

N. R.G 9/2021

TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA
SEZIONE QUARTA CIVILE E PROCEDURE CONCORSUALI

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio in persona di:

Dott. Maurizio Atzori	Presidente
Dott.ssa Antonella Rimondini	Giudice rel.
Dott.ssa Alessandra Mirabelli	Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

Nel procedimento per concordato preventivo iscritto al n. r.g. 9/2021 promosso da:

S.E.I. Società Esercizi Immobiliari S.p.A.

rappresentata e difesa dall'avv.

RICORRENTE

considerato che S.E.I. Società Esercizi Immobiliari S.p.A. (da ora, per brevità, denominata SEI) ha presentato ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo in data 23 aprile 2021, con riserva di deposito del piano, della proposta e della documentazione di cui all'art. 161, II e III comma, l. fall. e che il Tribunale ha assegnato il relativo termine;

tenuto conto che il termine è stato prorogato su richiesta della ricorrente e che SEI ha depositato tempestivamente il piano, la proposta e la relativa documentazione;

osservato che il Tribunale – dopo aver sentito la ricorrente, i Commissari Giudiziali ed il Pubblico Ministero - ha domandato chiarimenti alla Società;

considerato che la ricorrente, in data 6.7.2022 ha depositato una memoria integrativa contenente i riscontri ai chiarimenti domandati dal Tribunale, modifiche del piano e un supplemento di Attestazione;

sentiti nuovamente la ricorrente, i Commissari ed il Pubblico Ministero all'udienza del 19 luglio 2022;

considerato che la ricorrente, nella memoria integrativa, ha dato atto di aver ricevuto una proposta irrevocabile da parte di un terzo come assuntore, che intendeva verificare ed eventualmente accettare nei termini e con le modalità consentite dalla legge;

ritenuto che – stante la genericità di tale indicazione – il Tribunale debba concentrare la propria decisione in punto ad ammissione del concordato preventivo unicamente sul piano e la proposta originari, così come chiariti ed integrati con la memoria depositata il 6.7.2022;

ciò premesso, va osservato che:

- sussiste la competenza territoriale del Tribunale di Bologna ex art 161, I comma l.f., avendo la ricorrente la propria sede nel circondario di Bologna;

