



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI CAGLIARI

sezione fallimentare

in composizione collegiale nelle persone dei signori magistrati:

Dott. Ignazio Tamponi	Presidente
Dott. Nicola Caschili	Giudice
Dott. Bruno Malagoli	Giudice rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento per la dichiarazione di fallimento di

F.LLI DEMONTIS S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, rappresentata e difesa dagli
avv.ti Rodolfo Meloni e Federico Meloni

A) Il ricorso per la dichiarazione di fallimento

Con ricorso depositato in data 3.2.2021, IVI Petrolifera ha richiesto il fallimento della società F.Ili Demontis s.r.l., operante nel settore della ricezione turistica e del commercio di prodotti petroliferi.

Nel corso del procedimento, la società debitrice ha depositato ricorso *ex art.* 161 sesto comma L.F. chiedendo l'ammissione alla procedura di concordato preventivo,



con riserva di presentare piano e proposta nel termine assegnato dal Tribunale.

Spirato il termine assegnato dal Tribunale, all'udienza fissata ex art. 162 l.f. per la dichiarazione di inammissibilità, la società debitrice ha depositato un nuovo ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, recanti il piano e la proposta ai creditori.

B) Il piano di concordato.

Con decreto del 19.5.2019, all'esito del contraddittorio con la ricorrente e di tre richieste di integrazioni e chiarimenti ai sensi dell'art. 162 l.f., la ricorrente è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo e sono stati nominati commissari giudiziali i dottori Marco Rachel e Giuseppe Marongiu.

Con relazione del 14.12.2022, i commissari hanno chiesto la revoca della procedura di concordato preventivo, contestando la mancanza di presupposti di ammissibilità, ai sensi dell'art. 173 c. 3 l.f..

In particolare, i commissari hanno messo in evidenza le seguenti criticità:

1) Il piano presenta una serie di errori che, da soli, determinano l'impossibilità di destinare attivo ai creditori chirografari, che nel piano sono soddisfatti nella misura esigua che va da un massimo del 2.59 % ad un minimo dell'1.60 %. Segnatamente:

- I valori degli immobili esposti nel piano non sono conformi alle perizie stesse depositate dalla società in concordato;
- non è stata considerata una ipoteca sul centro sportivo polifunzionale di Guspini;
- le spese prededucibili del concordato sono sottostimate;
- la ripartizione delle spese riferite ai singoli beni di Villacidro non è corretta;
- il valore di alcuni beni è indicato al lordo dell'imposta sul valore aggiunto;



- gli interessi cui estendere la prelazione ipotecaria ai sensi dell'articolo 2855 c.c. non sono indicati correttamente.

2) La valutazione degli immobili effettuata dai periti nominati dal Tribunale è sensibilmente inferiore a quella proposta dalla società con conseguente mancanza di attivo da destinare al pagamento dei chirografari e venir meno delle condizioni prescritte per l'ammissibilità del concordato.

3) Omessa compiuta descrizione dei rapporti conseguenti ai contratti di affitto d'azienda sottoscritti con Sardegna Carburanti Distribuzioni Srl in relazione a: i) mancato recupero dei crediti nascenti dai contratti di affitto d'azienda; ii) ingiustificata riduzione dei canoni di affitto; iii) indebite compensazioni effettuate successivamente alla data di scioglimento anticipato della F.Ili Demontis Srl, che hanno comportato il mancato incasso di crediti per il considerevole importo di 582.445,19 Euro.

4) Manifesta dannosità della gestione diretta del Torre Hotel di Arbus, come documentato dalle perdite di esercizio registrate nel corso degli esercizi 2021 e 2022, con conseguente incapacità della continuità di apportare i flussi finanziari previsti nel piano;

5) Inesatta quantificazione del valore di mercato richiesto ai fini della corretta applicazione degli articoli 160 comma II l.f. e 182 – ter l.f.

C) Il sub-procedimento ex art. 173 l.f..

Con decreto del 22.12.2022, il Tribunale ha fissato l'udienza in contraddittorio con la società ricorrente.



All'udienza fissata, la ricorrente ha preso atto dei rilievi formulati dai commissari e, in adesione agli stessi, ha modificato il piano e la proposta.

In data 30.3.2023, i commissari hanno esaminato le modifiche e le integrazioni predisposte dalla società, rilevando la persistenza di alcune delle criticità segnalate, con particolare riferimento alla impossibilità di soddisfare il ceto chirografario, alla parziale *disclosure* dei rapporti con la società Sardegna Carburanti s.r.l. ed alla scorretta costruzione dell'alternativa fallimentare nelle relazioni di attestazione.

