



## TRIBUNALE DI CAGLIARI

### SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

in composizione collegiale nelle persone dei signori magistrati:

Dott. Gaetano Savona	Presidente
Dott. Bruno Malagoli	Giudice rel.
Dott. Luca Angioi	Giudice

ha pronunciato il seguente

### DECRETO

nel procedimento ex artt. 40 e 84 e ss. CCII depositato in data 25 giugno 2024

#### **promossa dalla**

**IL GIUNCO Società Cooperativa Edilizia a.r.l.** con sede legale in Cagliari alla Via Emilio Serri, n. 6, iscritta al Registro delle Imprese di Cagliari con il numero di codice fiscale 02031790922, in persona del Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante signor Salvatore Zedda, giusta delibera del consiglio di amministrazione ai sensi del disposto dell'art. 120 bis comma 1 del C.C.I.I. elettivamente domiciliata in Cagliari, alla Piazza Repubblica, n. 22, presso lo Studio e la persona dell'avvocato Stefano Demuro che la rappresenta e difende in virtù di delega in calce al ricorso

\*\*\*

#### **1. Le vicende processuali.**

Con ricorso depositato in data 14.7.2023 il Giunco Società Cooperativa Edilizia a.r.l. (d'ora in avanti anche solo "la società") aveva presentato una domanda ex artt. 40 e 44 C.C.I.I., con riserva di depositare entro un assegnando termine una proposta definitiva di concordato preventivo (con il piano e la documentazione di cui all'art. 39, commi 1 e 2 C.C.I.I.).

Il ricorso era stato iscritto al n. PU 90/2023.

Con decreto del 18.12.2023, il Tribunale (dopo che era stata accordata una proroga per il deposito del piano), preso atto che la società non aveva depositato nel termine prorogato la suddetta documentazione, nonché della nota con la quale la società aveva comunicato di aver rinunciato alla domanda di concordato "con riserva", preannunciando la presentazione di una domanda di concordato "piena", aveva dichiarato inammissibile la domanda di concordato.

Successivamente, con ricorso depositato in data 4.5.2024, la procura della Repubblica presso il Tribunale di Cagliari ha depositato istanza di apertura della liquidazione giudiziale della società.

Il procedimento è stato iscritto al n. PU 88/2024 (ovvero il presente procedimento unitario).

Nell'ambito della prima udienza fissata per il giorno 25.6.2024, la società ha dato atto di aver depositato, in data 25.6.2024, domanda ex artt. 40 e 84 e ss CCII per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo (concordato "pieno") con richiesta di misure protettive.

Il procedimento è confluito nel medesimo procedimento PU 88/2024.

## **2. I rilievi del Tribunale con il decreto del 27.7.2024.**

Con decreto del 27.7.2024, il Tribunale ha rilevato quanto segue:

*"... il piano prevede un concordato con continuità aziendale diretta, che prevede:*

- la prosecuzione dell'attività finalizzata al completamento delle unità immobiliari in corso di costruzione,*
- il trasferimento ai soci assegnatari delle unità immobiliari a prezzi di perizia e previo pagamento del relativo saldo prezzo,*
- la collocazione nel mercato attraverso idonee procedure competitive volte alla individuazione di nuovi soci delle unità immobiliari non ancora assegnate.*

*La proposta di concordato prevede la soddisfazione:*

- 1. integrale delle spese di procedura*
- 2. integrale dei crediti prededucibili*
- 3. integrale dei crediti privilegiati*
- 4. parziale dei crediti chirografari nella misura percentuale determinata in una misura compresa fra il 52% ed il 48%.*

*I creditori chirografari sono suddivisi in classi*

*4.1. soci non assegnatari ed ex soci 52%*

*4.2. debiti tributari chirografari 50%*

*4.3. fornitori e altri chirografari 48%.*

*Risulta inoltre formata una quarta classe "Ipotecari non soddisfatti in 180 giorni (art. 109 co V CCII)" per la quale si prevede l'integrale soddisfazione.*

*(Si tratta di una parte del credito ipotecario vantato da Dante SPV Srl).*

**3. Il Tribunale intende svolgere i seguenti rilievi.**

**3.1 La documentazione relativa agli "addendum" sottoscritti dai soci.**

*La società ha chiarito che "gli originari prezzi delle singole unità immobiliari" da assegnare o assegnate ai soci "sono stati oggetto di specifici addendum sottoscritti da ogni assegnatario al fine di portare il prezzo di assegnazione ad una misura pari o superiore al valore di perizia.*

*In relazione alle unità per i quali il promissario assegnatario non ha sottoscritto l'addendum di adeguamento la società cooperativa si riserva la facoltà di sciogliersi dal contratto preliminare.”*