- SEI - costituita (con un capitale sociale di 10 milioni di euro), nella forma di società per azioni, in data 3 agosto 2017, quale beneficiaria della scissione parziale proporzionale di S.E.C.I. S.p.A. - afferma di versare in stato di crisi insorta fin dalla conclusione del contratto di finanziamento del 21 settembre 2017 (doc. n. 16), con il quale quindici istituti di credito hanno concesso a SEI e alla controllata S.I.E.C.I. s.r.l. (da ora indicata come SIECI) un finanziamento dell'importo complessivo di € 66.000.000,00, di cui € 25.000.000,00 erogati direttamente a SEI. L'importo finanziato è stato destinato, per quanto concerne SEI, oltre che a sostenere i "costi di transazione", all'estinzione di debiti trasferiti a SEI per effetto della scissione. La crisi è inoltre stata acuita dal mancato introito dei canoni di locazione degli immobili concessi alle società del cd. Gruppo che, a partire dal 2019, sono state interessate da un'importante crisi e conseguenti da procedure concorsuali, oltre che dagli effetti della pandemia da Covid-19;
- l'ultimo bilancio approvato, relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, evidenzia un patrimonio netto negativo pari ad Euro 50.818.971,07;
- le azioni della ricorrente sono sottoposte a sequestro preventivo adottato dal Giudice per le Indagini preliminari del Tribunale di Bologna in data 20.7.2020 e, all'esito della nomina del custode dott. Stefano D'Orsi, è cambiato l'organo amministrativo e sindacale;
- sussistono nella specie tutti i requisiti formali previsti dagli artt. 160 e 161 l.f., poiché il ricorso e le successive integrazioni sono stati sottoscritti dal legale rappresentante della società, in forza dei poteri derivanti dalla delibera del Consiglio di Amministrazione del 17.2.2022, ai sensi dell'art. 161 l.f., e risultando la documentazione prodotta completa, con particolare riferimento alla relazione dell'esperto di cui all'art. 161, III comma, l.f.;
- la ricorrente risulta attiva nel settore immobiliare, anche attraverso la controllata SIECI;
- il piano concordatario ha natura liquidatoria e prevede in principalità: a) la prosecuzione dell'attività caratteristica relativa alla locazione degli immobili di proprietà (ed in leasing) sino alla relativa alienazione (e, per quello in leasing, sino alla restituzione alla concedente), con la previsione di flussi di cassa per euro 560.000; b) la liquidazione di tutti gli immobili proprietà di SEI e delle partecipate (con previsione di incasso per euro 30.044.600,00 per la dismissione dei beni di proprietà e di 4.770.000 euro per effetto della risalita di dividendi dalla controllata SIECI); c) l'incasso di una parte dei crediti commerciali vantati da SEI verso le società del Gruppo in virtù dei piani di rientro concordati con le stesse;
- la ricorrente ha concluso: a) un accordo paraconcordatario (cfr. doc. n. 35) con gli istituti bancari titolari del credito ipotecario derivante dal contratto di finanziamento del 21.6.2017 e prodotti Derivati. Si tratta di un accordo che contempla il degrado di una parte del credito, la rinuncia di una parte del credito degradato ed il riscadenziamento della restante parte di credito non degradata; b) un accordo transattivo in data 7.4.22, modificato in data 6.6.2022, con il Fallimento SECI con il quale, al fine di "prevenire" ex art. 1965 c.c. la lite preannunciata dal Fallimento, che aveva contestato la revocabilità dell'intervenuta scissione, viene riconosciuto l'importo, in chirografo, di € 3.000.000, alle scadenze del 31.12.2023, 31.12.2024 e 31.12.2025. A seguito della modifica, è stata sostituita la condizione sospensiva con una risolutiva dell'accordo in caso di rigetto dell'omologa del concordato o del mancato passaggio ingiudicato del provvedimento omologa entro il 31.12.2023; c) un accordo di risoluzione consensuale del contratto di leasing avente ad oggetto "porzioni di fabbricato ad uso ufficio e commerciale", concluso con Selmabipiemme leasing S.p.A.

- la Società assume di poter soddisfare integralmente i crediti prededucibili, i creditori privilegiati (diversi dagli ipotecari) nella misura del 100% entro il 31.12.2023, i creditori ipotecari (para-concordatari) al 100% per la parte non degradata entro il 31.12.2026 e, per la parte degradata al 22%;
- la ricorrente ha previsto la soddisfazione dei creditori chirografari distinguendoli in tre classi che, a seguito dei chiarimenti richiesti dal Tribunale, sono state modificate. Rispetto al ricorso originario, la ricorrente ha eliminato sia la Classe 1 (creditori ipotecari con accordo paraconcordatario), sia la Classe 3 (creditori postergati con previsione di soddisfazione a zero) e ha riformulato tre nuove classi di soli creditori chirografari, di seguito descritte:

Classe 1: creditori “diretti” di SEI, vale a dire di soggetti legati alla società ricorrente in virtù di autonomo rapporto negoziale. La somma complessiva ammonta ad € 277.691,00 e la loro soddisfazione, pari al 22%, viene ipotizzata entro il 31.12.2026. Si tratta di una classe omogenea, che non presenta particolarità. Nella memoria di chiarimenti, la Società ha evidenziato che – con riguardo alla posizione di SIECI, quest’ultima ha presentato un accordo di ristrutturazione ex art. 182bis l.f., recentemente omologato dal Tribunale, nel quale le banche – anche per gli effetti dell’art. 1411 c.c. e, quindi, con valore anche per SEI - si sono impegnate, con efficacia immediata, ad esercitare pretese nei confronti di SEI esclusivamente con riguardo alle obbligazioni previste a carico di quest’ultima nella domanda di concordato. Tale efficacia, secondo la pattuizione, verrebbe meno in tutta una serie di casi, definiti Eventi Rilevanti, che si possono sintetizzare sia nella mancata omologazione del piano SEI, sia nella non corretta successiva esecuzione di detto piano. Si tratta dunque di ipotesi o di mancato perfezionamento della procedura di concordato (mancata omologa) o di inadempimento/annullamento della stessa, con una descrizione dei vari casi che potrebbero portare all’applicazione dell’art. 186 L.F.. Nella vigenza del procedimento concordatario, quindi, il vincolo solidale non pare effettivamente operante, né pare trattarsi di un credito condizionale, poiché gli Eventi Rilevanti non sono esterni alle parti (come sono invece le condizioni) ma attengono a circostanze direttamente riconducibili alla vicenda concordataria;