All'udienza di comparizione delle parti, la società ricorrente ha insistito nel rigetto della domanda di revoca del concordato, mentre la società Ivi Petrolifera, ricorrente per la dichiarazione di fallimento, ha insistito nella domanda.

D) Il piano ammesso.

L'esame delle questioni sottoposte all'esame da parte dei commissari esige una ricostruzione della complessiva proposta fatta dalla società sulla base del piano di concordato ammesso e poi modificato.

La società F.Ili Demontis in liquidazione è la risultante della fusione di quattro società riconducibili alla medesima compagine familiare (F.Ili Demontis s.r.l., Demontis Gestioni s.r.l., EN.AL s.r.l., Sa Rocca s.r.l.), secondo la stessa ricorrente rientrante nella strategia di risoluzione della crisi del gruppo.

L'operazione straordinaria di fusione non è stata contestata dai creditori e si è perfezionata il 24.9.2020.

All'esito della fusione, la società ricorrente risulta titolare dei seguenti tre rami d'azienda:

- ramo attività sportiva, alberghiera e turistico-ricettiva, esercitata presso il centro "Sa Rocca" in Guspini, le cui strutture sono di proprietà della ricorrente, attualmente concesso in affitto alla società Guest House s.r.l., in forza della



autorizzazione concessa da questo Tribunale secondo lo schema dell'affitto-ponte, con previsione di attivare una procedura competitiva per l'affitto definitivo nel mese di novembre;

- ramo attività turistico ricettiva esercitata presso il "Torre Hotel" in Arbus, di proprietà del comune di Arbus, che la società gestisce in regime di concessione pubblica fino al 2032;

- ramo stoccaggio e distribuzione carburanti in Villacidro, di proprietà della ricorrente e concesso in affitto alla società Carburanti Distribuzioni s.r.l. con contratto risalente al 2011 e scadente nel 2023.

Le linee essenziali del piano prevedono:

1) la continuità indiretta del ramo d'azienda "Sa Rocca", di cui è prevista la cessione all'esito dell'affitto nel 2023;

2) la continuità indiretta dell'impianto di distribuzione al termine del contratto di affitto stipulato nel 2011, avente scadenza nel mese di dicembre 2023;

3) la continuità diretta del ramo Torre Hotel, con destinazione ai creditori del margine operativo del quinquennio successivo;

4) la cessione dei beni mobili, immobili e recupero dei crediti;

Attraverso l'esecuzione del piano, la società ricorrente ha ritenuto di poter destinare ai creditori l'attivo di € 6.539.179,00, così articolato:

- compendio turistico, ricettivo e sportivo ubicato in Guspini, località San Giorgio (Hotel Sa Rocca) Euro 4.164.203,00;

- compendio industriale ubicato in Villacidro località "Cannamenda" Euro 856.081,00;

- rami d'azienda Euro 1.044.700,00 (di cui Euro 697.170,00 per affitti ed Euro 347.530,00 da cessioni);



- rimanenze di beni Euro 40.000,00;
- impianti e macchinari Euro 90.000,00;
- crediti Euro 176.922,00 (di cui Euro 16.922 crediti commerciali ed Euro 160.000,00 altri crediti);
- credito iva da spese in prededuzione Euro 161.985,00;
- disponibilità liquide Euro 5.288,00.

La società espone un **passivo concordatario di € 27.809.237,00.**

La società ritiene di poter soddisfare i creditori nelle seguenti percentuali:

100% spese della prededuzione e spese di procedura;

100% privilegio fino al 2751 bis n. 5 c.c.;

73,716% privilegio ex art. 2753 c.c.;

2,49% - 2,19% ai privilegi degradati dal 2754 al 2752, in misura decrescente, secondo la regola della priorità relativa;

1,6% in favore del ceto chirografario.

E) Il piano modificato.

Si deve dare atto in questa sede delle modifiche proposte dalla società ricorrente al fine di tenere conto dei rilievi formulati dai commissari nella relazione ex art. 173 l.f.