*Su questo punto (che rappresenta un passaggio cruciale per alimentare il fabbisogno concordatario) nella attestazione ex art. 87 co 3 CCII si legge che: “16 soci della cooperativa hanno recentemente firmato una scrittura privata, con la quale si sono impegnati ad acquistare l'immobile originariamente assegnato ad un prezzo addirittura superiore al valore determinato dal perito Giovanni Piga.*

*Tale circostanza comporta che, per gran parte degli immobili compresi nell'attivo, il valore concordatario non debba essere considerato solamente una semplice stima ma, in ragione dell'impegno all'acquisto formalizzato dai soci assegnatari, possa rappresentare un valore pressoché certo di realizzo del bene.*

*La tabella seguente reca l'indicazione, per ciascuno dei soci che hanno sottoscritto l'accordo con la cooperativa, del valore di perizia e del maggiore importo che gli stessi soci si sono impegnati a versare:*

<b>Lotto</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Sup. comm.</b>	<b>Socio prenotatario</b>	<b>Valutazione</b>	<b>Valore assegn.</b>
2a	Via Fellini	165	Ardu Andrea	330.000,00	343.000,00
2a	Via Fellini	165	Bonu Claudio	330.000,00	343.000,00
2a	Via Fellini	165	Bonu Fabrizio	330.000,00	342.000,00
4c	Via De Sica	160	Sanna Roberto	309.000,00	319.000,00
6a	Via Fellini	136	Murgia Corrado	255.000,00	275.000,00
6a	Via Fellini	145	Mura Marco	283.000,00	290.000,00
14a	Via Serri	80	Olla Rossella	158.000,00	170.000,00
14a	Via Serri	80	Sanna Stefano	158.000,00	159.000,00
14a	Via Serri	90	Cabras Alessandra	181.000,00	186.800,00
14a	Via Serri	90	Fanari Antonia	166.000,00	171.800,00
14a	Via Serri	88	Aresu Michele	177.000,00	184.814,00
14a	Via Serri	88	Metta Gilda	177.000,00	184.814,00
14a	Via Serri	108	Zanda Basilia	215.000,00	222.600,00
14a	Via Serri	108	Atzori Claudia	225.000,00	233.000,00
14a	Via Serri	106	Aresu Alessio	211.000,00	218.300,00
14a	Via Serri	106	Aresu Antonella	211.000,00	218.300,00
				<b>3.716.000,00</b>	<b>3.861.428,00</b>

...”.

*Posto quanto sopra, occorre evidenziare che tra i documenti prodotti non v'è traccia di questi ulteriori “impegni”, indicati dalla società quali addendum – ed attestati dal professionista indipendente – rispetto ai preliminari già sottoscritti con i soci assegnatari.*

*E' dunque necessario invitare la società a produrre la relativa documentazione.*

*3.2 L'attestazione ex art. 87 co 3 in relazione alla stima del compendio immobiliare.*

*Un'ulteriore criticità si rinviene poi rispetto alla stima del compendio immobiliare, con riguardo alla attestazione che il professionista attestatore ha sul punto fornito.*

*3.2.1 In merito, il già citato art. 87 co 3 CCII stabilisce che: “Il debitore deposita, con la domanda, la relazione di un professionista indipendente, che attesti la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano e, in caso di continuità aziendale, che il piano è atto a impedire o superare l'insolvenza del debitore, a garantire la sostenibilità economica dell'impresa e a riconoscere a ciascun creditore un trattamento non deteriore rispetto a quello che riceverebbe in caso di liquidazione giudiziale. Analoga relazione deve essere presentata nel caso di modifiche sostanziali della proposta o del piano”.*

*Tale relazione, come osservato dalla Corte d'Appello di Cagliari (cfr. sentenza 17 ottobre 2022 RG 2022/117) – con riferimento all'art. 161 co 3 LF, ma non v'è ragione di opinare diversamente con riferimento alla normativa del codice della crisi, che riproduce la medesima regola – “persegue l'obiettivo di assicurare che i creditori siano adeguatamente e correttamente informati degli esatti termini della proposta concordataria ed ha ad oggetto la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano.*

*Per quanto concerne la veridicità dei dati aziendali, il professionista non può limitarsi a recepire acriticamente quanto dichiarato dal debitore ovvero dai professionisti incaricati da quest'ultimo, dovendo invece effettuare effettive verifiche in ordine alla correttezza sostanziale di tali dati.*

*Il giudizio del professionista indipendente sulla veridicità dei dati costituisce un necessario presupposto affinché quest'ultimo possa effettuare una corretta prognosi sulla fattibilità del piano, intesa come ragionevole probabilità che l'obiettivo di soddisfacimento dei creditori nelle percentuali indicate nella proposta concordataria possa essere raggiunto.*

*La fattibilità del piano, infatti, può essere attestata unicamente a condizione che i dati posti alla base di esso si siano dimostrati veritieri, in seguito allo svolgimento di effettive verifiche di cui il professionista deve dare atto nella relazione”.*

