

**IL TRIBUNALE DI CAGLIARI**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

composto dai Signori

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

ha pronunciato il seguente

**DECRETO**

**di ammissione alla procedura di concordato preventivo**

nel procedimento iscritto al n. **1** del ruolo concordati per l'anno **2022**

**Promosso da**

**Società Centro Studi Riuniti s.r.l. in liquidazione a socio unico**, in persona del liquidatore dott. Pierpaolo Pani, con sede in Cagliari, via Roma n. 70, rappresentata e difesa dagli avv. Prof. Gaetano Roberto Filograno, Rodolfo Meloni e Federico Meloni

**Ricorrente**

\*\*\*\*\*

**1. Premessa.**

Con ricorso depositato il 18 febbraio 2022, il Pubblico Ministero, ritenendo sussistenti i presupposti di insolvenza della Società Centro Studi Riuniti s.r.l. in liquidazione a socio unico (di seguito "CSR"), ne ha chiesto il fallimento.

Il Pubblico Ministero ha allegato lo stato di insolvenza della C.S.R. in ragione della rilevante esposizione debitoria di quest'ultima nei confronti dell'Agenzia delle Entrate Riscossione, per un importo pari a € 4.070.252,09, nonché in ragione

dell'esistenza di ulteriori debiti nei confronti dell'Agenzia delle Entrate e dell'INPS.

Con ricorso depositato il 3 aprile 2022, iscritto al n.r. 1/2022 delle domande di concordato preventivo, la C.S.R., esponendo di versare in stato di crisi, ha chiesto di essere ammessa alla procedura del concordato preventivo, riservando il deposito del piano, della proposta e della documentazione prevista dall'art. 161 l.f. nel termine assegnato dal Tribunale.

Con decreto del 14 aprile 2022, il Tribunale ha assegnato il termine di 60 giorni per il deposito del piano e della proposta, prorogato per giusti motivi con successivo decreto, nominando commissario giudiziale il dott. Renato Macciotta.

In data 29 luglio 2022, C.S.R. ha depositato il piano, la proposta e la documentazione prevista dall'art. 161 l.fall.

La ricorrente, in particolare, ha prodotto la delibera prevista dall'art. 152 l.fall., una relazione sulla situazione patrimoniale, economico e finanziaria dell'impresa, l'elenco nominativo dei creditori con l'indicazione dei rispettivi crediti e privilegi, la proposta ed il piano, corredata dalla restante documentazione di cui all'art. 161, secondo comma, l.fall., nonché la relazione di cui al terzo comma dell'art. 161, attestante la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano.

## **2. Le cause della situazione di crisi**

La società ricorrente, fin dalla sua costituzione avvenuta il 13 gennaio 2000, si è occupata di consulenza economico-finanziaria alle imprese ed agli enti locali, per poi concentrare la propria attività sullo sviluppo e la gestione di comparti immobiliari residenziali, turistici e di *temporary office*.

La società ha affermato che la situazione di crisi in cui versa trae origine da un significativo investimento immobiliare realizzato in tempi più lunghi e con costi

di gran lunga maggiori rispetto a quelli preventivati, da cui è derivato un insostenibile indebitamento nei confronti di Banca Tercas, Banca Popolare di Bari e Amco.

Inoltre, l'esposizione debitoria è aumentata in maniera significativa in ragione:

- a) della contestazione da parte dell'Agenzia delle Entrate di un maggior reddito imponibile IRES/IRAP per l'anno di imposta 2005, per un importo complessivo di € 1.223.059,00, ancorché con riferimento a tale debito la Corte di Cassazione, con l'ordinanza n. 8674/2021, ha accolto il ricorso presentato dalla società cassando la sentenza d'appello impugnata e rinviando la causa ad altra sezione della Commissione Tributaria Regionale della Sardegna;
- b) della ricezione di un avviso di recupero del credito di imposta ai sensi dell'art. 8 della l. 388/2000, utilizzato in compensazione dalla società negli anni 2005-2007 per un importo complessivo di € 975.942,00;
- c) di un accertamento con adesione per un importo di circa € 860.000 relativo agli anni di imposta 2013-2015.