Sotto un primo profilo strutturale, deve anzitutto evidenziarsi:

- a) la rinuncia alla continuità diretta della gestione dell'hotel di Arbus, in ragione delle perdite di gestione che i commissari hanno messo in evidenza. La società ricorrente ha proposto quindi di monetizzare il rapporto concessorio con il comune di Arbus mediante un affitto del ramo d'azienda;



- b) la previsione di finanza esterna dell'importo di € 130.000,00 messa a disposizione dalla società Sardegna Carburanti s.r.l., affittuaria del ramo d'azienda;

Per il resto, la società ha allineato il piano ai rilievi dei commissari, rimodulando la proposta ai creditori chirografari nella misura del 1,49%.

Alla luce di tali modifiche, risultano superati i rilievi riportati al n. 1 del punto A, mentre devono essere esaminati i restanti profili denunciati dai commissari.

F) La valutazione del patrimonio immobiliare.

Ritiene il Tribunale assorbenti e dirimenti i profili che attengono alla incapacità del piano di perseguire la causa concreta del concordato e la erroneità della ricostruzione della alternativa fallimentare, che inficia il giudizio di convenienza della risoluzione concordataria e la falcidia dei creditori privilegiati.

Ritiene il Tribunale di dover prendere le mosse dalla condivisione dei valori immobiliari esposti nella relazione dei commissari, che hanno denunciato una significativa sopravvalutazione delle stime proposte dalla società ricorrente.

F.1) Immobili in Guspini.

La società ricorrente è titolare di un centro polifunzionale, costituito da impianti sportivi e da una struttura ricettiva alberghiera.

La società ha proposto e fatto propria la stima redatta dell'ing. Saba, che ha determinato in € 4.162.000,00 il valore dell'intero complesso, di cui € 2.042.000,00 relativi al centro sportivo ed € 2.101.000,00 alla struttura ricettiva.

I periti nominati dal Tribunale hanno invece stimato gli stessi beni nel valore complessivo di € 2.542.000,00 (di cui € 1.610.000,00 per il centro sportivo ed €



920.000,00 per la struttura ricettiva), con la conseguenza che i creditori aventi privilegio ipotecario subiranno una falceria molto più consistente di quella proposta dalla società, con conseguente degradazione a chirografo e che, in ogni caso, non residuerebbe alcuna risorsa libera da destinare al soddisfacimento dei creditori chirografari.

I periti hanno desunto i valori dalle risultanze dagli ultimi prezzi base disposti nelle esecuzioni immobiliari n. Res 178/2011 e n. Res 64/2011, all'esito di 16 esperimenti di vendita, prima della sospensione dovuta alla procedura concordataria.

La società contesta tali valori, evidenziando che le esecuzioni immobiliari hanno ad oggetto separatamente il centro sportivo e la struttura ricettiva, determinando una divisione del centro polifunzionale che ne deprime il valore. Si tratta infatti di strutture funzionalmente collegate che non possono essere gestite separatamente. Ritiene la società pertanto che il valore desumibile dalla due procedure esecutive non sia attendibile e che sul mercato la vendita unitaria del complesso consentirebbe di avvantaggiarsi di un ricavo molto più consistente, così come argomentato anche dai periti Caschili-Cossu che hanno elaborato anch'essi una stima dell'immobile, attribuendo un valore peraltro superiore a quello dell'ing. Saba poi fatto proprio dalla società.

Ritiene il Tribunale che le spiegazioni fornite dalla società ricorrente non siano sufficienti a giustificare la considerevole differenza di valore tra il prezzo posto a base d'asta e le stime dei propri consulenti.

Anzitutto, si osserva che nel piano la società non aveva fornito indicazioni sull'andamento delle vendite esecutive, avendo solamente fatto riferimento alla esistenza di una procedura esecutiva, la n. 64/11, richiamata al solo fine di



evidenziare la conformità di valutazione tra i tecnici della società ed il perito del giudice dell'esecuzione.

Dunque, la società non ha dato conto del fatto che le procedure esecutive fossero 2 e che, dopo numerosi tentativi di vendita, il prezzo in entrambe si fosse considerevolmente ribassato.

E' poi di tutta evidenza che una seria stima degli immobili non può che passare da un confronto con gli esiti delle vendite esecutive in corso, dovendo per lo meno la società dare conto del perché in quella sede la vendita non abbia fornito il risultato economico che si intende rappresentare ai creditori.

Ciò precisato, giova osservare che anche ammettendo che sia corretta la tesi della società ricorrente secondo cui il valore degli immobili aggregati sia superiore a quello degli immobili separati, è sufficiente osservare che la tesi sarebbe senz'altro condivisibile laddove nelle esecuzioni immobiliari fosse in vendita solamente una delle due parti e l'altra non fosse sul mercato.

