consulente del Commissario della procedura, arch. C. , senza indicarne le ragioni. Non si comprende, se non compiendo un vero e proprio atto di fede, per quale ragione immobili valutati 430 mila euro oggi, dovrebbero valere ben 564 mila euro all'esito della procedura.

In definitiva, e per concludere, la valorizzazione degli immobili della società ed i valori di riferimento del piano sono privi di fondamento, non veritieri e contraddetti dalle stime eseguite nel corso della procedura.

F' appena il caso di evidenziare che l'aver utilizzato valori non corretti per indicare il valore degli immobili nella procedura ex art. 160 c. 2 ha effetti anche sul piano della "falcidia dei creditori", e sulla formazione delle classi"

Per comprendere compiutamente l'ultimo inciso occorre considerare che l'impresa da un lato utilizza i maggiori valori "commerciali"/"di mercato" proposti dall'Ing. B. ai fini del calcolo dell'attivo concordatario da destinare percentualmente alla soddisfazione dei creditori (vedi tabella a pag. 10 della "proposta concordataria"); dall'altro lato utilizza i minori valori "di mercato" indicati dall'Ing. C. come base di riferimento per determinare il presumibile valore di realizzazione degli immobili ipotecati in caso di vendita fallimentare. Il che, all'evidenza, ha permesso alla ricorrente di conseguire un duplice risultato: da un lato, quello di contrapporre un attivo più "consistente" al fabbisogno concordatario (andando a valutare gli immobili ai maggiori valori proposti dall'Ing. B.); dall'altro lato, quello di indicare una maggiore incapienza del credito ipotecario (così da contenere il fabbisogno concordatario "privilegiato"), assumendo come base di riferimento i minori valori ("di mercato") proposti per gli stessi immobili dall'Ing. C. , atteso che, diversamente, se avesse basato il calcolo sui valori indicati dall'Ing. B. , la percentuale di incapienza sarebbe risultata di gran lunga inferiore e, di pari passo, il fabbisogno concordatario "privilegiato" sarebbe stato molto più alto e tale da non permettere il raggiungimento delle percentuali di pagamento "ipotizzate" nel piano.

Per restare all'esempio dell'immobile di si consideri come la stessa ricorrente in seno alle "modifiche al piano concordatario" introdotte nell'ottobre 2015 - in senso conforme alla perizia B. - qualifica espressamente "fallimentare" il valore di € 430 mila mentre la corrispondente degradazione del creditore ipotecario avviene sulla base del minor valore (desumibile dalla perizia C.) di € 365.500,00 (cfr. tabella a pag. 21 della "proposta concordataria" così come esplicitata alla precedente pag. 20).

La formulazione delle prospettazioni di piano sulla base dei più elevati valori di stima ipotizzati dall'Ing. B. , secondo le modalità predette, e al contempo, il calcolo della degradazione al chirografo di cui all'art. 160, comma 2, l' con riferimento ai più modesti valori di stima ipotizzati dall'ing. C. , porta a quantificare in misura abnorme la misura della degradazione dei creditori ipotecari, finendo per attribuire a questi ultimi un "peso" superiore al reale in sede di operazioni di voto; il tutto nell'ambito di una proposta che ne ipotizza comunque il pagamento integrale per gli immobili oggi non ultimati la illegittima lievitazione della quota di credito degradata è amplificata dalla concomitante ingiustificata disapplicazione dell'art. 2811 c.c. con riguardo agli incrementi di valore determinatisi in pendenza di procedura per effetto della ultimazione dei manufatti (come meglio si vedrà in appresso, al punto 4).

La differenza di valutazione a base delle due perizie trova conferma nelle dichiarazioni rilasciate al PM dai due esperti (depositate in data 17.11.2015). In particolare l'Ing. C. , riferisce che "A D.R. quanto alla metodologia della stima ho individuato il valore degli immobili in libero mercato, facendo riferimento ai valori OMI ed a una ricerca di mercato per immobili dello stesso tipo nella zona (comparabili). Faccio riferimento al valore di mercato al marzo 2015, con aggiornamento

Formato Da: TOFCOROCI\SABRINA. Espresso Da: Postecom CA3 Serie#: 02146



all'agosto 2015. Su tale valore di mercato ho poi operato un abbattimento del 25% o 50% a seconda della tipologia di immobili per il caso di vendita nell'immediatezza all'asta. Ciò sulla base della comune esperienza per la quale un immobile venduto all'asta in tempi ristretti viene deprezzato.

Ad esempio con riguardo alla stima "complesso immobiliare in ..." ho individuato in 430 mila euro il valore di mercato, nel senso che ho sopra specificato; il valore alla vendita all'asta giudiziale è pari nel caso di specie a 322 mila euro, ossia 430 mila euro meno il 25%.

A D.R. Prendo visione della perizia B ...; per continuare nell'esempio appena fatto con riguardo allo stesso "complesso immobiliare in ..." emergono le seguenti differenze rispetto alle mie valutazioni: io ho indicato quale valore di mercato, come ho detto, 430 mila euro, operando poi l'abbattimento in caso di vendita all'asta e giungendo al valore di 322 mila euro; B: ... ha indicato in € 573.801,50 il valore di mercato dello stesso immobile, operando poi un abbattimento del 25%, per giungere all'importo di € 430.651,00 quale valore dell'immobile in caso di vendita "in tempi brevi". Credo che con tale dicitura intendesse riferirsi al venditore che per esigenze personali deve vendere in fretta, e non può permettersi di attendere valori più idonei, ovvero non in libero mercato".