*Ebbene, la sussistenza di una effettiva attestazione del professionista indipendente in ordine alla veridicità dei dati aziendali ed alla fattibilità del piano è oggetto di un penetrante vaglio giurisdizionale, atteso che il Tribunale – nell'ambito dei suoi poteri di verifica sulla regolarità della procedura – ha il compito di verificare che l'attestatore abbia effettivamente svolto un vaglio critico in ordine ai dati contenuti nel piano e non si sia invece limitato ad un mero recepimento degli stessi (in tal senso, ex multis, Cass. Civ. 15809/2021; 5825/2018; 17079/2016).*

*3.2.2 Nel caso in esame, la stima del compendio immobiliare viene indicata dalla società attraverso un rinvio alla perizia prodotta; tale stima, alla luce delle caratteristiche del piano concordatario, appare centrale nella economia e nella valutazione sulla fattibilità della proposta con la conseguente*

*necessità di una rigorosa e pregnante attestazione – sulla veridicità dei dati provenienti dal professionista incaricato dalla società – da parte del professionista indipendente (rigore e pregnanza che certo non possono essere in alcun modo attenuati dalla circostanza che il perito immobiliare sia stato dalla società nominato su indicazione del professionista indipendente).*

*In ragione di quanto sopra evidenziato, la considerazione contenuta a pag. 21 della Relazione – “Lo scrivente ritiene che il procedimento estimativo e le metodologie di valutazione utilizzate siano tecnicamente corrette e, pertanto, condivisibili” – in quanto generica ed apodittica, risulta inadatta ad adempiere al disposto di cui all’art. 87 co 3 CCII.*

*L’attestatore deve pertanto essere invitato ad integrare la propria attestazione nella prospettiva sopra chiarita.*

*3.3 L’assenza di un business plan depositato ai sensi dell’art. 87, comma 1, lett. f), CCII*

*Il Collegio rileva inoltre una lacuna nel corredo documentale allegato al piano, relativamente alla necessità di una documentazione analitica dei ricavi e dei costi attesi dalla continuità.*

*L’art. 87, comma 1, lett. f), CCII prevede in proposito che, qualora sia prevista la prosecuzione dell’attività d’impresa in forma diretta, il piano deve contenere “l’analitica individuazione dei costi e dei ricavi attesi, del fabbisogno finanziario e delle relative modalità di copertura, tenendo conto anche dei costi necessari per assicurare il rispetto della normativa in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell’ambiente”.*

*Nel caso di specie, l’illustrazione contenuta in ricorso ai paragrafi 7.5 e 7.6 (cui si rimanda) appare insufficiente, dovendosi invitare la società ad adeguarsi al disposto sopra citato, con particolare riguardo alla analitica individuazione di costi (e alle modalità con cui sono stati calcolati) e alle modalità di copertura (tenendo altresì conto di eventuali costi conseguenti alla normativa sulla sicurezza).*

*3.4 La formazione delle classi.*

*E’ noto che il controllo del Tribunale sulla formazione delle classi sia connesso al principio di maggioranza, che regola la approvazione del concordato, ed è finalizzato essenzialmente a garantire una formazione genuina della maggioranza. L’art. 87 co 1 lett. m) CCII stabilisce al riguardo che: “Il debitore presenta, con la proposta di concordato e unitamente alla documentazione prevista dall’articolo 39, un piano contenente: ... m) le classi in cui le parti interessate sono state suddivise ai fini del voto, con indicazione dei criteri di formazione utilizzati, del valore dei rispettivi crediti e degli interessi di ciascuna classe; ...”.*

*Il Collegio ritiene di dover invitare la società ricorrente a chiarire e meglio esplicitare il criterio di formazione utilizzato per la individuazione della classe 1 “soci non assegnatari ed ex soci”, procedendo a mettere in autonoma evidenza i nominativi dei soci non assegnatari e quelli degli ex*

soci (con analitica indicazione dei relativi crediti) e ad indicare le ragioni che hanno portato alla formazione di un'unica classe ricomprendente la posizione dei soci che hanno un contenzioso giudiziale pendente con la società.

\*\*\*

- Ritenuto conclusivamente di dover assegnare alla ricorrente un termine di giorni sessanta, decorrente dalla comunicazione del presente decreto, per apportare integrazioni al piano e produrre nuovi documenti;
- Ritenuto che, in considerazione delle molteplici criticità rilevate, debba essere fin d'ora fissata l'udienza per sentire la società ricorrente ed il pubblico ministero in ordine all'ammissibilità del concordato, per l'eventualità in cui entro il termine assegnato la società non provveda alle precisazioni, integrazioni ed eventuali modifiche del piano e della proposta nei termini indicati".