Nel caso di specie, al contrario, è pacifico che entrambe le parti, sportiva e ricettiva, siano oggetto di esecuzione con andamento identico, avendo il giudice delle esecuzioni disposto, rispettivamente, 15 e 16 tentativi di vendita. Tale circostanza priva di ragionevolezza la tesi della società, considerato che, ad oggi, sul mercato delle vendite all'asta, sarebbe stato possibile acquisire l'intero centro polifunzionale ad un costo sensibilmente inferiore a quella indicato dalla società. Anzi, si può affermare che, proprio alla luce delle affermazioni della società, se fosse vero che le due parti non sono funzionalmente separabili, circostanza invero esclusa nell'ambito delle due procedure esecutive e dalla perizia disposta dal Tribunale fallimentare, allora sarebbe stato ancor più appetibile l'acquisto in sede esecutiva, essendo sufficiente acquistare una delle due porzioni del contro e, a quel punto, attendere il



continuo ribasso dell'altra a cui nessuno potrebbe aspirare se non l'aggiudicatario della prima.

In altri termini, pur ammesso e concesso che il centro polifunzionale sia costituito da una unità funzionalmente inscindibile, è certo che il centro, nel suo complesso, si trovi in vendita esecutiva e che, nonostante plurimi tentativi, esso non abbia incontrato l'interesse del mercato ad un valore considerevolmente più basso rispetto a quello proposto dalla società in concordato.

Conseguentemente, la stima proposta dalla società non può essere ritenuta attendibile, avendo del tutto omesso di confrontarsi con i risultati delle vendite esecutive in cui è risultato manifesto il disinteresse del mercato a rilevare il centro polifunzionale a prezzi simili a quelli ottimisticamente indicati dalla società.

Deve ritenersi, pertanto, che il piano proposto dalla società non possa far conseguire ai creditori la soddisfazione proposta. In particolare, a) i creditori ipotecari subirebbero una falcidia molto più significativa rispetto a quella indicata dalla società; b) dalla cessione degli immobili non residuerebbe alcuna risorsa disponibile per il soddisfacimento dei creditori chirografari, che nell'ultima versione del piano era indicata nella già esigua somma di € 50512,00.

F.2) Immobili in Villacidro.

Per quanto concerne gli immobili liberi da ipoteche, i commissari hanno evidenziato che:



- a) il costo complessivamente ripartito nel piano per rendere vendibili gli immobili di Villacidro (euro 275.963,93) è inferiore rispetto all'importo quantificato nella perizia dello studio di ingegneria Sistema;
- b) il valore al lordo delle spese attribuito ai Terreni liberi del lotto H è pari ad Euro 281.149, mentre i costi per la rimozione, il trasporto e conferimento in discarica delle caldaie, della Torre Marley e di 5 serbatoi in vetroresina, sono stati complessivamente quantificati in Euro 254.980 (pressoché interamente attribuibili a spese inerenti specificamente proprio il lotto H). Ciononostante, il piano ha esposto un valore del lotto H al netto dei costi pari, pari ad € 104.896,00, integralmente destinato al soddisfacimento del chirografo.

La società ricorrente, solo in parte, ha aderito alle critiche dei commissari, modificando il piano e proponendo una ripartizione dei costi proporzionale tra tutti i lotti, in base alla argomentazione seguente:

*“Le spese generali si ripartiscono equamente e in via proporzionale (COSTI LOTTIZZAZIONE EX CENTRALE RIPARTITI € 257.521,31 / TOTALE VALORE IMMOBILI € 927.905,74 = valore unitario 0,27752960 * VALORE SINGOLO CESPITE), su tutti i singoli cespiti, ad eccezione delle spese dirette pari a € 18.442,62 (v. colonna “costi diretti”) riferite direttamente alle strutture edificate quali i capannoni, le officine, gli uffici etc.. Si precisa che i costi per la rimozione, il trasporto, il conferimento in discarica delle caldaie, della Torre Marley e dei cinque serbatoi in vetroresina, nonché per gli altri oneri (v. colonna “costi lottizzazione”) complessivamente quantificati in € 257.521,31, non sono interamente attribuibili alle spese inerenti specificamente il lotto H (diversamente da quanto opinato dai CC.GG. in sede di relazione art. 173 l.f.) in quanto tali*



opere, in origine edificativa, ricadevano sull'intera area (vedasi specifici chiarimenti integrazione peritale Studio Sistema Ingg. Caschili e Cossu)".