In sostanza, la proposta formulata da GIS presuppone la liquidazione del patrimonio immobiliare di cui ai prossimi quattro anni a prezzi largamente superiori rispetto ai "valori di riferimento" stimati dal C: ... (cfr. le tabelle riportate alle pagine da 17 a 21 della "proposta concordataria": i prezzi assunti di fatto implicano "una risalita" dei valori di mercato mediamente compresa tra il +20% e il +30%.

Questo senza che né elementi specifici, concernenti i singoli assets di GIS, né dati di natura macroeconomica depongano in tale direzione (risulta invece, ad esempio, che l'Osservatorio del Mercato Immobiliare curato da Nomisma preveda a livello nazionale che "il 2015 registrerà un nuovo calo dei prezzi, il 2016 sarà l'anno di conclusione della fase di flessione dei prezzi degli immobili, con una sostanziale invarianza rispetto a oggi, mentre nel 2017 si avrà l'attesa inversione dei prezzi con una risalita tra il 2,5% e il 3% a seconda dei comparti").

Tornando ai contenuti dell'attestazione, appare singolare che il Dott. D ... non abbia esplicitato le ragioni che hanno indotto a ritenere maggiormente credibili le ottimistiche prospettazioni della società rispetto a quelle emergenti dalla relazione predisposta dal tecnico da lui stesso incaricato, che ai suoi occhi dovevano quindi porsi come evidenze di assoluta attendibilità.

In tale prospettiva appare incomprensibile se non addirittura surreale la sua affermazione per cui "con riferimento ai valori immobiliari ... il giudizio di fattibilità non si basa sulla condivisione da parte dell'attestatore di questa o di quella valutazione peritale come se la scelta di valore debba essere parte integrante del giudizio di attestazione, ma si basa sulla convinzione che gli immobili facenti parte della proposta di cessione ai creditori, se completati, hanno un loro mercato attivo. Saranno i creditori a valutare il rischio di realizzo dei valori nell'ambito di una forbice "alto e basso" come puntualmente illustrato nel Piano ...".

Conclusivamente, si è detto in precedenza che la valutazione circa la fattibilità economica del concordato proposto è riservata ai creditori e che il controllo del Tribunale deve essere indirizzato a garantire l'idoneità della documentazione prodotta a corrispondere alla funzione, che le è propria, di fornire ai creditori medesimi elementi di giudizio che per veridicità, completezza e certezza consentano di formare una consapevole opinione circa la il merito e la convenienza della proposta.



Nel caso di specie si ritiene che le analisi svolte, le argomentazioni e le motivazioni addotte dal professionista attestatore a sostegno del giudizio di fattibilità, nonché in ordine alla coerenza complessiva delle conclusioni finali prospettate, non assolvano a tale compito.

Va detto poi che le deficienze riscontrate incidono in misura maggiore sui creditori per così dire "non istituzionali", essendo gli altri (banche) in grado di valutare autonomamente la congruità della proposta. Trattasi di uno dei molti aspetti, insieme agli altri che verranno evidenziati nel prosieguo, che mostrano un evidente sbilanciamento del piano in senso favorevole ai creditori più "forti".

2) ancora in merito all'attestazione di fattibilità, il giudizio del dottor D. . appare in alcuni punti apodittico e fondato su documentazione largamente incompleta.

La relazione ex art. 161 l.f. in merito alle preconizzate modalità di ultimazione dei lavori edili -- elemento centrale del piano - riferisce che "il Piano illustra le modalità di esecuzione dei lavori di completamento delle opere immobiliari oggetto della cessione dei beni ai creditori. Questa pagina insieme agli allegati di riferimento sostituisce le ipotesi più aleatorie del Piano precedente (ndr. quello del marzo 2015) in cui: (i) la nuova finanza per l'esecuzione delle opere era incerta dal momento che gli istituti di credito non si erano ancora chiaramente espressi a riguardo (e ciò infatti aveva costituito specifico richiamo dal Tribunale nel decreto ex art. 162 l.f.); (ii) il contratto di appalto doveva ancora essere stipulato. L'odierna soluzione ha quindi il pregio di dare ai creditori certezza (i) sul reale raggiungimento dell'obiettivo principale della cessione dei beni costituito dal completamento delle opere da porre in vendita; (ii) sul costo non più solo stimato ma anche disciplinato da uno specifico contratto di appalto ...; (iii) sulle modalità di soddisfazione delle obbligazioni contrattuali nascenti da tale contratto che sono meno onerose finanziariamente poiché consentono di risparmiare gli interessi passivi (ndr. sui finanziamenti ponte) precedentemente stimati a carico della massa. Inoltre le permuta previste dal contratto a titolo di parziale pagamento del corrispettivo pattuito risultano quantificate al prezzo di "listino" di G.I.S., cioè concorrono alla realizzazione del valore più alto proposto come possibile soddisfazione ai creditori ipotecari come indicato a pagina 10 del Piano ...>>".

Nella "nuova" relazione ex art. 161 l.f., successiva alle integrazioni richieste nel mese di agosto, non viene fatto alcun cenno al nuovo contratto di appalto, per cui si ritiene che il professionista abbia inteso confermare le valutazioni già espresse. Valutazioni che però non convincono in primo luogo in quanto viene omessa qualsiasi considerazione sulle capacità tecniche dell'impresa prescelta di portare a compimento i lavori ed, inoltre, in quanto mancano elementi informativi essenziali, quali quelli riguardanti le verifiche fatte dal professionista per accertare la congruità degli ulteriori costi previsti nel piano da sostenere presso i vari cantieri per la parte non espressamente contemplata nel contratto di appalto.