Classe 2: si tratta dei creditori cd. indiretti, in quanto relativi a rapporti contrattuali sorti in capo a SECI e per i quali, in forza di quanto previsto dall’art. 2506 quater c.c., SEI risponde solidalmente nei limiti del solo patrimonio netto trasferito. La categoria in esame si distingue dai creditori della classe prima perché questi ultimi possono contare su due patrimoni, anziché solo su quello di SEI. Sono tutti creditori chirografi, eccetto uno (credito del Notaio Rossi Vico, privilegiato nei confronti di SECI per l’importo particolarmente modesto di € 1.000). L’isolata presenza di tale creditore e il richiamo alla tesi per, stante la diversità di causa, la prelazione non dovrebbe estendersi all’obbligato in solido, inducono a ritenere corretta la formazione di tale classe;

Classe 3: comprende solo il credito chirografario derivante dalla transazione stipulata con SEI, autorizzata dal Tribunale. Si tratta di un importo (€ 3.000.000) che viene riconosciuto per “prevenire” ex art. 1965 c.c. la lite preannunciata dal fallimento, che aveva contestato la revocabilità dell’intervenuta scissione. La soddisfazione di tale credito viene prevista nella misura del 100% e alle scadenze del 31.12.2023, 31.12.2024 e 31.12.2025. Anche la formazione di tale Classe appare corretta, sia perché i creditori chirografari votano sempre per esplicita previsione normativa, sia perché, in ogni caso, non si avrà mai un pagamento integrale degli stessi atteso che, ai sensi degli art. 169 e 55 L.F., non possono essere loro

riconosciuti gli interessi dal deposito della domanda all'omologa. Quanto alla disomogeneità della posizione giuridica e degli interessi economici di tale creditore rispetto agli altri, si sottolinea che si tratta di un credito anteriore nella sua genesi ma che, a differenza di quelli inclusi nelle altre classi, non poteva considerarsi certo né nell'*an*, né nel *quantum* al tempo del deposito della domanda in bianco;

- nella memoria integrativa, la ricorrente ha sufficientemente illustrato i flussi a sostegno dei pagamenti programmati;
- la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del Piano sono state attestate dal Dott. Antonio Gaiani, quale professionista in possesso dei requisiti di indipendenza di cui all'art. 67, comma 3, lett. d), l. fall.;
- l'esperto di cui all'art. 161, III c., l.f., in particolare, ha ritenuto ragionevole prevedere che la proposta possa assicurare il pagamento dei creditori chirografari in una quota pari al 22%;
- le conclusioni dell'attestatore appaiono allo stato congrue e ben motivate, alla luce del supplemento di attestazione depositato e tenuto conto che, nelle more del procedimento, è stato omologato l'Accordo di ristrutturazione ex art. 182 l.fall. presentato da SIECI che, oltre a portare alla soddisfazione dei creditori aderenti e non aderenti all'accordo, prevede un *surplus* da destinare in via ascendente alla massa di SEI di Euro 4.770.003;

ritenuto che, in definitiva, la proposta debba essere considerata ammissibile, salva ogni più opportuna verifica nel proseguito, anche da parte dei Commissari Giudiziali in occasione della relazione ex art. 172 l.f. e, in ogni caso, in relazione all'eventuale verifica riguardo l'esistenza di ragioni di revoca, ai sensi dell'art. 173 l.f.;