Sostanzialmente, dunque, la società, pur riconoscendo che i costi ineriscono gli immobili di cui al lotto H, ha deciso di spalmarli anche sugli altri cespiti alla luce del fatto che in origine gli impianti da smaltire erano funzionali anche agli altri lotti.

La tesi della società è errata.

Anzitutto, la società non ha preso posizione né ha spiegato la ragione per cui sono stati considerati costi inferiori a quelli indicati nella stessa perizia di stima da essa fatta redigere ed assunto a riferimento nel piano.

In ogni caso, la valorizzazione dei beni di Villacidro è stata impostata mediante la suddivisione in lotti da A ad H e, a ciascun lotto, è stato attribuito un suo autonomo valore al lordo dei costi necessari per renderli commerciabili. Il valore commerciale del lotto, pertanto, è dato dalla differenza tra il suo valore ed il costo necessario a renderlo commerciabile. Pertanto, ingiustificatamente i costi del lotto H sono stati spalmati su altri lotti. Per ottenere tale risultato, invero, la società avrebbe dovuto proporre una stima dei beni aggregati in un unico lotto. Solo in tal caso, proponendo sul mercato un unico lotto costituito da più immobili, sarebbe stata corretta l'operazione di sottrarre al valore di tutti gli immobili il costo per rendere commerciabili alcuni beni costituenti il lotto H.

Si deve pertanto concludere che, dalle stesse valutazioni contenute nella perizia della società ricorrente, non residua un valore di mercato degli immobili liberi di Villacidro, risultando il loro valore inferiore ai costi per renderli commerciabili.



F.3) Inammissibilità della domanda per irrealizzabilità della piano e della proposta.

In definitiva, non è verosimile ritenere che dalla cessione della parte immobiliare del patrimonio della società possa residuare una risorsa disponibile per il soddisfacimento dei creditori chirografari.

Alla luce di questi elementi, ritiene il Tribunale che la domanda sia inammissibile.

In tema di concordato preventivo, mentre il sindacato del giudice relativo alla fattibilità giuridica, intesa come verifica della non incompatibilità dello stesso con norme inderogabili, non incontra particolari limiti, il controllo sulla fattibilità economica, quale realizzabilità in concreto del piano proposto dal debitore, può essere svolto solo nei limiti nella verifica della sussistenza o meno di una manifesta sua inettitudine a raggiungere gli obiettivi prefissati, secondo la prospettiva funzionale della verifica della causa concreta, individuabile caso per caso in riferimento alle specifiche modalità indicate dal proponente per superare la crisi.

La giurisprudenza di legittimità ha anche chiarito che la manifesta inidoneità dell'attivo, come stimato dal medesimo proponente, a consentire il pagamento dei creditori nella percentuale proposta, determina la inammissibilità della domanda (Cass. Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 4790 del 01/03/2018 in ipotesi di spese di procedura superiori a quelle indicate dal proponente).

Nel caso di specie, la proposta di soddisfacimento dei creditori prevede il pagamento integrale di alcuni creditori ipotecari, tra i quali i creditori Agenzia della Riscossione e Intesa San Paolo, aventi privilegio ipotecario sulla struttura ricettiva per un complessivo importo di € 1.260.645,00. Posto che secondo i reali valori di mercato la struttura ricettiva potrebbe avere al massimo un valore di € 920.000,00,



è manifestamente impossibile che tali creditori ipotecari – anche considerate le spese di procedura - possano essere soddisfatti in una misura avvicinabile a quella proposta dalla società, dovendo anzi subire una consistente perdita del capitale pari ad oltre la metà con degradazione a chirografo della restante parte.

Anche gli altri creditori ipotecari non potrebbero vedere mai realizzata la proposta ad essi formulata. Il creditore Monte dei Paschi di Siena, avente un credito capitale di € 2.042.000,00 con ipoteca sul centro sportivo, nella proposta riceverebbe un importo di € 1.507,00 mentre secondo i reali valori di mercato riceverebbe circa 1/3 in meno, con conseguente degradazione a chirografo della consistente restante parte.

Per quanto concerne i creditori chirografari, secondo il piano ultimo formulato, essi verrebbero soddisfatti attraverso risorse attinte dal residuo del ricavato immobiliare dopo soddisfatto il privilegio ipotecario, dalle risorse ricavate dalla vendita degli immobili liberi da ipoteca e dalla finanza esterna, in una misura indicata nella percentuale del 1,48%.