Inoltre, il contratto di appalto non cita alcuna polizza assicurativa per eventuali danni a terzi, non menziona alcuna polizza assicurativa postuma decennale a garanzia dei lavori svolti (art. 1669 cc) e, soprattutto, non pone nessun limite percentuale sull'importo dei lavori per il sub-appalto (potenzialmente potrebbero essere sub-appaltati tutti i lavori) e comunque non fornisce alcuna indicazione sui possibili subappaltatori (tra l'altro l'eventuale sub-appalto alle singole imprese deve essere semplicemente comunicato al Committente e alla Direzione lavori e non autorizzato); non sono poi chiaramente esplicitati esplicita in modo chiaro gli oneri della sicurezza compresi nell'importo dell'appalto (apprestamenti, recinzioni, ponteggi, etc). Nel piano e nella relazione art. 161 l.f. non vengono oltretutto adeguatamente dettagliate le spese relative al Responsabile dei lavori e al Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione (esse a giudizio del Collegio, trattandosi di tecnici nominati da G.I.S, devono essere considerate a carico di quest'ultima).

3) Ulteriore carenza dell'attestatore è quella di essersi adagiato acriticamente sulle posizioni della ricorrente anche in relazione alla tesi da questa sostenuta per cui l'ultimazione delle opere -- ed il



R

conseguente più proficuo realizzo in sede di liquidazione - non sarebbe possibile al di fuori della procedura di concordato preventivo.

Trattasi di affermazione indimostrata che non considera la possibilità dell'esercizio provvisorio in caso di fallimento. Sarebbe stato necessario che l'attestatore specificasse le ragioni che scongiurerebbero il ricorso a tale alternativa, anche alla luce della considerazione per cui lo strumento tecnico previsto per giungere al completamento dei lavori, l'affidamento in appalto ad altro soggetto, ben potrebbe essere utilizzato anche da un ipotetico curatore senza che ciò determini costi in prededuzione superiori a quelli preventivati nel piano: il curatore, infatti, ben potrebbe sostituirsi all'imprenditore e sottoscrivere il contratto alle medesime condizioni.

Né vi è motivo per ritenere che in sede fallimentare le opere finite dal curatore otterrebbero un riscontro di mercato meno favorevole.

A tal riguardo, esclusa la presenza nel caso specifico di soluzioni liquidatorie predeterminate contemplanti la realizzazione di un valore aggiunto in ipotesi di concordato (come potrebbe accadere, ad esempio, in presenza di un'offerta irrevocabile di acquisto del bene per un prezzo superiore a quello fissato nella relazione ex art. 160 co 2 L. Fall. e valevole, l'offerta, solo nella sede concordataria), si tratta di verificare se la vendita concordataria sia di per se strutturalmente portata al realizzo di valori maggiori rispetto al fallimento.

Se ciò fosse vero ne discenderebbe che sarebbe sempre predicabile, a fronte di un bene incapiente, non solo la falcidia dei privilegi gravanti sullo stesso, ma anche la destinazione di un surplus a vantaggio dei creditori non privilegiati, aprendo così la strada al concordato preventivo praticamente in ogni caso in cui nel patrimonio del debitore vi sia un bene immobile incapiente.

Ma in realtà non può legittimamente sostenersi che tra realizzo in sede concordataria e realizzo in sede fallimentare vi sia genericamente uno scarto in favore del primo.

In effetti:

- le modalità di selezione dell'acquirente possono essere identiche nelle due procedure;
- le possibilità di modulazione del prezzo in ipotesi di invenduto si presentano uguali nelle due procedure;
- anche nel concordato di tipo liquidatorio, come nel fallimento, è esclusa nei fatti la possibilità di prestare le garanzie di legge, posto che la vendita dei beni è il preludio alla chiusura della procedura ed all'estinzione della società, con la conseguenza del venir meno della garanzia, la quale, quindi, non può assurgere a valore tale da spostare significativamente lo scarto tra valore ricavabile in sede concordataria ed in sede fallimentare.

Ancora una volta vengono omesse informazioni essenziali ai creditori ed all'opposto viene fornita una visione di parte in modo tale da orientare l'esito del voto verso un esito prestabilito.

4) Venendo al tema del parziale declassamento dei creditori ipotecari, l'assunto dal quale muove la ricorrente è che gli immobili sui quali insiste la garanzia andrebbero valutati con riferimento alla data di presentazione del ricorso, senza tenere conto del maggior valore che essi acquisiranno una volta completati in esecuzione del piano concordatario: ciò in primo luogo in quanto in questo momento si verifica la c.d. "cristallizzazione della massa passiva"; in secondo luogo in quanto l'art. 2811 cc - che prevede l'estensione al privilegio ipotecario alle accessioni ed ai miglioramenti dell'immobile - non potrebbe trovare applicazione nell'ipotesi in cui i miglioramenti medesimi costituiscono esclusivamente ed esattamente il frutto sortito dalla procedura concordataria (cfr. pag. 6 delle modifiche al piano depositate il 15.10.2015: "il valore di mercato in caso di liquidazione



(intesa comunemente come liquidazione fallimentare) è ovviamente quello determinabile al momento del deposito della domanda di concordato, non potendo rilevare eventuali e successivi incrementi di valore del bene oggetto di privilegio, che possano in un momento successivo mutare addirittura la "natura" e "qualità" del bene medesimo, anche derivanti, ad esempio da "addizioni" o "modificazioni" la cui realizzazione sia direttamente ed unicamente connessa alla procedura concordataria, e che quindi non si realizzerebbero al di fuori di essa. In altre parole visto che le opere che condurranno ad una diversa "qualità" del bene costituiscono uno o addirittura il più importante elemento del piano concordatario, che si concretizzerà solo a seguito dell'ammissione alla procedura e del voto dei creditori nonché attraverso l'ultimazione delle opere tramite la stipulazione del contratto di appalto sopra descritto, esse non potranno ricadere sotto la previsione dell'art. 2811 cc essendo il "frutto" della procedura concordataria, il cui inizio coincide con la cristallizzazione della massa passiva").