Considerato che SEI ha chiesto che il Tribunale, in sede di ammissione, autorizzi, ex art. 161, co. 7, L.F., la stipula del patto paraconcordatario con il ceto bancario, sottoposto a condizione sospensiva (anche) dell'eventuale autorizzazione giudiziale;

letto e condiviso il parere espresso dai Commissari Giudiziali secondo i quali il *“patto paraconcordatario costituisce una “proposta speciale” dedicata dal debitore ad una categoria specifica di creditori – in questo caso le banche, che ristrutturano volontariamente il loro credito incontestato rinunciando a parte del privilegio ipotecario e ad altre voci accessorie, rimodulando altresì le scadenze dei pagamenti -, che si affianca alla proposta rivolta a tutti gli altri creditori. La stessa integra il piano concordatario, che infatti ne tiene conto, andandone indissolubilmente a far parte – trattandosi quindi di un “di cui” della proposta e del piano concordatario, il debitore non dovrebbe essere a tal fine autorizzato dal Tribunale, in quanto le modalità con le quali egli ritiene di dover risolvere la crisi dell'impresa rappresentano una sua esclusiva prerogativa”*;

ritenuto che per tali ragioni debba dichiararsi non luogo a provvedere sull'istanza;

considerato che la ricorrente ha presentato istanza ex art. 161, VII comma, l.f. inclusa nel ricorso originario per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, affinché il Tribunale, in sede di ammissione, autorizzi la proroga al 31.12.2025 del termine per il pagamento a SEI del saldo del conto corrente infragruppo, pari ad € 359.000;

tenuto conto che, come osservato dai Commissari Giudiziari, nelle more del procedimento il Tribunale ha omologato l'Accordo di ristrutturazione della partecipata SIECI, dando atto che, il piano era comunque fattibile anche in assenza di proroga dei pagamenti;

ritenuto, pertanto, che – allo stato - l'interesse all'istanza sia stato pertanto superato dagli eventi di cui sopra;

rilevato infine che la ricorrente ha chiesto l'autorizzazione ex art. 161, VII comma, l.f. a sottoscrivere l'Accordo di risoluzione consensuale del Contratto di locazione finanziaria concluso in data 18.2.2022 con Selmabipiemme, stipulato con condizione sospensiva dell'ottenimento, entro il 31.5.2022, salvo proroga concordata dalle parti per iscritto, della necessaria autorizzazione (termine prorogato al 30.9.22);