Pr i motivi sopra esposti, il piano non potrà essere invece realizzato per l'impossibilità di destinare al chirografo risorse derivanti dalla vendita del patrimonio immobiliare di Guspini e di Villacidro. Dunque, l'unica parte del piano che potrà essere realizzata è quella riguardante la destinazione al chirografo della finanza esterna di 130 mila euro, garantita dalla società Sardegna Carburanti, affittuaria del ramo d'azienda petrolifero e offerente per il suo acquisto. Tale parte del piano consentirà di soddisfare i chirografari solamente in una misura inferiore allo 0,5% (il calcolo dei commissari che hanno indicato una misura pari allo 0,5% è



sovrastimata poiché non tiene conto della maggiore falcidia cui sono sottoposti i creditori ipotecari).

Risulta dunque evidente che la proposta formulata ai creditori privilegiati ipotecari sia lontana dalla realtà, in quanto la società ha sopravvalutato i valori di mercato dei beni. In presenza di una divergenza così ampia tra proposta formulata e fattibilità concreta, è pertanto evidente ad un giudizio anche sommario che la proposta di concordato è irrealizzabile e che, pertanto, non vi sono i presupposti per portare il concordato al giudizio di convenienza dei creditori.

Analogo discorso vale per quanto concerne il ceto chirografario, che potrebbe essere soddisfatto solo attraverso la finanza esterna.

Come efficacemente spiegato dalla Suprema Corte, mentre *“resta riservata ai creditori la valutazione di convenienza di una proposta plausibile”* (Cass. Sez. 1, Ordinanza n. 17103 del 2023), deve essere ribadito che *“al giudice non può essere sottratto il controllo circa la fattibilità economica del concordato, così che il debitore non possa essere ammesso alla procedura ove il piano si riveli implausibile (Cass. 1 marzo 2018, n. 4790; Cass. 17 settembre 2018, n. 23315) e cioè prima facie irrealizzabile (Cass. 9 marzo 2018, n. 5825; v. anche: Sez. 1, Ordinanza n. 16562 del 2021; nonché Sez. 1, Ordinanza n. 13224 del 2021; vedi anche: Sez. 1, Ordinanza n. 6709 del 2021)”*.

F.4) Inammissibilità della domanda per difetto di attestazione.



Analogamente, deve essere censurata anche l'attestazione del professionista indipendente, il quale ha assunto come valori di riferimento quelli esposti dalla società, senza indagare quale fosse la situazione delle vendite esecutive.

E' noto che, in tema di concordato preventivo, nel valutare l'ammissibilità della domanda, il giudice ha anche *“il compito di controllare la corretta predisposizione dell'attestazione del professionista, in termini di completezza dei dati e di comprensibilità dei criteri di giudizio, rientrando tale attività nella verifica della regolarità della procedura, indispensabile a garantire la corretta formazione del consenso dei creditori”* (da ultimo, Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 5825 del 09/03/2018).

Alla luce dei rilievi esposti, si deve ritenere che l'attestazione non sia allineata ad uno standard sufficiente ad assicurare ai creditori una informazione completa e veritiera.

In particolare, l'attestazione depositata dalla società non contiene alcuna valutazione critica sulle stime immobiliari proposte dalla società, ma solamente una adesione totale a quanto riportato dai consulenti della società.

Soffermando l'attenzione sulla valutazione del centro polifunzionale, l'attestatore, ha ommesso di rilevare tutte le criticità relative alla pendenza delle esecuzioni immobiliari, di cui la società nel piano aveva peraltro dato atto solo in modo parziale (riferendo di una sola esecuzione e senza indicare l'esito delle vendite). L'attestatore, infatti, ha completamente ommesso di riferire ed analizzare la vicenda esecutiva nella esposizione critica del valore del centro polifunzionale, nonostante nella esposizione dei criteri seguiti e della documentazione acquisita abbia dato conto di avere ricevuto la documentazione relativa alla *“esecuzione immobiliare”* (pag. 14 della attestazione)

L'attestatore, quindi, avrebbe dovuto dare atto della pendenza delle procedure esecutive sugli immobili di Guspini ed argomentare i motivi per i quali fosse



comunque attendibile il valore indicato dalla società proponente, nonostante esso si discostasse sensibilmente dai risultati delle vendite coattive.