### **3. Le integrazioni della società.**

Con nota del 26.9.2024, la società ha depositato: - atto di integrazione alla domanda ed al piano (comprensivo della illustrazione del metodo utilizzato per la formazione delle classi); - i c.d. addendum ai contratti preliminari di assegnazione; - integrazione del professionista attestatore in relazione alla stima del compendio immobiliare; - un business plan in relazione alle attività programmate.

Quanto ai chiarimenti circa la formazione della classe relativa ai soci non assegnatari, la società ha esaurientemente spiegato che:

*“Originariamente tutti i soci che attualmente rivestono i diversi status di “soci assegnatari”, “soci non assegnatari” ed “ex soci” sono entrati nella cooperativa effettuando dei versamenti in attesa di vedersi assegnata una unità immobiliare “prima casa”.*

*La situazione attuale, come prospettata nel piano concordatario, vede questi soggetti suddivisi in due macro gruppi:*

*- i soci assegnatari: categoria non votante rappresentata dai soci che hanno accettato, pur con sacrificio, di adeguare il prezzo di assegnazione ha valori anche leggermente più alti a quelli di perizia al fine di permettere alla cooperativa di proporre un concordato preventivo con una adeguata soddisfazione dei crediti chirografari. Il credito verrà soddisfatto, nella continuità, attraverso le assegnazioni delle unità immobiliari con pagamento del saldo prezzo.*

*- Soci non assegnatari ed ex soci: è una classe di creditori votanti il cui criterio di formazione e essere rappresentata da soggetti che, pur per ragioni diverse, non possono essere soddisfatti con l'assegnazione di una unità immobiliare. Nel prospetto che segue vengono indicati nominativamente i singoli creditori appartenenti a questa classe, l'indicazione della tipologia “soci non assegnatari” o “ex soci” e del valore del singolo credito.*

Creditori appartenenti alla classe soci non assegnatari ed ex soci	tipologia	Importo del credito
Bianco Daniela	ex socio	5.154,56
Carta Maurizio	ex socio	13.554,15
Cogotti Massimiliano	ex socio	119.769,45
Crobeddu Carlotta	ex socio	124.490,50
Demontis Mauro	ex socio	237,50
Fadda Luca	ex socio	69.460,17
Manconi Manlio	Socio	79.140,89

Mattu Omar	Socio	185.266,56
Mattu Piero	Socio	60.000,00
Mattu Sabrina	Socio	190.997,13
Melis Stefania	ex socio	24.508,98
Patti Giuseppe	ex socio	17.829,12
<b>totali</b>		<b>890.409,02</b>

*L' omogeneità tra ex soci e soci non assegnatari era ravvisabile atteso che i soci non assegnatari indicati, pur rivestendo ancora la qualità di socio, non sono più destinatari all'assegnazione di un immobile in loro favore, che non è mai intervenuta o è venuta meno, e virgola quindi, vantano una mera pretesa creditoria nei confronti della cooperativa, così come gli ex soci. Il credito dei signori Mattu Sabrina e Mattu Omar è stato incluso in questa classe. Questi due soci avevano stipulato i preliminari di assegnazione di due unità immobiliari bifamiliari di circa 200 mq ciascuna, non hanno rinunciato all'assegnazione ed hanno posto in essere l'iniziativa giudiziaria ex articolo 2932c.c. La ragione dell'inserimento degli stessi in tali classe è giustificata dal rilievo che i signori Mattu non hanno accettato di sottoscrivere un addendum per l'adeguamento dei prezzi di assegnazione secondo il prezzo stimato dal perito. La cooperativa si è pertanto trovata nella concreta impossibilità di prevedere l'assegnazione delle due unità immobiliari al prezzo originario pattuito (Euro 191.289,00 e 191.289,00), molto inferiore ai valori di perizia (Euro 391.000 e 385.000), in quanto ciò sarebbe avvenuto in violazione sia del principio di parità di trattamento tra i soci assegnatari, chiede il trattamento dei creditori secondo condizioni migliori o comunque non deteriori a quello prospettabile nella liquidazione giudiziale, e si è vista costretta a non chiedere per gli immobili assegnati agli stessi Mattu rimedi protettivi cautelari, così che possano proseguire le azioni esecutive individuali già intraprese da parte dei creditori con iscrizioni ipotecarie anteriori alla trascrizione della domanda ex articolo 2932 c.c.. Ciò comporterà che gli immobili verranno venduti a terzi in sede di esecuzione forzata ed ai signori Mattu competerà unicamente un credito per le somme versate alla società, come per i soci non assegnatari di immobili e gli ex soci, il che giustifica l'inserimento anche dei loro crediti in tale classe”.*

Con tale chiarimento e la documentazione sopra indicata la società ha inteso superare i rilievi del Tribunale.