La tesi non può essere condivisa. La nozione di cristallizzazione della massa passiva risponde all'esigenza della procedura fallimentare di evitare situazioni disomogenee o sperequative e postula che i crediti concorrano nel loro importo al momento della dichiarazione di fallimento senza poter subire variazioni successive. Il concetto che si esprime è che non possono avere effetto in pregiudizio della massa variazioni del credito concorsuale così come "cristallizzato" al momento della dichiarazione di fallimento. All'accennata esigenza provvedono una serie di norme, tra le quali spicca l'art. 55 L.F. (richiamato dall'art. 169 per il concordato preventivo) ove si afferma il principio per cui i debiti pecuniari del fallito, siano essi muniti o non di garanzia, si considerano scaduti, agli effetti del concorso, alla data di dichiarazione di fallimento e, di regola, non producono ulteriori interessi nel corso della procedura.

Tale principio nulla ha a che fare con la regola dettata dall'art. 2811 cc (*"l'ipoteca si estende ai miglioramenti, nonché alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, salve le eccezioni stabilite dalla legge"*) il quale - collocato nel capo del codice civile recante la disciplina generale dell'ipoteca - pone un meccanismo per cui il creditore si avvantaggia automaticamente (*ope legis*) degli incrementi di valore apportati all'immobile da miglioramenti e accessioni successivi all'iscrizione della formalità, senza alcuna distinzione in merito all'origine (concordataria o meno) di tali incrementi. La non incrinca al principio della cristallizzazione è confermata dal fatto che in tal modo non si produce alcuna variazione del credito garantito (il quale rimane immutato nel quantum) né della stessa garanzia, anch'essa assolutamente identica in relazione ai parametri di identificazione indicati dall'art. 2809 cc comma 1 (*"L'ipoteca deve essere iscritta su beni specialmente indicati e per una somma determinata in danaro"*).

Gli incrementi di valore determinati ai sensi dell'art. 2811 cc, del resto, contribuiscono a realizzare quel *"prezzo ricavato dall'espropriazione"* che costituisce propriamente l'oggetto della prelazione ipotecaria: cfr. l'art. 2808 cc ove il riferimento al concetto di "espropriazione" indica chiaramente che l'introduzione di un'azione esecutiva non impedisce il meccanismo di estensione ed, anzi, lo dà per presupposto. Quanto esposto è stato confermato espressamente Cass. Sez. I, Sentenza n. 2355 del 15/05/1978 per l'ipotesi della procedura fallimentare: *"La prelazione del creditore ipotecario, ritualmente ammesso al passivo fallimentare, si estende automaticamente, e, quindi, anche in difetto di un'espressa istanza in tal senso del creditore medesimo, ai frutti civili prodotti dall'immobile ipotecato dopo la dichiarazione di fallimento (nella specie, canoni di locazione), agli interessi eventualmente maturati su detti frutti, agli interessi maturati sulla somma realizzata dalla vendita del bene. Tale principio, il quale, nell'esecuzione individuale, è evincibile dal combinato disposto dagli artt. 2808, 2811, 2812 cod civ, 509, 558, 559 e 594 cod proc civ, deve infatti ritenersi operante, in difetto di contraria previsione, anche nell'ambito dell'esecuzione concorsuale, in quanto non incompatibile con le norme ed i caratteri peculiari della stessa"* (chiaro il riferimento tra gli altri all'art. 2811 cc).



Naturalmente il principio vale anche con riferimento alle alienazioni eseguite nell'ambito di una procedura di concordato preventivo le quali possiedono a tutti gli effetti natura di vendite coattive assimilabili all'espropriazione (Cfr. Cass. SS. UU. 19506/2008 in motivazione).

In senso contrario alla tesi dell'esponente si pone lo stesso tenore letterale dell'art. 2811 cc il quale, nel porre la regola generale dell'estensione, fa salve soltanto eventuali eccezioni previste espressamente dalla legge (*"salve le eccezioni stabilite dalla legge"*): ed un'eccezione non è ravvisabile nel citato articolo 55, ove in relazione ai creditori privilegiati si prevede piuttosto una deroga esplicita al principio della cristallizzazione (solo per questi è disposta la prosecuzione del decorso degli interessi nelle more della procedura); nè negli artt. 167 comma 2 (per il quale dopo la pubblicazione del ricorso l'imprenditore non può concedere ipoteche senza autorizzazione del G.D.) e 168 comma 3 (i creditori non possono acquistare diritti di prelazione con efficacia rispetto ai creditori concorrenti salvo autorizzazione del GD), posto che tali norme si riferiscono a garanzie costituite *ex novo* (vale a dire iscritte dopo la pubblicazione del ricorso) e non a quelle già esistenti.

Al di là di tutto, quale che sia la portata che si intenda attribuire all'art. 2811, va aggiunto che anche l'affermazione della ricorrente (condivisa dall'attestatore) per cui gli incrementi di valore *"non si realizzerebbero al di fuori di essa"* (ndr. il riferimento è alla procedura concordataria) è del tutto inidonea e non tiene conto del fatto che il fallimento in astratto consente l'ultimazione dei lavori attraverso l'esercizio provvisorio dell'impresa e, dunque, potrebbe far conseguire un risultato di liquidazione equiparabile a quello concordatario. Come già rilevato, il piano, per risultare credibile e coerente, avrebbe dovuto quantomeno esplicitare i motivi che renderebbero non consigliabile l'esercizio provvisorio fallimentare: sul punto rimane invece silente, ed altrettanto fa l'attestatore.