Tale rilievo, dunque, prescinde da qualsiasi valutazione in merito alla correttezza del dato esposto dalla società, poiché intercetta un vizio dell'attestazione che è genetico, in quanto manifesta l'incompletezza dei dati considerati dall'attestatore e la mancata acquisizione di elementi critici rispetto a quelli esposti dalla società. In questo modo, l'attestatore non ha assolto la funzione sua propria di verificare il piano e la proposta assicurando ai creditori la sua fattibilità, essendosi limitato ad appiattirsi acriticamente alle valutazioni della società e dei suoi consulenti.

G) La ricostruzione dell'alternativa liquidatoria.

Il Tribunale condivide altresì le censure dei commissari in merito alla erronea ricostruzione della alternativa fallimentare nella elaborazione della attestazione di cui all'art. 162 c. 2 ed in quella di cui all'art. 182 ter l.f..

Entrambe le relazioni fondano il presupposto della convenienza della alternativa concordataria sui medesimi presupposti. In particolare, nella relazione depositata dalla società in sede di ricorso, la maggiore performance della soluzione concordataria rispetto alla liquidazione fallimentare discenderebbe:

- a) Dalla cessione degli immobili ad un valore superiore, considerato che, secondo studi statistici, la vendita fallimentare viene conseguita ad un valore inferiore del 40% rispetto al valore di mercato;
- b) Dalla continuità aziendale dell'albergo di Arbus, che assicura un surplus ai creditori rispetto al fallimento in quanto il contratto di concessione sarebbe cessato con il fallimento del concessionario;
- c) Dalla finanza esterna messa a disposizione dalla società Sardegna



Carburanti;

Ritiene il Tribunale che, anche alla luce delle modifiche al piano, siano venuti completamente meno i presupposti indicati dalla società.

Giova infatti osservare che, con l'ultima modifica al piano in risposta alla domanda di revoca ex art. 173 l.f., la società ricorrente ha rinunciato alla continuità diretta dell'hotel di Arbus, prevedendo in vece la continuità indiretta, benchè la società non abbia superato le criticità del contenzioso con il comune e della liceità di una cessione a terzi della convenzione. Pur prescindendo da queste criticità, è necessario registrare il fatto che la domanda di concordato si presenta attualmente con una struttura avente la stessa ed identica conformazione che avrebbe in una liquidazione fallimentare.

Ed invero, il piano proposto prevede la liquidazione dei beni immobili e la cessione delle aziende in continuità indiretta.

In questo scenario, non è giustificabile sostenere che la alternativa fallimentare determinerebbe uno scenario molto più sfavorevole quale quello rappresentato dalla ricorrente.

Anzitutto, ritiene il Tribunale priva di giustificazione la affermazione secondo cui in caso di vendita delle aziende o di beni immobili in caso di fallimento, il prezzo verrebbe svilito di una misura del 40% rispetto alla vendita in esecuzione del concordato.

Le regole che presidiano la vendita nel concordato e nel fallimento sono le stesse, atteso che l'art. 182 c. 5 l.f. prevede che alle vendite, alle cessioni e ai trasferimenti in esecuzione del concordato si applica la disciplina della vendita fallimentare di cui agli artt. 105-108 ter l.f..

La supposta differenza di realizzo, pertanto, non è sorretta da una giustificazione plausibile, essendo la liquidazione dei beni assoggettata alle medesime forme di



competitività e pubblicità (in senso conforme, Tribunale Milano ord. 25 febbraio 2021) valesse tanto per il concordato liquidatorio che per quello in continuità, come desumibile dalla previsione dell'art. 182 l.f.;

Può invece accadere che, in alcune ipotesi, la vendita concordataria possa sortire un risultato migliore quando la stessa società concordataria assume l'iniziativa delle vendite: ciò che accade tipicamente nelle ipotesi di concordato in continuità, in cui il Tribunale non procede alla nomina di un liquidatore e le vendite dei beni non strumentali alla prosecuzione dell'attività vengono curate dallo stesso debitore sotto il controllo del commissario.

Senonchè, nel caso di specie, il concordato che la società ha presentato ai creditori, all'esito delle plurime modifiche, è un concordato che presenta una continuità solo indiretta, finalizzata alla cessione di tutti i rami aziendali già ceduti in affitto.

In tali ipotesi, questo Tribunale ha più volte affermato la necessità della nomina di un liquidatore giudiziale cui attribuire il compito di procedere alla liquidazione dei beni e dei rami aziendali secondo le regole proprie previste dagli artt. 105 – 108 ter l.f.. poiché la esecuzione del piano non contempla alcuna forma di continuità diretta, neanche in forma interinale, dei rami aziendali.