### **3. Il piano originario.**

L'attivo concordatario è stato indicato in complessivi € 17.669.577 ed è così costituito:

- € 17.378.075 derivanti dalla liquidazione degli immobili di cui è proprietaria la società;
- € 188.346 derivanti dalla riscossione dei crediti;
- € 3.156 di disponibilità liquide;
- € 100.000 di finanza esterna messa a disposizione dalla d.ssa Irina Ryabchukova, destinati al creditore ipotecario AMCO.

La società intende far fronte alla propria esposizione debitoria – pari a € 23.610.979,04 – mediante la presentazione di un piano in continuità indiretta ai

sensi dell'art. 186-*bis* l.fall. che prevede:

- a) la vendita entro un periodo di 24 mesi della maggior parte dei beni immobili, per un valore complessivo stimato di € 15.161.575;
- b) l'affitto del ramo d'azienda turistico alberghiero per un periodo di 24 mesi alla società Baja City s.r.l.s., ovvero al diverso contraente individuato ai sensi dell'art. 163-*bis* l.fall., con previsione di un profitto pari a € 50.000;
- c) la vendita del ramo di azienda affittato, da concretizzarsi 24 mesi dopo l'emanazione del decreto di omologa, per un importo stimato di € 2.312.701 relativo agli immobili e alle attrezzature e di € 50.000 relativo all'avviamento;
- d) la riscossione dei crediti;
- e) la moratoria biennale dei crediti privilegiati ai sensi dell'art. 186-bis, comma 2, lett. c) l.fall.;
- f) la stipula di una transazione fiscale e contributiva ai sensi dell'art. 182-ter l.fall.

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

La proposta presentata ai creditori prevede quanto segue:

- a) il pagamento integrale delle spese della procedura, ivi compreso il compenso al commissario giudiziale, nonché delle altre somme dovute per compensi professionali relativi a prestazioni rese in funzione della procedura, collocati in prededuzione a norma di legge, da soddisfare entro tre mesi dall'omologazione della proposta, per un importo di € 1.450.000,00
- b) il pagamento dei creditori ipotecari entro i limiti della capienza dei beni su cui insiste la causa di prelazione, come attestato dalle relazioni ai sensi dell'art. 160, comma 2, per un importo di € 6.093.120,11;
- c) il pagamento integrale – previa moratoria biennale ex art. 186-*bis* l.fall. – dei crediti assistiti da privilegio generale (ad eccezione dei crediti tributari e previdenziali, inseriti in un'apposita classe) per un importo di € 611.141,74.

- d) il pagamento integrale – previa moratoria biennale ex art. 186-bis l.fall. – dei crediti tributari e previdenziali privilegiati, per un importo di € 5.348.546,65;
- e) il pagamento nella misura del 45% dei crediti con privilegio specifico degradato a chirografo per incapacienza ai sensi dell'art. 160, comma 2, l.fall., nonché dei debiti chirografari nei confronti delle banche . È previsto l'apporto di finanza esterna per l'importo di € 100.000 da parte della d.ssa Irina Ryabchukova, interamente destinati al creditore AMCO;
- f) il pagamento nella misura del 24,83% dei creditori chirografari soci della C.S.R. ovvero legati da un rapporto di collegamento con quest'ultima;
- g) il pagamento nella misura del 35% degli ulteriori creditori chirografari;
- h) l'esdebitazione della società, anche in relazione ad eventuali obbligazioni in via di regresso derivanti dalle operazioni straordinarie previste dal piano concordatario.

\*\*\*

#### **5. Il decreto ex art. 162 l.f..**

Con decreto del 27.10.2022, il Tribunale ha segnalato questioni di inammissibilità del piano e della proposta, assegnando il termine ai sensi dell'art. 162 l.f. per la proposizione di eventuali modifiche.

All'udienza del 1.12.2022, la società ricorrente ha dato atto di avere depositato una integrazione al piano e alla proposta, recependo integralmente le criticità segnalate dal Tribunale. La società, pertanto, ha insistito nella ammissione alla procedura concordataria.