**4.1** Orbene, dalla relazione ex art. 87 co 3 CCII, si evince che l'**attivo** della società risulta composto da: Euro 5.132.681,23 per “rimanenze”, Euro 151.769,00 per crediti tributari, Euro 10.601,28 per ulteriori crediti, Euro 18.855,51 per disponibilità liquide.

Più in particolare:

- le rimanenze sono costituite dal patrimonio immobiliare della società proponente; si tratta di diversi fabbricati, oggetto del programma edilizio promosso dalla cooperativa nel quartiere di “Is Corrias – Barracca Manna”, zona residenziale di risanamento, ricadenti nei lotti 2A, 4A, 4C, 6B, 12B e 14A del comparto A del piano di risanamento di Barracca Manna;
- il credito tributario (Euro 151.769,00) corrisponde a quello esposto nella dichiarazione Iva 2024 periodo d'imposta 2023 e risulta essere stato confermato dalla Agenzia delle Entrate (come attestato nella relazione ex art. 87 co 3 CCII);
- le disponibilità liquide, pari ad Euro 18.855,51, si riferiscono al conto corrente online “Qonto”.

Il **passivo** della società risulta invece composto da debiti verso Banche (pari ad Euro 1.931.352,91), debiti verso altri finanziatori (Euro 3.274.441,54), debito nei confronti dell'amministratore per anticipazioni (Euro 880,00), debiti verso fornitori (Euro 612.005,17), debiti tributari (Euro 178.874,27).

I debiti verso le banche ricomprendono:

- Euro 208.948,78, derivante dal contratto di mutuo fondiario 017/93135265, stipulato tra la società ed il Banco di Sardegna Spa in data 20 ottobre 2009, avente ad oggetto il finanziamento della somma di euro 200.000,00; credito, assistito da garanzia ipotecaria, attualmente nella titolarità di Dante SPV Srl;
- Euro 1.518.424,14, derivante dal contratto di mutuo fondiario 017/93130813, stipulato in data 20 ottobre 2009 con il Banco di Sardegna Spa, avente ad oggetto il finanziamento della somma di Euro 1.460.000,00; credito, assistito da garanzia ipotecaria, attualmente nella titolarità di Dante SPV Srl;
- Euro 203.979,99, derivante dal contratto di mutuo fondiario 06/68046983, stipulato in data 14 giugno 2007, con cui la Banca CIS aveva concesso alla società il finanziamento di Euro 800.000,00; credito assistito da garanzia ipotecaria attualmente nella titolarità di Yoda SPV srl.

I debiti vs altri finanziatori si riferiscono invece ai crediti vantati da soci ed ex soci in relazione alle somme originariamente versate per l'assegnazione delle unità immobiliari realizzate dalla cooperativa in esecuzione del programma edilizio e risultano complessivamente pari ad Euro 3.274.441,54 (cfr. pag. 46 della Relazione ex art. 87 co 3 CCII).

Si legge nella relazione ex art. 87 co 3 CCII, “...l'attuale situazione debitoria della cooperativa nei confronti dei soci e degli ex soci, al 31 dicembre 2023, può essere così rappresentata:

Soci	valore concordato
Rossella Olla	74.482,63 €
Stefano Sanna	30.000,00 €
Giorgio Sanna	28.628,37 €
Alessandra Cabras	177.436,54 €
Antonia Fanari	33.173,08 €
Michele Aresu	73.859,83 €
Gilda Metta	169.657,81 €
Basilgia Zanda	192.994,45 €
Claudia Atzori	84.063,82 €
Antonella Aresu	88.635,74 €
Alessio Aresu	117.914,64 €
Claudio Bonu	84.615,38 €
Fabrizio Bonu	84.615,38 €
Roberto Sanna	311.116,96 €
Marco Mura	278.461,53 €
Giuseppe Sulis	232.187,44 €
Corrado Murgia	84.532,72 €
Andrea Ardu	140.625,00 €
<b>Totale</b>	<b>€ 2.287.001,32</b>

Soci non assegnatari - Ex soci	valore concordato
Giuliana Cuboni	86.931,21 €
Carlotta Crobeddu	124.490,50 €
Stefania Melis	24.508,98 €
Massimiliano Cogotti	119.769,45 €
Tatiana Avignone	0,00 €
Piero Mattu	60.000,00 €
Luca Fadda	69.460,17 €
Giuseppe Patti	17.829,12 €
Daniela Bianco	5.154,56 €
Maurizio Carta	13.554,15 €
Mauro Demontis	237,50 €
Omar Mattu	190.266,56 €
Sabrina Mattu	195.997,13 €
Manlio Manconi	79.140,89 €
<b>Totale</b>	<b>€ 987.340,22</b>

I debiti verso i fornitori risultano complessivamente pari ad Euro 612.005,17; mentre i debiti nei confronti della Agenzia delle Entrate risultano pari ad Euro 178.874,27 (voce comprensiva dei debiti verso l'Erario per ritenute da lavoro autonomo, Euro 4.995,67, del debito per ICI, Euro 65.503,66 e del debito dell'Agenzia delle Entrate riscossione, Euro 108.374,94). Risulta poi un debito, attestato prudenzialmente dal professionista, di Euro 1.229,83, nei confronti della cooperativa Città Antica (cfr. pag. 52 della relazione ex art. 87 co 3 CCII).