La stessa ricorrente del resto, nonostante le dichiarazioni di principio, prevede di *"recuperare un trattamento di maggior favore per i creditori ipotecari degradati al chirografo, pur nell'ambito delle classi di natura necessariamente chirografaria - si ribadisce - ad essi dedicate, attraverso la destinazione ai creditori appartenenti a tali classi (con le distinzioni in essi contenute) di quello che sarà il ricavato delle vendite dei singoli immobili sui quali grava il privilegio di ciascuno di essi, sino alla concorrenza del loro intero credito originariamente privilegiato"*: in altre parole essa intende destinare l'intero (eventualmente maggior) ricavato dalla liquidazione del bene ipotecato al creditore originariamente privilegiato, contraddicendo apertamente il proprio assunto di partenza.

In sostanza, dapprima gli incrementi di valore che gli immobili acquisiranno per effetto del loro completamento in esecuzione del piano concordatario vengono sottratti ai creditori ipotecari in virtù della teorizzata disapplicazione dell'art. 2811 cc; poi gli stessi incrementi di valore vengono "retrocessi" ai creditori ipotecari per effetto della loro inclusione in una specifica classe, concepita quale destinataria in via esclusiva del surplus di realizzo discendenti dalla ultimazione degli immobili.

Pur risultando a "saldo zero" dal punto di vista numerico, l'impostazione non ha affatto un effetto neutrale. Essa determina, infatti, un ingiustificato trattamento di favore per i creditori ipotecari: ad essi infatti viene attribuita la possibilità di partecipare al voto nell'ambito di una proposta che ne ipotizza comunque (nonostante la formale degradazione a chirografo) la soddisfazione integrale (100%): soddisfazione integrale che viene giustificata, a confronto del peggiore trattamento dei restanti chirografari, proprio in virtù del sacrificio loro imposto (sacrificio che, stando ai risultati ipotizzati nel piano, poi comunque non ci sarà).

Una volta in più il piano mostra un particolare favore per i creditori più "attrezzati" a discapito di quelli più deboli.



A questo punto una osservazione merita di essere fatta: ad avviso del Tribunale il piano di concordato che manifesti una eccessiva accondiscendenza verso alcuni creditori non può superare il vaglio di ammissibilità traducendosi di fatto di un abuso dello strumento concordatario in danno dei creditori più deboli.

In tale prospettiva il Collegio aderisce all'indirizzo per cui la stessa creazione di una classe di creditori, finalizzata alla preconstituzione di un gruppo a priori assenziente – specie se trattasi di creditori che originariamente non avrebbero avuto diritto al voto – costituisce fattispecie ascrivibile all'abuso del diritto quale violazione del principio generale di buona fede, diretta ad un uso deviato delle facoltà che la legge riconosce al debitore proponente il piano concordatario (Trib. Milano 19.7.2011).

In favore di tali creditori, si noti, l'esponente non si limita a (re)introdurre (di fatto) la prelazione che aveva formalmente esclusa con ricorso all'art. 160 c. 2, L.F., ma si spinge oltre, fino a farle assumere connotati addirittura più ampi rispetto a quelli originari.

Per le prime due classi di creditori il piano prevede – oltre alla “attribuzione a ciascun creditore del ricavato del singolo immobile astrattamente oggetto di privilegio, sino alla concorrenza del credito stesso” – la “attribuzione dell'eventuale maggior ricavato dalla vendita dei singoli beni immobili oggetto di ipoteca, rispetto al credito complessivo dei singoli creditori titolari dello specifico originario diritto di prelazione, agli altri creditori originariamente ipotecari appartenenti alla stessa classe che non sia possibile soddisfare integralmente sulla base di quanto previsto sub a.1 sino alla concorrenza del 90% (100% per i creditori della classe 2 ndr.) del loro credito”.

E' evidente che tale previsione introduce un trattamento preferenziale di cui i beneficiari non potrebbero godere in caso di fallimento, allorché alla ripartizione del “surplus” essi concorrerebbero con tutti gli altri creditori chirografari per la parte del loro credito privilegiato rimasta “scoperta” (art. 54 comma 1 Lf).

Il tutto è reso ancora più problematico dal meccanismo individuato dall'impresa per finanziare il fine-lavori. È previsto, infatti, che l'impresa appaltatrice venga in larga misura soddisfatta (almeno quanto agli accenti da versarsi mensilmente sul compenso finale) con il ricavato della liquidazione di alcuni cespiti secondo le scadenze del cronoprogramma allegato al contratto. E' quanto meno irriuale che liquidità endogene vengano sottratte alla generalità dei creditori per essere destinate alla realizzazione di un surplus di attivo poi destinato a pochi. Diverso sarebbe stato se la finanza per la realizzazione delle opere fosse stata apportata da terzi esterni (una banca o un altro finanziatore) da soddisfare poi in prededuzione, così come previsto nel piano originario.

5) La formazione delle classi è illegittima anche per ulteriori aspetti.