Il Tribunale ritiene opportuno procedere all'esame delle integrazioni proposte, seguendo il filo dei motivi di inammissibilità già segnalati con il decreto del 27.10.2022.

\*\*\*

**Con il punto 5.1. del decreto ex art. 162, il Tribunale aveva esaminato il piano nella parte in cui era stata prevista una continuità aziendale indiretta.**

Il Tribunale aveva quindi osservato:

- a) che le allegazioni della ricorrente non risultavano sufficienti a dimostrare l'effettiva esistenza di un ramo di azienda operativo, di cui non erano indicati gli elementi costitutivi e non era allegata una perizia di stima, anche considerata la mancanza di una proposta irrevocabile di acquisto da parte dell'affittuaria
- b) l'esistenza di una contraddizione tra il piano e l'attestazione con riferimento al momento in cui verrà realizzata la cessione dell'azienda.
- c) non era stato adeguatamente fornito un quadro dei costi e dei ricavi della continuità che potesse soddisfare la previsione dell'art. 186-bis, comma 2, lett. c), così da rendere l'attestazione sul punto non convincente, avendo omesso di considerare alcuni aspetti necessari per poter valutare se la continuità aziendale fosse effettivamente funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori.
- d) l'art. 10 della bozza del contratto di affitto di azienda prevedeva l'esecuzione di opere sugli immobili da parte dell'affittuario che, in caso di vendita a terzi, sarebbero stati posti a carico della società concordataria, senza tuttavia indicarne l'importo e senza inserire un apposito fondo.

\*\*\*

#### **La nuova continuità indiretta.**

La ricorrente ha anzitutto provveduto ad una più articolata descrizione del ramo d'azienda, indicato nei suoi elementi mobiliare, immobiliare e di avviamento. In particolare, è stata prodotta una perizia di stima del ramo, che indica un valore complessivo di € 2.277.142,00, di cui € 42.441,00 quale valore di avviamento e la restante parte quale valore attribuito ai beni mobili ed immobili.

La ricorrente ha quindi depositato una nuova proposta da parte della società Baja

City srl, che prevede:

a) l'affitto del ramo d'azienda per un anno dietro versamento di un canone pari ad € 6.000,00 mensili;

b) la proposta irrevocabile di acquisto del ramo d'azienda al complessivo valore di € 1.750.000,00, di cui € 50.000,00 a titolo di avviamento a condizione dell'omologa.

c) il sostenimento di manutenzione ordinaria, straordinarie e/o migliorie ad esclusivo carico dell'affittuaria, senza costi o oneri per la società concordataria;

Il professionista attestatore ha quindi esaminato la perizia di stima e la nuova proposta di affitto e acquisto anche alla luce dei rilievi critici formulati dal Tribunale, confermando che la continuità proposta risulta più conveniente per i creditori. Il professionista ha quindi dato atto della correttezza dei dati relativi ai costi ed ai ricavi.

Ritiene il Tribunale che la integrazione del piano superi le criticità sollevate.

La perimetrazione del ramo d'azienda risulta ben definita, spettando al commissario verificare la effettiva esistenza di un ramo operativo. Al riguardo, si deve rilevare che, contrariamente a quanto sostenuto dalla società ricorrente e dall'attestatore, la simulazione della esistenza di una azienda non ha quale suo unico scopo quello di evitare l'applicazione dell'art. 160 c. 4 l.f. e la relativa condizione di ammissibilità del soddisfacimento minimo del chirografo, bensì anche di impedire la costruzione artata di aggregati di beni da destinare ad un mercato di vendita più ristretto o chiuso. E' di tutta evidenza che –in campo immobiliare – la vendita atomistica di singole unità abitative consente la realizzazione di un ricavo superiore a quello ritraibile da una vendita di beni aggregati, tanto più quando – come nel piano originario – non vi era una offerta irrevocabile di acquisto ed il prezzo di vendita sarebbe stato deciso dal mercato.