**4.2** Il piano di concordato proposto dalla cooperativa prevede la continuità diretta dell'attività finalizzata al completamento delle unità immobiliari in corso di costruzione.

La società ha spiegato che la quasi totalità dei soci, già assegnatari delle suddette unità immobiliari, ha, a tal fine, sottoscritto un "addendum", nel quale si è impegnata a versare una somma aggiuntiva, rispetto a quello che era l'originario prezzo di "assegnazione"; la predetta somma sarebbe stata rimodulata sulla base di una rinnovata perizia immobiliare.

Il surplus concordatario proveniente dalla continuità discende dal flusso finanziario derivante dal versamento delle suddette somme, nonché da quelle provenienti dalla assegnazione delle unità immobiliari attualmente libere, al netto dei costi derivanti dai lavori di completamento.

Più in particolare, i costi di completamento delle unità immobiliari risultano complessivamente pari ad Euro 675.000,00. Si tratta di cinque unità immobiliari, tre delle quali risultano già assegnate, due

sono invece libere e saranno oggetto di assegnazione, previa individuazione di nuovi soci, attraverso idonee procedure competitive.

Il professionista ha attestato che – all’esito delle assegnazioni degli immobili ai soci (che di per sé determinano un pagamento integrale dei crediti chirografari dei soci assegnatari, che viene realizzato attraverso lo stesso meccanismo della continuità aziendale diretta) – le risorse concordatarie nette, costituite dal flusso finanziario proveniente dalle maggiorazioni apportate al prezzo di assegnazione, dal ricavato delle esecuzioni immobiliari in corso e dalla riscossione degli ulteriori crediti, sono in grado di far fronte al fabbisogno concordatario, pagando le spese di procedura e di dare soddisfazione integrale ai crediti in prededuzione, ai crediti ipotecari e privilegiati, con un residuo attivo da destinare al pagamento dei crediti chirografari ulteriori pari ad Euro 693.881,17.

#### **5. L’esame della documentazione integrativa e gli ulteriori rilievi del Tribunale con il decreto del 14.11.2024.**

Chiarito quanto sopra, all’esito dell’esame della documentazione integrativa prodotta dalla società, il Tribunale, con provvedimento del 14.11.2024, ha inteso svolgere ulteriori rilievi, inerenti, da un lato, l’inadeguatezza della documentazione (ed in particolare dei c.d. addendum) a superare la lacuna evidenziata e, dall’altro, l’assoluta assenza di garanzie per i creditori in relazione alla effettività di tali impegni, con conseguente incertezza del flusso finanziario atteso dal piano di concordato.

**5.1** Sotto il primo profilo, è stato evidenziato che gli “addendum” prodotti in atti – ad eccezione di quello contenuto nel documento denominato “2.14 Olla Rossella” – non risultavano sottoscritti né dai soci assegnatari, né dalla società, risultando conseguentemente indimostrato il vincolo giuridico sotteso all’impegno finanziario dichiarato in ricorso.

**5.2** Sotto il secondo profilo, tenendo anche conto del “piano d’impresa” prodotto dalla ricorrente (il quale prevede tempi serrati per l’ultimazione delle unità abitative da completare), si è rilevato invece che detti impegni non risultavano accompagnati da alcuna garanzia; il Tribunale ha in particolare osservato: *“non si ha alcuna notizia circa l’effettiva solvibilità dei soci assegnatari rispetto all’eventuale necessità di contrarre un finanziamento con il sistema creditizio per far fronte all’obbligo finanziario “assunto”. E si noti che (ad eccezione dei soci, Sanna Roberto, Mura Marco, Cabras Alessandra, Metta Gilda, Zanda Basilia) detti obblighi hanno tutti ad oggetto il versamento di somme ben superiori agli Euro 100.000,00; conseguentemente, appare del tutto evidente la necessità per i soci assegnatari di ricorrere al credito bancario, attraverso la stipulazione di mutui; l’incertezza riguarda in definitiva il merito creditizio dei predetti soci che, sul piano finanziario, costituiscono i soggetti finanziatori della continuità oggetto del piano.*

*L’incertezza è peraltro aggravata dalla circostanza che il piano di impresa (come da documentazione integrativa prodotta) prevede tempi celeri per l’esecuzione dei lavori riguardanti i due lotti da*

*ultimare (ovvero il “Lotto 2a e 6b” con costi stimati rispettivamente in Euro 570.000 ed Euro 105.000): l’ultimazione dei lavori, da eseguirsi “interamente attraverso contratti di appalto ad aziende terze specializzate”, è infatti prevista per i primi mesi del 2026.*