Il Collegio con decreto del 13.8.2015 aveva evidenziato che: “Le classi di creditori ipotizzate nel ricorso non rispondono ai criteri di omogeneità di posizione giuridica ed interesse economico (art. 160 comma 1 lette. C LF) in quanto: la classe 1 “ipotecari declassati” è composta: da soggetti garantiti dai soci GIS nonché esposti per le fidejussioni rilasciate ex D.lgs 122/2005; da soggetti non garantiti da soci GIS ma esposti per le medesime fidejussioni; da soggetti non garantiti dai soci di GIS e non esposti per le fidejussioni; la classe 3 è composta da banche alcune già concorrenti nella classe 1 oltre che non concorrono in altre classi; manca la previsione di una autonoma classe riguardante i fornitori che sono anche promissari acquirenti di immobili e dunque in posizione disomogenea rispetto ai fornitori della classe 2”. Il provvedimento aveva con chiarezza espresso la necessità di considerare separatamente la posizione dei creditori esposti per le fidejussioni rilasciate a favore di GIS ex D.lgs. 122/2005 avendo questi, se non una diversa



posizione giuridica (poiché nei confronti del garante non si produce alcun effetto remissorio, cfr. art. 184 ultima parte L.F.), certamente un diverso interesse economico alla buona riuscita del piano: è certo, infatti, che l'integrale adempimento ai contratti preliminari escluderebbe l'escussione delle fidejussioni. Interesse reso ancora più concreto dalla disponibilità manifestata da molti promissari acquirenti ad effettuare addirittura esborsi ulteriori per garantire l'esito positivo della procedura; ed, anzi, proprio la ricorrente sottolinea che "poiché nel piano viene prospettato formalmente sia l'adempimento a tutti i contratti preliminari, sia il completamento di tutte le opere, ivi incluse quelle a scomputo, non può ritenersi ipotizzabile l'escussione delle fidejussioni proprio per l'assenza del sorgere del debito garantito" (pag. 32). Nonostante tutto l'indicazione del Tribunale è stata disattesa laddove il piano – come confermato dalla parte all'udienza del 18.11.2015 – persevera nel raggruppare creditori garanti e non.

Occorre aggiungere che i criteri ai quali soggiace la formazione delle classi di cui l'art. 160 comma 2 lett. C operano sullo stesso livello di importanza e le difficoltà conseguenti alla redazione del piano in conformità ad essi non giustifica il mancato rispetto della norma di legge.

6) nel corso dell'udienza del 18.11.2015 è stato chiesto alla ricorrente di chiarire se a proprio giudizio la previsione di tre masse attive con destinazione preferenziale delle medesime – ed in particolare della massa B - ai soli creditori delle prime due classi sia compatibile con l'art. 2741 cc.

Per chiarezza si rammenta che il piano – così come modificato con le integrazioni del 15 ottobre 2015 – prevede la suddivisione dell'attivo concordatario in tre masse così configurate:

- a) *Massa A: pari al valore attribuito dalla società, alla luce dell'utilizzo in sede di proposta concordataria delle risultanze di cui alla relazione giurata ex art. 160, 2 co. L.F. (e suo successivo aggiornamento), agli immobili oggetto di garanzia ipotecaria (cfr. allegato n. 2n);*
- b) *Massa B: pari al plusvalore eventualmente rinvenibile dalla vendita degli immobili oggetto di garanzia ipotecaria in sede di esecuzione della proposta concordataria;*
- c) *Massa C: introiti derivanti dall'alienazione di asset diversi dagli immobili oggetto di garanzia ipotecaria".*

La descritta suddivisione è finalizzata al seguente trattamento dei creditori:

- a. alla classe 1 (creditori ipotecari degradati a chirografo "garantiti" dai soci di GIS):
 - a.1 attribuzione a ciascun creditore del ricavato dalla vendita del singolo immobile astrattamente oggetto di privilegio, sino alla concorrenza del credito stesso, previa deduzione, pro-quota per ciascun creditore, delle spese di "carattere specifico" imputabili ai beni immobili e alla loro valorizzazione in corso di procedura (costi di ultimazione delle opere, costi per la direzione lavori, ...) e della quota parte delle spese di carattere generale da imputarsi ai beni stessi;
 - a.2 attribuzione dell'eventuale maggior ricavato dalla vendita dei singoli beni immobili oggetto di ipoteca, rispetto al credito complessivo dei singoli creditori titolari dello specifico originario diritto di prelazione, agli altri creditori originariamente ipotecari appartenenti alla stessa classe che non sia possibile soddisfare integralmente sulla base di quanto previsto sub a.1, sino alla concorrenza del 90% del loro credito.
- b. Alla classe 2 (creditori ipotecari degradati a chirografo "non garantiti" dai soci di GIS):
 - b.1 attribuzione a ciascun creditore del ricavato dalla vendita del singolo immobile astrattamente oggetto di privilegio, sino alla concorrenza del credito stesso, previa deduzione, pro-quota per ciascun creditore, delle spese di "carattere specifico" imputabili ai beni immobili e alla loro valorizzazione in corso di procedura (costi di ultimazione delle opere, costi per la direzione lavori, ...) e della quota parte delle spese di carattere generale da imputarsi ai beni stessi;
 - b.2 attribuzione dell'eventuale maggior ricavato dalla vendita dei singoli beni immobili oggetto di ipoteca, rispetto al credito complessivo dei singoli creditori titolari dello specifico originario diritto di prelazione, agli altri creditori originariamente ipotecari appartenenti alla stessa classe che non



sia possibile soddisfare integralmente sulla base di quanto previsto sub a.1, sino alla concorrenza del 100% del loro credito".

Come si nota il piano stabilisce che le masse A e B andranno devolute unicamente ai creditori delle prime due classi.

Nella seconda memoria integrativa del 23.11.2015 la ricorrente ritiene tutto ciò pienamente compatibile con l'art. 2741 cc in considerazione del fatto che l'art. 160 l.f., nel prevedere la possibilità di introdurre trattamenti differenziati per le varie classi di creditori, deroga espressamente alla citata norma codicistica.

Il Collegio, pur apprezzando le argomentazioni della ricorrente è di diverso avviso quantomeno in riferimento alla massa B.

E' certamente vero che l'art. 160 l.f. nella misura in cui consente un trattamento differenziato per le varie classi di creditori comporta una deroga all'art. 2741 cc.

