



## IL TRIBUNALE DI CAGLIARI

in composizione collegiale nelle persone dei signori magistrati:

Dott. Ignazio Tamponi	Presidente
Dott. Andrea Bernardino	Giudice
Dott. Nicola Caschili	Giudice rel.

ha pronunciato il seguente

### DECRETO

#### **di ammissione alla procedura di concordato preventivo**

di **Sarda Residences – SA.RES. S.R.L. in liquidazione**, con sede in Cagliari, in persona del legale rappresentante, rappresentato e difeso dall'avv. Paolo Sanna

\*\*\*

**1. Il ricorso.** Con ricorso ai sensi dell'art. 161 l.f., la società ricorrente ha chiesto l'ammissione alla procedura di concordato preventivo depositando la proposta, il piano ed i documenti previsti dall'art. 161 commi 2 e 3 l.f..

La società, pertanto, ha chiesto di essere ammessa alla procedura concordataria.

\*\*\*

**2. La società.**

La società è titolare di un'azienda che svolge attività alberghiera presso la struttura, denominata Hotel Panorama, ubicata in Cagliari e di proprietà della stessa società. All'esito della crisi del settore, aggravata dall'emergenza epidemiologica, la società è stata messa in liquidazione con cessazione dell'attività alberghiera ed il licenziamento dei dipendenti, eccettuata una unità con mansioni di amministrazione.

La società, pertanto, non potendo procedere ad una ordinata liquidazione a causa dei debiti accertati in provvedimenti esecutivi, ha deciso di intraprendere un percorso di risoluzione della crisi, mediante un piano di concordato di tipo liquidatorio.

### **3. Il piano**

La società propone ai creditori di risolvere la propria crisi mediante la liquidazione integrale del proprio patrimonio.

La società, in particolare, è proprietaria di un complesso alberghiero in Cagliari, il cui valore stimato dal professionista incaricato dalla società è pari ad € 9.720.000,00.

L'attivo della società, inoltre, è costituito dal realizzo dei crediti, pari ad € 545.754,00.

Il complessivo attivo reso disponibile è pari ad € 10.314.143,00.

Il passivo è invece costituito dall'importo prededucibile di € 1.076.403,00 (di cui € 210.000,00 per spese di procedura ed € 252.980,00 per i professionisti che hanno collaborato alla predisposizione del piano), nonché da € 4.669.259,28 verso creditori privilegiati ed € 4.568.481,13 verso creditori chirografari.

La società ha inoltre predisposto la relazione di cui all'art. 160 c. 2 l.f., atteso che il patrimonio mobiliare, stimato in € 594.143,91, non è capiente rispetto al complessivo ammontare del credito privilegiato mobiliare. La società, pertanto, ha provveduto a degradare al chirografo il credito privilegiato che non trova capienza sul patrimonio mobiliare e su quello immobiliare sussidiario ex art. 2776 c.c. (in prevalenza si tratta dei tributi comunali e del credito per rivalsa IVA).

Tuttavia, tali crediti benchè degradati al chirografo, vengono comunque soddisfatti integralmente stante la capienza del patrimonio rispetto alla debitoria complessiva.

\*\*\*

La società ricorrente ha descritto i rapporti finanziari esistenti con le altre società del gruppo "Murtas-Sarritzu" correttamente segnalando quella che astrattamente potrebbero essere oggetto di domanda revocatoria in sede fallimentare, segnalando peraltro la inattualità dell'eventuale azione stante la capienza patrimoniale che assicura il soddisfacimento di tutti i creditori.

#### **4. La proposta**

La proposta prevede la soddisfazione integrale delle spese di procedura, della prededuzione, dei privilegiati nonché dei creditori chirografari e privilegiati degradati.

Lo schema della proposta può essere così riportato:

spese procedura e prededuzione - 100%

privilegio - 100%

Chirografo e privilegio degradato 100% suddiviso nelle seguenti 4 classi, formate in conformità a criteri di omogeneità di posizione giuridica e interessi economici:

- a) debiti tributari degradati;
- b) debiti previdenziali e tributari;
- c) debiti verso società collegate;
- d) altri debiti

Per quanto concerne i debiti verso le società collegate, la società non ha indicato elementi tali da far ritenere trattarsi di crediti postergati ex art. 2467 c.c., trattandosi di soggetti che non partecipano direttamente o indirettamente al capitale sociale della ricorrente.

Deve tuttavia segnalarsi che tra i creditori “collegati” alla ricorrente sono indicate due società (SAICO e Italcostruzioni) che risultano partecipate dalla medesima compagine sociale della società ricorrente. A tal fine, va segnalato che ai sensi dell’art. 177 l.f. non sono ammessi al voto i creditori in rapporto di correlazione che risultino controllanti o controllati o sottoposti a controllo comune.

\*\*\*

Per quanto concerne i tempi previsti per l’adempimento, la società ha indicato in 24 mesi il tempo necessario per la liquidazione dei beni mobili ed immobili.