*Si registra inoltre un’ulteriore grave incertezza per l’ipotesi in cui i soci finanziatori non riuscissero a far fronte alla propria obbligazione, posto che sul punto i c.d. addendum nulla prevedono, determinando un’incognita sulla sorte degli acconti, dai medesimi soci già versati, in vista dell’acquisto degli immobili.”*

Il Tribunale ha quindi concluso che, affinché venisse data certezza al percorso concordatario, sarebbe stato necessario fare chiarezza per l’ipotesi sopra evidenziata, prevedendo espressamente che gli acconti versati, in caso di inadempimento del socio, sarebbero stati trattenuti ed incamerati dalla società a titolo di “caparra” o “penale”; rilevando che: *“In assenza di una tale previsione, nell’ipotesi di inadempimento al “surplus” relativo al prezzo di assegnazione, si determinerebbe una situazione di oggettiva incertezza in ordine agli inadempimenti, in astratto, imputabili rispettivamente a società (in relazione agli obblighi derivanti dalla precedente assegnazione) e socio assegnatario (in relazione al mancato versamento del prezzo rimodulato), potenzialmente idonea a determinare un vulnus irrimediabile alla tenuta della stessa proposta concordataria, venendo a profilarsi il caso di creditori chirografari che, nella proposta concordataria, avrebbero trovato soddisfazione integrale con la continuità aziendale diretta, tramite l’assegnazione immobiliare e che, invece, all’esito del sopravvenuto inadempimento, potrebbero rivendicare diritti sugli acconti versati, assumendo la posizione di creditori chirografari, non contemplati, né nel piano, né nella proposta, di concordato”.*

**5.3** Il Tribunale ha quindi invitato la società a integrare la documentazione nel senso sopra chiarito, riversando in atti “*addendum*” sottoscritti da società e soci, idonei a superare le riscontrate lacune e criticità riscontrate.

## **6. Le ulteriori integrazioni della società e l’apertura del concordato.**

La società ha inteso adeguarsi ai rilievi del Tribunale.

In primo luogo, sono state depositate le scritture private – sottoscritte in data 29 novembre 2024 e 3 dicembre 2024 – in cui è stata inserita la caparra di importo pari ai versamenti effettuati dal socio, qualora non fosse già prevista una clausola di tale contenuto nei precedenti addendum sottoscritti.

La società ha sul punto spiegato che: *“...fino all’omologa del concordato si è prevista, visto il disposto dell’art. 1386 cod. civ., solo a carico del socio, una caparra penitenziale pari all’importo dei versamenti effettuati in caso di suo recesso.*

*Successivamente all’omologa del concordato si è, invece, prevista la caparra confirmatoria, per entrambe le parti, visto il disposto dell’art. 1385 cod.civ., pari all’importo dei versamenti effettuati dal socio.*

*Si precisa, altresì, che non è stato stipulato un ulteriore documento per quel che concerne la posizione del Sig. Giuseppe Sulis, atteso che il socio, che ha versato integralmente un importo pari al valore stimato dell'immobile allo stato attuale, incrementato dell'IVA e quindi non deve versare altra somma, nella dichiarazione del 12 giugno 2024, prodotta come allegato n. 17 alla Domanda di concordato e come allegato n. 5 alla Relazione dell'attestatore e che in ogni caso si rideposita, si è già obbligato a prendere l'immobile ancora non completato ed allo stato attuale, a completare a suo esclusivo carico ed onere il completamento dello stesso ed a rinunciare a qualsivoglia ulteriore pretesa nei confronti della Cooperativa”.*

\*\*\*

Il Tribunale – evidenziato che la Procura della Repubblica, che aveva dato origine al procedimento per l'apertura della Liquidazione Giudiziale della società, non si è opposta all'apertura del procedimento per concordato – ritiene che, all'esito delle integrazioni:

- la proposta concordataria abbia superato positivamente il vaglio sulla ritualità della stessa demandato al Tribunale – dal ricorso e dal piano, nonché dalla attestazione ex art. 87 co 3 CCII, emergono le ragioni per cui la proposta concordataria è preferibile rispetto alla liquidazione giudiziale, il che consente la formazione di un consenso informato in capo ai creditori in ordine alla convenienza della proposta;
- la relazione del professionista indipendente, dott. Marco Rachel, anche alla luce delle integrazioni effettuate, appare allo stato sufficientemente analitica, esaustiva e coerente.