Il valore del ramo è stato fatto oggetto di una stima, il cui lavoro è stato verificato positivamente dall'attestatore. Il valore è altresì riscontrato dalla proposta irrevocabile di acquisto che, benchè inferiore alla stima, costituisce comunque un importante parametro di riferimento.

Quanto alla convenienza, l'attestatore ha confermato che la continuità consentirà ai creditori di beneficiare di un maggior afflusso di risorse, derivanti dalla gestione interinale diretta, dal canone di affitto e dalla conservazione dell'avviamento (pari ad € 50.000,00).

I tempi di esecuzione del piano sono stati meglio definiti, con la previsione di una continuità indiretta di un anno e la successiva messa in vendita con procedura competitiva ai sensi dell'art. 163 bis l.f..

E' stata infine modificata la previsione della bozza del contratto che attribuiva alla società concordataria il rischio di doversi accollare eventuali spese di manutenzione straordinaria in caso di aggiudicazione in favore di un terzo.

Pertanto, allo stato degli atti e ferme restando le valutazioni ed i controlli che sulla continuità saranno oggetto del controllo commissariale, ritiene il Tribunale che non vi siano motivi che ostacolino l'ammissione alla procedura di concordato.

\*\*\*

**Con il punto 5.2. del decreto, erano state censurate alcune previsioni in merito alla suddivisione in classi.**

La proposta concordataria prevedeva la suddivisione dei creditori chirografari in tre classi così determinate:

- a) creditori con privilegio specifico degradato a chirografo per incapacità, soddisfatti nella misura del 35%;
- b) creditori soci della C.S.R. o di società collegate con quest'ultima, soddisfatti

nella misura del 24,83%;

c) ulteriori creditori chirografari, soddisfatti nella misura del 35%.

Osservò il Tribunale che – con riferimento alla classe formata dai soci della C.S.R. o da società collegate – erano necessari chiarimenti in merito alla eventuale natura postergata dei crediti del socio Pani ed in merito al diritto di voto delle società correlate.

Accogliendo il rilievo, la nuova proposta ha previsto l’inserimento del credito del socio Pani in una nuova classe, alla quale non è riservato alcun soddisfacimento mentre è riconosciuto il diritto di voto.

Per quanto concerne invece la classe costituita dalle società collegate, è stata riconosciuta l’assenza del diritto al voto, ricadendo nell’ipotesi tipica del conflitto di interessi.

Ritiene il Tribunale che le modifiche alla proposta siano corrette e conformi all’insegnamento giurisprudenziale (Cass. Civ. 16348/2018). Il creditore postergato, infatti, non può trovare soddisfacimento se non nel caso di integrale soddisfazione dei creditori antergrati, benchè tuttavia egli conservi il diritto ad esprimere le proprie determinazioni sul piano e la proposta all’interno di una apposita classe.

E’ stato poi correttamente escluso il diritto di voto delle società collegate, ai sensi dell’art. 177 u.c. l.fall..

\*\*\*

**Con il punto 5.3. del decreto, è stata segnalata la eccessiva genericità dell’attestazione, con particolare riferimento al valore di stima degli immobili.**

La società ricorrente ha prodotto in giudizio una integrazione al lavoro del professionista indipendente, in cui è stata ampliata la parte relativa alle verifiche sulle stime. Il professionista ha dato conto dei motivi di condivisione delle

valutazioni immobiliari fornite dal perito, argomentando in merito alla correttezza del metodo e degli assunti di base.

\*\*\*

**Con il punto 5.4., è stata rilevata l'erronea applicazione della moratoria biennale sui crediti con privilegio specifico.**

Con la modifica, la società ha precisato che la moratoria biennale avrà ad oggetto solamente i crediti con privilegio generale, eccetto i crediti erariali e previdenziali, trattati come da transazione ex art. 182 ter l.f.