\*\*\*

## **5. L’attestazione.**

L’attestazione è stata predisposta da professionista in possesso dei requisiti di legge. Il professionista ha sottoposto a critica i dati esposti dalla società ricorrente

mediante una attività di revisione del passivo e dell'attivo concordatario, condotta secondo una condivisibile metodologia e secondo accertamenti congrui di cui l'attestatore ha esposto i risultati.

L'attestatore ha dato atto e documentato l'attività di circolarizzazione, esponendo i risultati ottenuti. Ha esaminato e valutato positivamente la metodologia ed i valori esposti nella perizia tecnica in atti.

Per quanto concerne il raggiungimento della percentuale minima di soddisfazione del ceto creditorio prevista dall'art. 160 u.c. l.f., l'attestatore ha dato atto dello stress test cui ha sottoposto il piano, evidenziando che la soglia minima del 20% potrebbe essere perseguita anche realizzando una vendita dei cespiti immobiliari ad un prezzo pari al 61% rispetto a quello stimato.

## **6. La previsione di cui all'art. 160 u.c. l.f..**

La riforma introdotta da D.l. 83/2015 ha previsto una importante condizione di ammissibilità della proposta di concordato non in continuità.

La norma prevede che *“in ogni caso la proposta di concordato deve assicurare il pagamento di almeno il venti per cento dell'ammontare dei crediti chirografari”*.

Il significato da attribuire al verbo “assicurare” utilizzato dal legislatore per un verso si discosta dal concetto di “garanzia” ma allo stesso tempo anche da quello di una semplice “promessa”.

Assicurare significa, allora, proporre al ceto chirografario una percentuale di soddisfacimento che secondo una valutazione prognostica effettuata con scienza ed esperienza, sia con buona certezza raggiungibile. E' esclusa, in altri termini, l'ammissibilità di un concordato fondato su valutazioni e stime caratterizzate da un indice aleatorio ed incerto.

Spetta al tribunale verificare che la prospettazione di pagamento non sia inadeguata ad assicurare al chirografo quanto concordato, costituendo tale verifica espressione del controllo della fattibilità giuridica, nel che si sostanzia il rispetto della soglia prevista dall'art. 160 u.c..

Allo stato degli atti, la proposta risulta in grado di assicurare un adeguato soddisfacimento del chirografo. Contribuisce a tale convincimento sia la stima dei beni, realizzata da un perito secondo criteri metodologici adeguati e riscontri documentati, sia la prova di resistenza elaborata dal professionista attestatore.

## **7. La decisione del tribunale.**

All'esito della verifica demandata al tribunale nei limiti previsti per legge, poichè:

- sussistono i presupposti soggettivi per l'ammissione alla procedura di concordato, essendo Sa.Res. una società commerciale in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 l.f.;
- sussistono i presupposti oggettivi della crisi d'impresa, come evidenziato dall'ingente esposizione debitoria e dall'incapacità della società di farvi fronte mediante mezzi normali di pagamento;
- la società ha presentato la documentazione richiesta dall'art. 161 l.f. ed in particolare il piano, la proposta unitamente alla attestazione di veridicità dei dati aziendali e di fattibilità del piano medesimo sottoscritta da parte di professionista in possesso dei requisiti di cui all'articolo 67, terzo comma, lett. d);
- sono stati rispettati i criteri di soddisfazione dei creditori secondo l'ordine delle cause legittime di prelazione;

- va accolta la richiesta di limitare il prescritto deposito delle spese di cui all'art. 163, c. 2 n. 4 nella misura del 20% di quanto indicato dalla ricorrente;

### **PQM**

Il Tribunale, visto l'art 163 l.f.,.

**1) dichiara** aperta la procedura di concordato preventivo di **Sarda Residences – SA.RES. S.R.L. in liquidazione** sulla base della proposta e del piano dei pagamenti e delle successive integrazioni;

**2) nomina** giudice delegato alla procedura il dottore Nicola Caschili;

**3) ordina** la convocazione dei creditori per il giorno 20.9.2022, ore 10.00 ed assegna il termine di 30 giorni per la comunicazione ai creditori a cura del commissario;

**4) nomina** Commissario Giudiziale il rag. Matteo Deidda Gagliardo;

**5) stabilisce** in giorni quindici, decorrenti dal momento della comunicazione del presente decreto alla parte ricorrente, il termine per il deposito nella cancelleria della somma pari al 20% delle spese che allo stato si presumono necessarie per l'intera procedura;

**6) ordina** al ricorrente di consegnare al commissario giudiziale entro sette giorni copia informatica o su supporto analogico delle scritture contabili e fiscali obbligatorie

**7) Manda** alla Cancelleria per gli adempimenti di cui all'art.166 l.f. ponendo a carico del Commissario quelli di cui all'art. 88 c. 2 l.f..

Così deciso in Cagliari, nella camera di consiglio del 5.4.2022.

Il giudice estensore

Nicola Caschili

Il presidente

Ignazio Tamponi