Altro però è prevedere una ripartizione percentualmente differenziata di un'unica massa attiva, altro è un sistema di destinazione esclusiva di particolari beni ad alcuni soltanto secondo un meccanismo del tutto sovrapponibile a quello ipotecario (o ad un privilegio speciale).

L'art. 2741 cc, letto attraverso l'ulteriore regola generale per cui il contratto non ha effetto per i terzi al di fuori dei casi previsti dalla legge (art. 1372 cc) consente di concludere per l'impossibilità che l'autonomia dei privati individui ipotesi di preferenza a favore di un creditore che siano opponibili agli altri (cfr. ad es. Tribunale di Genova 27.1.1983: *"la costituzione pattizia di un privilegio al di fuori dei casi espressamente previsti dalla legge deve ritenersi nulla per violazione del combinato disposto degli articoli 2741 e 2745 cc ed idonea a giustificare l'ammissione del credito al passivo del fallimento del debitore in via privilegiata"*).

E' pertanto nemmeno ipotizzabile l'introduzione di una prelazione atipica con votazione assunta a maggioranza.

E' ben vero che la par condicio non è un principio assoluto, tant'è che l'art. 2901 cc non consente la revoca del pagamento di un debito scaduto. E' però altrettanto innegabile che la regola assume tutta la sua pregnanza nell'ambito dei procedimenti di cui al RD 267/42 ivi compreso il concordato preventivo. Né una giustificazione potrebbe ravvisarsi nella previsione per cui "il trattamento stabilito per ciascuna classe non può avere l'effetto di alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione" (art. 160 comma 2 ultimo alinea LF), posto che il creditore ipotecario declassato va parificato a tutti gli effetti al chirografario (lo conferma la ricorrente stessa a pag. 30 della memoria depositata in data 15.10.2015: "i creditori della classe 1 e 2 devono essere considerati chirografari a tutti gli effetti"), con conseguente esclusione della sopravvivenza di trattamenti preferenziali atipici.

Nemmeno convince l'accostamento operato (ancora nella seconda memoria integrativa del 23.11.2015) tra denaro ed altri beni: sostiene infatti la ricorrente che così come è possibile destinare il denaro in percentuali diverse (ciò che di fatto significa attribuirlo ad alcuni e non ad altri), altrettanto sarebbe possibile una destinazione preferenziale di beni di altro tipo. Sul punto basti considerare che il denaro di per sé non può costituire oggetto di alcuna causa di prelazione se non nella misura in cui esso rappresenti il controvalore altro bene assoggettato a specifica garanzia.

La stessa distinzione in masse dell'attivo concordatario in presenza di soli creditori chirografari sembra difficilmente compatibile con l'art. 111 quater l.f. che la impone al fine di dare piena attuazione alle cause di prelazione relative ad ogni tipologia di beni.



Il piano di concordato – una volta operata una corretta degradazione a chirografo dei creditori ipotecari incapienti - avrebbe dovuto prevedere per il ceto chirografario un'unica massa attiva, dove far confluire tutti i risultati della liquidazione dei beni non ipotecati e l'eventuale surplus della vendita dei beni ipotecati; tale risultato avrebbe potuto essere poi distribuito con trattamenti differenziati, in base a prefissate (diverse) percentuali di ripartizione.

7) Infine, meritano considerazione gli ulteriori rilievi del Pubblico Ministero il quale, sulla scorta di quanto segnalato dal Commissario Giudiziale in occasione delle verifiche eseguite nel corso della procedura poi rinunciata ha ravvisato il compimento di atti in frode ai sensi dell'art. 173 lf.

In particolare emergerebbero gli estremi del reato di bancarotta preferenziale ex art. 216 comma 3 LF nell'aver l'esponente – quando già versava in stato di decozione - chiesto ed ottenuto da Cariparma-Carispezia un mutuo ipotecario utilizzato per il ripianamento di saldi negativi di conto corrente, in tal modo trasformando il credito della banca da chirografario a privilegiato, il tutto in danno degli altri creditori chirografari. Oltre a ciò risulterebbe che l'impresa nel ricorso abbia taciuto l'avvenuta cessione - a partire dall'anno 2007 - di vari immobili a prezzi "di favore" a soggetti membri del CDA o ad essi riconducibili e che l'inadeguatezza dei prezzi abbia contribuito al dissesto della società, senza che di tutto ciò sia stata fatta menzione nel piano.

Ad avviso del Collegio, al di là delle problematiche delle vendite sottocosto e dell'eventuale perdita del capitale sociale, pur gravi, appare rilevante la questione del mutuo ipotecario Cariparma.

Sul punto la tesi del PM trova conferma nella relazione del Commissario Giudiziale dell'ottobre 2014, dove emerge che nel dicembre 2013 l'istituto bancario aveva erogato un mutuo ipotecario che è stato utilizzato per rientrare/"consolidare" l'esposizione di c/c (non assistita da privilegio) che GIS aveva nei confronti della Banca (vds. pag. 22, 50 e 51 citata relazione). Al momento dell'erogazione del mutuo, GIS risultava (di fatto) deficitaria e fortemente squilibrata dal punto di vista finanziario e della liquidità come si evince dai risultati registrati dagli "indicatori" menzionati a pagg. 43-44 della predetta relazione e come, del resto, si ricava agevolmente dalla ricostruzione delle cause della crisi contenuta nel primo ricorso (a pagg. 4-5 si legge: *"In tale prospettiva, ... si è purtroppo inserita la progressiva e pesantissima crisi del mercato immobiliare, circostanza ben nota, che, a partire soprattutto dal 2012, ha avuto nel tempo effetti devastanti sull'economia di tutte le imprese del settore. La paralisi delle vendite immobiliari, divenuta evidente nel corso del 2013, il crollo dei prezzi degli immobili, inevitabile conseguenza del drastico calo delle richieste, e per contro la lievitazione dei costi di materie prime e di costruzione, ha condotto ad una progressiva tensione finanziaria che, agli inizi del 2014 si è dimostrata difficilmente sostenibile. La mancata vendita di gran parte degli immobili costruiti, e l'impossibilità quindi di realizzare i relativi corrispettivi, ha impedito la programmata gestione dei rapporti con gli istituti di credito, nonché ritardi nel pagamento dei fornitori ..."*).