\*\*\*

**Con il punto 5.5., è stata segnalata:** i) la insufficiente esposizione della situazione patrimoniale dell'amministratore, in relazione alla quale la società aveva escluso la possibilità di esperire una azione di responsabilità in ipotesi di fallimento; ii) la contraddittoria affermazione in merito alla esistenza di atti soggetti a revocatoria, al contempo ammessa ed esclusa.

La ricorrente ha illustrato in maniera più esaustiva le questioni, allegando la documentazione ipo-catastale tanto dell'amministratore quanto della società, dalla quale emerge la compromissione del patrimonio dell'amministratore a causa di iscrizioni pregiudizievoli, nonché la mancanza di operazioni immobiliari nel quinquennio, eccettuata la vendita di un immobile di modesto valore (lastrico solare) ad un prezzo ritenuto anche dall'attestatore congruo ed eseguito con forme tracciate.

\*\*\*

**Con il punto 5.6., il Tribunale ha esaminato la transazione fiscale.**

E' stato segnalato, in particolare, la necessità di chiarire, in relazione al credito dell'Agenzia Entrate Riscossione di € 1.852.774,74 derivante da atto di recupero notificato in data 19 luglio 2012 TW3CRT400044/2012, se esso sia stato o meno

indicato nel passivo e se debba o meno essere considerato ricompreso nella transazione fiscale.

Il Tribunale prende atto che la società ha chiarito che il debito in oggetto è inserito all'interno della proposta di transazione fiscale e confluisce nella intera esposizione di € 5.099.888,83.

\*\*\*

**Con il punto 5.7 il Tribunale ha censurato l'incompleta considerazione dell'operazione di cui al contratto preliminare relativo all'immobile di via Pascoli.**

L'immobile nel piano è destinato alla vendita benchè il contratto preliminare risulti trascritto e non sia stata formulata l'istanza di autorizzazione allo scioglimento ex art. 169 bis l.f.

La società ha chiarito di non avere ancora assunto una decisione in merito alla sorte del contratto e di riservarsi nel proseguo la possibilità di chiedere lo scioglimento ai sensi dell'art. 169 bis anche alla luce delle difficoltà oggettive (id est gravami ipotecari sull'immobile) della prosecuzione del contratto.

Pertanto, ed al fine di una più chiara esposizione del passivo, è stata destinata una specifica appostazione nel passivo di € 150.000,00 per l'eventuale indennizzo che dovesse essere corrisposto alla promissaria acquirente ai sensi dell'art. 69 bis l.f. (sempre che l'immobile non ricada nella ipotesi prevista dall'art. 72 ottavo comma).

\*\*\*

**Con il punto 5.7.,** il Tribunale ha ritenuto necessario che l'apporto di finanza esterna fosse corroborato dalla prova circa la capacità finanziaria della d.ssa Irina Ryabchukova, obbligatasi a apportare l'importo di € 100.000, destinato unicamente al creditore AMCO.

La società ha soddisfatto la richiesta, esibendo due assegni circolari di tale importo che ne attestano la piena disponibilità in capo alla terza finanziatrice.

\*\*\*

**Con il punto 5.8. il Tribunale ha segnalato l'insufficienza delle spese indicate, avendo omesso la ricorrente di inserire tra le stesse quelle relative al compenso per commissario.**

La società ricorrente ha aderito a tale richiesta, portando il monte spese ad € 476.000, di cui € 164.000 per il “*fondo gestione ordinaria e imprevisti*” e € 312.000 per il compenso del commissario di cui il 20%, quantificato in € 95.200, dovrà essere depositato a seguito della ammissione alla procedura.

\*\*\*.