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

**Visti gli artt. 47 e 84 e ss. CCII;**

**DICHIARA APERTA** la procedura di concordato preventivo nei confronti di IL GIUNCO Società Cooperativa Edilizia a.r.l., con sede legale in Cagliari alla Via Emilio Serri, n. 6, iscritta al Registro delle Imprese di Cagliari con il numero di codice fiscale 02031790922;

- 1) **NOMINA** Giudice Delegato il dott. Bruno Malagoli;
- 2) **NOMINA** Commissari Giudiziali il dott. Carlo Cappellacci e la dott.ssa Giulia Casula;
- 3) **STABILISCE**, in relazione al numero dei creditori ed alla entità del passivo, il giorno 2.5.2025 ed il giorno 16.5.2025 quali date, rispettivamente iniziali e finali, per l'espressione del voto dei creditori da far pervenire mediante posta elettronica certificata ai Commissari Giudiziali;
- 4) **DETERMINA** in Euro 15.000,00 la somma a copertura parziale delle spese di procedura da versarsi nel termine di 15 giorni nel conto corrente intestato alla procedura;
- 5) **DISPONE** l'obbligo per il debitore di presentare per il giorno 10 di ogni mese un rendiconto delle entrate e delle uscite, nonché una situazione aggiornata sulla situazione economica, patrimoniale e finanziaria;

6) **DISPONE** che i Commissari Giudiziali provvedano:

I. agli adempimenti di cui agli artt. 103 e 104 CCII, procedendo alle comunicazioni di cui all'art. 104, comma 2, CCII ed agli avvertimenti ivi previsti entro 15 giorni dalla pubblicazione del presente provvedimento; tra gli avvisi che l'organo commissariale è tenuto a dare ai creditori andrà inserito anche l'avvertimento che il voto tramite rappresentante sarà ritenuto valido solo se la relativa procura sia trasmessa contestualmente all'espressione di voto;

II. a quanto prescritto dall'art. 105 comma 1, 2 e 3 CCII e, quindi, a depositare nel fascicolo telematico la relazione particolareggiata almeno 45 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto dei creditori, copia della relazione è trasmessa al Pubblico Ministero;

III. a illustrare almeno 15 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto, ai sensi dell'art. 107 comma 3 CCII, la sua relazione e la proposta definitiva nonché, ai sensi dell'art. 105 comma 5 CCII, le eventuali informazioni aggiuntive o sopravvenute (es. andamento della continuità e rispetto degli assunti del piano) che i creditori devono conoscere ai fini del voto, con comunicazione inviata ai creditori, al debitore e a tutti gli interessati e da depositare nella cancelleria del giudice delegato. Alla relazione dovrà essere allegato, ai soli fini della votazione, l'elenco dei creditori legittimati al voto con indicazione dell'ammontare per cui sono ammessi;

IV. ad avvisare i creditori – con la comunicazione di cui all'art. 104, comma 2 - che, ai sensi dell'art. 107 comma 4, CCII almeno 10 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto, il debitore, i coobbligati, i fideiussori del debitore e gli obbligati in via di regresso e i creditori possono formulare osservazioni e contestazioni sui crediti da ammettersi al voto a mezzo posta elettronica certificata indirizzata al commissario giudiziale. Il debitore ha facoltà di rispondere e contestare a sua volta i crediti, fornendo al giudice gli opportuni chiarimenti;

V. a comunicare *ex art.* 107, comma 5, CCII ai creditori, al debitore ed agli altri interessati le osservazioni e contestazioni pervenute, informando il giudice delegato con nota alla quale allegare le osservazioni medesime e un proprio succinto parere sulle osservazioni e contestazioni, eventualmente depositando l'elenco modificato dei creditori legittimati al voto con indicazione dell'ammontare per cui sono ammessi;

VI. a depositare *ex art.* 107, comma 6, CCII la Relazione definitiva nel fascicolo telematico e comunicarla ai creditori, al debitore e agli interessati almeno 7 giorni prima della data iniziale stabilita per il voto;

VII. a redigere, all'esito della votazione, ai sensi dell'art. 110 CCII apposita relazione in cui siano inseriti: i voti favorevoli e contrari dei creditori con l'indicazione nominativa dei votanti e dell'ammontare dei rispettivi crediti; i creditori che non hanno esercitato il voto e l'ammontare dei loro crediti. Alla relazione è allegata, su supporto informatico, la documentazione relativa

all'espressione dei voti. La relazione deve essere depositata nel fascicolo telematico il giorno successivo alla chiusura delle operazioni di voto;

VIII. a depositare entro 10 giorni dall'esito delle votazioni la segnalazione se il debitore abbia chiesto, all'esito del voto, l'omologa ai sensi dell'art. 112 comma 2 CCII.

**MANDA** alla Cancelleria per la pubblicazione del presente Decreto con le modalità previste dall'art. 45 CCII.

Si comunichi a parte ricorrente, ai Commissari Giudiziali ed al Pubblico Ministero.

Così deciso in Cagliari, nella camera di consiglio del 12 dicembre 2024

Il Giudice relatore

Bruno Malagoli

Il Presidente

Gaetano Savona