In tale contesto appare del tutto poco spiegabile l'attesa di oltre sei mesi intercorsa tra l'iscrizione della garanzia e la presentazione del ricorso introduttivo del procedimento di CP "con riserva" n. 10/2014, poiché in tal modo si è consentita la consolidazione dell'ipoteca stessa.

In definitiva, è indiscutibile che il sistema ora descritto rappresenta un illecito, in quanto non può considerarsi normale *"un sistema di finanziamento a lungo termine dell'attività di impresa, mediante accensione di mutuo fondiario, che è certamente consentito nella ipotesi ordinaria in cui l'imprenditore in bonis difetti tuttavia della immediata liquidità necessaria ad assicurare il corretto svolgimento dell'attività; ma, evidentemente non più normale e lecito quando l'imprenditore versi in stato di insolvenza e, ciò nonostante, concordi un finanziamento presso la banca sua creditrice secondo modalità capaci di trasformare il credito chirografario in privilegiato e, quindi, attributive*



di un titolo di prelazione in favore dell'ente mutuante, si da consentire al medesimo, garantito dalla iscrizione della ipoteca quale garanzia di restituzione delle somme, un indebito vantaggio in danno della par condicio creditorum (e cioè a prescindere dalla consapevolezza, nel mutuante, dello stato di decozione dell'imprenditore) ... " (Cass. Pen. 16688/2004).

Altrettanto indiscutibile è che la descritta condotta illecita configura gli estremi dell' "atto in frode" in presenza del quale il Tribunale avrebbe l'obbligo di aprire d'ufficio il procedimento di revoca di una procedura di concordato eventualmente già aperta (art. 173 LF). Non vi è chi non veda come sarebbe del tutto illogico ammettere la ricorrente ad un concordato che dovrebbe essere chiuso immediatamente dopo. Né potrebbe obiettarsi che l'illecito di cui si discute è stato commesso prima del deposito del ricorso e che la "meritevolezza" dell'imprenditore non figura più tra i prerequisiti di ammissione. La "frode", infatti, è destinata a produrre i suoi effetti proprio nel concordato oggi in esame ed, anzi, è proprio in esso che viene a danneggiare i creditori chirografari in virtù della preconizzata soddisfazione integrale delle banche ipotecarie e della contestuale riserva ad alcune classi di creditori chirografari (diversi dalle banche ipotecarie "degradata" al chirografo) di un "residuo" nei limiti dell'irrisorietà (potrebbero infatti bastare anche minimi scostamenti a consuntivo dei dati inseriti nel piano - in diminuzione per le entrate e in aumento per quanto concerne il "fabbisogno" concordatario- per compromettere ed azzerare ogni possibilità di pagamento di questi ultimi creditori).

RITENUTO CHE

Unitamente alla seconda memoria integrativa del 23.11.2015 la ricorrente ha depositato le garanzie con le quali i soci e i membri del collegio sindacale personalmente assicurano il pagamento, nelle percentuali concordatarie, dei creditori inseriti nelle classi 3,4,5,7.

Ad avviso del Collegio tale integrazione non è sufficiente a superare le criticità sopra descritte.

I garanti del resto non assumono una responsabilità solidale per l'intero importo necessario alla soddisfazione di detti creditori ma parcelizzano tra essi la solidarietà, rendendo oltremodo difficoltosa un'eventuale azione di recupero. Quanto ai membri del Collegio sindacale l'impegno dei signori D G F e D. G. E si sostanzia in una mera rinuncia al credito nei confronti di GIS che nulla aggiunge alla garanzia patrimoniale generica già offerta dal patrimonio della debitrice.

Si aggiunga che dette garanzie avrebbero dovuto transitare per il vaglio di un autonomo giudizio di attestazione posto che vi è il fondato rischio che tutti o anche solo una parte degli ex amministratori di GIS (Sigg. D O, S, T, V e A) si troveranno in futuro nelle condizioni di non poter adempiere all'impegno, dovendo far fronte alle problematiche che - verosimilmente - potrebbero di qui a breve essere costretti ad affrontare per responsabilità derivanti dalla gestione delle società che attualmente amministrano o che hanno amministrato (l'Impresa S ha depositato un ricorso per concordato preventivo con riserva, D O Srl e D S.r.l. hanno stipulato corposi accordi di ristrutturazione dei debiti recentemente omologati, V S.r.l. questo Tribunale ha già dichiarato il fallimento).

PQM

Il Tribunale fallimentare di Savona, in composizione collegiale come indicato in epigrafe, decidendo sul ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo RG 7/2015 CP presentato da GIS srl così provvede:

dichiara il ricorso inammissibile.

Manda la Cancelleria per le comunicazioni di rito.

Così deciso in Savona il 24.11.2015

Il Giudice est.

Dott. Stefano Poggio

TRIBUNALE DI SAVONA

DEPOSITATO IN
CANCELLERIA

Il Presidente

Dott. Giovanni Soave

CANCELLERIA
25/11/15

Il Cancelliere

Firmato Da: TORTORICI SABRINA Emesso Da: Possecor CA3 Serial#: 02146