## **6. La nuova proposta**

Alla luce delle modifiche e delle integrazioni, tenuto conto del passivo rettificato pari ad € 24.151.972 e dell'attivo pari ad € 17.234.917, nonché della finanza esterna di € 100.000,00, la nuova proposta presentata ai creditori prevede quanto segue:

- il pagamento integrale delle spese della procedura, ivi compreso il compenso al commissario giudiziale, nonché delle altre somme dovute per compensi professionali relativi a prestazioni rese in funzione della procedura, collocati in prededuzione a norma di legge, da soddisfare entro tre mesi dall'omologazione della proposta, per un importo di € 1.100.000,00 (così ridotto per lo spostamento degli interessi dalla prededuzione al privilegio);

**Classe 1)** il pagamento dei creditori ipotecari entro i limiti della capienza dei beni su cui insiste la causa di prelazione, come attestato dalle relazioni ai sensi dell'art. 160, comma 2, per un importo di € 5.841.319,00;

**classe 2)** il pagamento integrale – previa moratoria biennale ex art. 186-*bis* l.fall.

– dei crediti assistiti da privilegio generale (ad eccezione dei crediti tributari e previdenziali, inseriti in un'apposita classe) per un importo di € 626.441,22.

**Classe 3)** il pagamento integrale – previa moratoria biennale ex art. 186-bis l.fall.

– dei crediti tributari e previdenziali privilegiati, per un importo di € 5.348.546,65;

**Classe 4)** il pagamento nella misura del 35% dei creditori chirografari;

**Classe 5)** il pagamento nella misura del 42% dei crediti con privilegio specifico degradato a chirografo per incapacienza ai sensi dell'art. 160, comma 2, l.fall., nonché dei debiti chirografari nei confronti delle banche. L'importo della finanza esterna pari ad € 100.000 è interamente destinato al creditore AMCO;

**Classe 6)** il pagamento nella misura dello 0% in favore dei soci postergati;

**Classe 7)** il pagamento nella misura del 22% dei creditori chirografari soci della C.S.R. ovvero legati da un rapporto di collegamento con quest'ultima senza diritto di voto.

\*\*\*

7. Ritiene il Tribunale di dover solamente rilevare un conteggio degli interessi non in linea con la previsione dell'art. 55 l.f.. La ricorrente, modificando il piano, ha difatti calcolato l'interesse sui debiti privilegiati speciali decorrenti dalla domanda sino all'effettivo pagamento al tasso convenzionale, mentre ai sensi del combinato disposto degli art. 54, 55 e 169 L.F. e dell'art. 2855 c.c., gli interessi accessori ad un credito assistito da ipoteca sono dovuti nella misura convenzionale, per le due annate anteriori al momento della presentazione della domanda di ammissione al concordato preventivo e per l'annata in corso a tale momento, e nella misura legale per le annate successive fino alla vendita del bene ipotecato (Cass. 6042 del 2017).

Tale erroneo conteggio non osta alla ammissione della domanda, potendo la società provvedere alla rettifica del calcolo ed alla distribuzione delle maggiori somme così risparmiate in favore dei restanti creditori nelle fasi successive.

#### **8. La decisione del tribunale.**

Alla luce dei chiarimenti e della documentazione prodotta, ritiene il Tribunale che la integrazione abbia superato i rilievi critici formulati dal Tribunale e dal Pubblico Ministero in punto di ammissibilità della domanda. Ciò consente pertanto l'apertura della procedura e l'avvio della fase di controllo attraverso l'ausilio dell'ufficio commissariale, integrato dalla dott.sa Roberta Mucelli in ragione della complessità della procedura e dei relativi incumbenti.

Pertanto, la ricorrente deve essere ammessa alla procedura di concordato preventivo ed in accoglimento della richiesta di limitare il prescritto deposito delle spese di cui all'art. 163, c. 2 n. 4 nella misura del 20%, in ragione della continuità diretta interinale e della conseguente esigenza di preservare una adeguata liquidità, alla società ricorrente deve essere imposto l'obbligo di versamento a pena di improcedibilità della somma di € 95.200,00.

#### **PQM**

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

- 1) dichiara** aperta la procedura di concordato preventivo di **CENTRO STUDI RIUNITI SRL**, 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 18.4.2023, ore 10.00 ed assegna il termine di 30 giorni per la comunicazione ai creditori a cura del commissario;

- 4) nomina** Commissari Giudiziali i dottori Renato Macciotta e Roberta Mucelli;
- 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 21.12.202.

Il giudice estensore

Nicola Caschili

Il presidente

Ignazio Tamponi