letto il parere espresso dai Commissari i quali hanno rilevato che si è in presenza di un atto di straordinaria amministrazione *“in quanto il discrimine non può ravvisarsi nella natura conservativa (in quanto l'esercizio imprenditoriale presuppone necessariamente atti dispositivi) dell'atto ma dalla sua idoneità ad incidere negativamente sul patrimonio del debitore, pregiudicandone la consistenza o compromettendone la capacità di soddisfare i creditori in quanto ne determina la riduzione ovvero lo grava di vincoli a cui non corrisponde l'acquisizione di utilità reali prevalenti su questi ultimi. Atti astrattamente qualificabili come di ordinaria amministrazione se compiuti nel normale esercizio di una impresa possono, invece, assumere un connotato diverso se compiuti dopo la presentazione di una domanda di concordato. Il carattere di ordinaria o straordinaria amministrazione dell'atto deve essere valutato in relazione al fatto che è posto in essere in una procedura di concordato preventivo e quindi non già in relazione all'interesse dell'imprenditore insolvente bensì della Massa. L'attenzione va dunque posta al rischio di diminuzione del patrimonio del debitore e alla possibile incidenza negativa sullo stesso. Da questo punto di vista, il contratto di leasing con Selmabipiemme genera annualmente flussi attivi contrattualizzati (canoni di locazione) per € 370.000,00, a fronte di un impegno di versamento di canoni di leasing pari a € 1.000.000,00; la sua prosecuzione drenerebbe quindi risorse finanziarie consistenti (oltre € 600.000 annui). Al fine di verificare la convenienza del proposto accordo, i Commissari hanno ritenuto di svolgere un confronto con l'ipotesi alternativa dello scioglimento prevista dall'art. 169 bis, ult. co, L.F., che la ricorrente ben potrebbe attivare per sterilizzare l'onere finanziario di cui si è dato conto. La norma richiamata prevede che, in caso di scioglimento, il bene debba essere restituito al concedente e il debitore abbia diritto di ricevere l'eventuale differenza fra la maggiore somma ricavata, dalla vendita o altra collocazione del bene stesso avvenute a valori di mercato, e il credito della società di leasing per il residuo in linea capitale. Nel caso di specie, quest'ultimo ammonta a euro 7.339.764. Il valore del bene, invece, rinvenibile dalle stime in atti (Smart Land srl – allegato n. 22 del ricorso), alla data del 30.9.2021 ammonta ad € 9.530.000,00. Attivando l'art. 169 bis L.F., quindi, la ricorrente potrebbe ipoteticamente maturare il diritto al rimborso di € 2.190.000 (9.530.000 - 7.339.764) sempre però che la stima della Smart Land venisse condivisa/confermata dalla società di leasing. E' noto infatti che, ai sensi dell'art. 1, comma 139 della L. 124/2017 (criterio oggi recepito dall'art. 97, comma 12, CCII), il valore di mercato viene determinato all'esito di un articolato meccanismo peritale che ben potrebbe portare a stime differenti. Per cui, anche un fisiologico calo del 10% nel valore di stima della Smart Land, potrebbe incidere significativamente sul credito ipotetico di SEI scaturente dallo scioglimento, senza dimenticare che per converso alla concedente andrebbero riconosciuti dei crediti, e segnatamente: l'indennizzo da scioglimento (in via chirografaria), i canoni morosi ante domanda di concordato (pari a € 210.277 in via chirografaria), i canoni post domanda di concordato (pari a € 406.712, in prededuzione). Sulla base di questo alternativo scenario, la transazione di cui si chiede l'autorizzazione regolamenta i reciproci rapporti (allegato n. 38 ricorso) nei termini che seguono: - la restituzione dell'immobile a Selmabipiemme; - il pagamento a Selmabipiemme dei depositi cauzionali versati dai conduttori ovvero consegna delle garanzie fideiussorie; - la rinuncia di Selmabipiemme a qualsiasi pretesa economica inerente il contratto; - l'impegno a versare a SEI un importo pari al 50% dell'eventuale differenza fra la maggiore somma ricavata dalla vendita o altra collocazione del bene stesso, rispetto al debito residuo; - l'impegno di Selmabipiemme di subentrare nei contratti di locazione”;*

ritenuto che, in considerazione di tali analitiche argomentazioni, la risoluzione consensuale debba ritenersi vantaggiosa per la massa (eliminando qualsiasi pretesa economica di Selmabipiemme per

indennizzo e canoni scaduti, ante e post domanda, e mantenendo un possibile surplus realizzabile in futuro) e può quindi essere autorizzata;

P. Q. M.

Visti gli artt. 160 e ss. l.f.,

dichiara aperta la procedura di concordato preventivo di **S.E.I. Società Esercizi Immobiliari S.p.A.** (con sede legale in Bologna, via degli Agresti n. 6, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Bologna 03641201201), esercente, tra l'altro, attività: locazione immobiliare beni propri e in leasing;

designa

come Giudice Delegato nella procedura suddetta la dott.ssa

nomina

Commissari Giudiziali la dott.ssa

e l'avv.

ordina

la convocazione dei creditori presso questo Tribunale per il giorno **26 gennaio 2023 ad ore 11.30** avanti al Giudice Delegato, stabilendo il termine di quindici giorni per la comunicazione del presente decreto ai creditori;

dispone

che la ricorrente, nel termine di giorni quindici dalla notifica del presente decreto, depositi nella cancelleria fallimentare del tribunale la somma di euro 500.000 (pari al 50% della somma di euro 1.000.000 ritenuta necessaria per l'intera procedura), mediante versamento su conto corrente intestato alla procedura presso l'Istituto di credito indicato dai Commissari Giudiziali,

autorizza

la transazione con Selmabipiemme Leasing S.p.A., come modificata in data 25.5.2022;

dichiara

non luogo a provvedere sulle rimanenti istanze.

Manda alla cancelleria per la pubblicazione ai sensi dell'art. 166 l.f..

Così deciso nella camera di consiglio della Sezione Quarta Civile e Procedure Concorsuali del Tribunale di Bologna, in data 19 luglio 2022

Il Presidente

Maurizio Atzori

Il Giudice est.

Antonella Rimondini