Dunque, non appare sostenibile la tesi, in tale contesto, che la vendita concordataria consenta un risultato migliore rispetto al fallimento, tenuto conto che in entrambi i casi l'attività liquidatoria verrebbe posta in essere da un soggetto terzo munito della funzione liquidatoria.

Del resto, le motivazioni riportate dalla società, frutto delle considerazioni dei consulenti, sono errate: in particolare, l'affermazione che le vendite fallimentari avvengono a valori inferiore del 40% rispetto a quelli di mercato in sé può essere in astratto verosimile, ma ciò risulta del tutto irrilevante, poiché per le ragioni già



indicate anche la vendita concordataria avviene con le stesse modalità di quella fallimentare con la conseguenza che, salvo particolari motivi – tra i quali quello della conduzione delle vendite da parte della società in concordato – anche quella concordataria sconterà la stessa identica riduzione del 40%.

Dunque, in definitiva, contrariamente a quanto rappresentato dalla società ricorrente, l'unica convenienza della domanda di concordato consiste unicamente nell'apporto di finanza esterna pari ad € 130.000,00. Tuttavia, tale esiguo surplus è annientato dalle maggiori spese prededucibili del concordato rispetto al fallimento che la società, a seguito della prima segnalazione del Tribunale ex art. 162 l.f., ha indicato in oltre duecento mila euro (peraltro con un calcolo delle spese di procedura fallimentare alquanto generosa, avendovi inserito oltre a spese legali e per periti anche un fondo rischio di ben 230 mila euro).

Deve pertanto ritenersi insussistente il presupposto che ha consentito alla società di procedere alla falcidia nella transazione fiscale e previdenziale, risultando non veritiero il fatto che la procedura fallimentare avrebbe attribuito a tali creditori un soddisfacimento inferiore a quello proposto con la domanda di concordato.

H) La dichiarazione di fallimento.

In conclusione, ritiene il Tribunale che, alla luce dei rilievi esposti, la domanda di concordato non meriti di essere portata al voto dei creditori, stante i gravi profili di inammissibilità accertati, che esimono dall'esaminare le ulteriori questioni sottoposte dai commissari, da intendersi pertanto assorbite, concernenti la parziale rappresentazione dei rapporti con Sardegna Carburanti che, in tesi, integrerebbe l'ipotesi della frode di cui all'art. 173 comma 3 l.f.



L'inammissibilità della domanda di concordato preventivo apre la strada alla domanda di fallimento formulata dal creditore IVI Petrolifera.

La domanda è fondata.

Accertata la natura commerciale dell'impresa, la qualità di creditore della ricorrente, la cui posizione è altresì riconosciuta dalla società nel piano, la debitrice si trova in una situazione di insolvenza risalente nel tempo, come già rilevato dal commissario e come ammesso e riconosciuto dalla stessa società nel corso del procedimento.

La debitrice, infatti, non ha disponibilità liquide per fare fronte alla ingente esposizione debitoria scaduta e, inoltre, si trova da tempo con un patrimonio netto ampiamente negativo che, come accertato, non le consente di soddisfare neanche in parte il credito chirografario.

Pertanto, sussistendo i presupposti oggettivi e soggettivi per la dichiarazione di fallimento, deve essere dichiarato il fallimento della società convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, visti gli artt. 173 e 15 l.f.

1. revoca l'ammissione alla procedura di concordato preventivo;
2. **dichiara il fallimento di F.LLI DEMONTIS S.R.L. in liquidazione;**
3. nomina il dott. Nicola Caschili giudice delegato alla procedura e curatori i dottori commercialisti Efisio Mereu e Cristina Bachis;
4. ordina al fallito di depositare entro tre giorni i bilanci, le scritture contabili e fiscali obbligatorie nonché l'elenco dei creditori;



5. stabilisce il giorno 19.2.2024 ore 09.50 per l'adunanza dei creditori e per l'esame dello stato passivo dinanzi al giudice delegato;
6. assegna ai creditori ed ai terzi, che vantano diritti reali mobiliari o personali su cose in possesso del fallito, il termine perentorio di giorni trenta precedenti l'adunanza per l'esame dello stato passivo per la presentazione delle domande di insinuazione all'indirizzo di posta elettronica certificata indicata dal curatore.

Così deciso in Cagliari, nella camera di consiglio del Tribunale, in data 27.9.2023.

Il giudice estensore

Nicola Caschili

Il presidente

Ignazio Tamponi

