

**N. 183/24 PU**

**ADR**



**TRIBUNALE DI VERONA**

Il Tribunale di Verona riunito in Camera di Consiglio e composto da:

**dott. Pier Paolo Lanni**                      **Presidente rel.**

**dott. Francesco Bartolotti**            **Giudice**

**dott. Cristiana Bottazzi**               **Giudice**

nel procedimento n. 183/2024 P.U. di omologazione di accordo di ristrutturazione dei debiti ex artt. 57 e 61 CCI

promosso da

**██████████. in liquidazione** (C.F. e P.IVA ██████████), con sede legale in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR), ██████████ in persona del legale rappresentante pro tempore e liquidatore Ing. C ██████████, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Matteo Creazzo e Giovanni Trolese

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Con ricorso depositato il 28.6.2024 la ██████████ l. in liquidazione ha chiesto l'omologa dell'accordo di ristrutturazione dei debiti ad efficacia estesa, pubblicato Registro delle Imprese di Verona il 1°.7.24, come precisato in ultima istanza con deposito del 21.10.24.



La ricorrente ha notificato il ricorso, l'accordo e documenti allegati ai creditori ai quali intende estendere gli effetti degli accordi, come risulta dai documenti depositati l'11.7.24.

L'accordo, basato su un piano di continuità aziendale, prevede in sintesi: -) l'omologa definitiva entro il 31.1.25, salva proroga concessa dal creditore ipotecario S.p.A. (come da ultimo deposito del 5.12.24); -) la revoca dello stato di liquidazione della società (già deliberato condizionatamente alla definitività dell'omologa); -) la prosecuzione dell'attività e, nell'arco di 12 mesi dalla definitività dell'omologa, con possibilità condizionata di proroga fino a 18 mesi, la vendita degli immobili della ricorrente a valore di mercato, con assenso del creditore ipotecario e degli eventuali altri creditori ipotecari ad intervenire in sede di rogito per la restrizione/cancellazione dell'ipoteca e delle eventuali altre ipoteche sui singoli immobili venduti a fronte dell'incasso della quota parte di prezzo; -) l'assegnazione di un incarico a titolo di supporto alla vendita con sottoscrizione di un contratto di service, al fine di favorire la vendita degli immobili a prezzi competitivi; -) la concessione di uno stralcio del credito di Spv a fronte della vendita degli immobili della ricorrente entro 12 o 18 mesi dall'omologa definitiva dell'accordo, ai valori indicati nel piano, e del conseguente incasso di una somma complessiva di euro 3.750.000; -) la transazione su crediti erariali e contributivi ex art. 63 CCII e D.L. 13 giugno; -) la previsione di 7 categorie di creditori: la prima riservata al creditore ipotecario, la seconda comprendente i crediti per tributi di Agenzia delle Entrate e del Comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella, la terza comprendente i crediti privilegiati dei professionisti, la quarta comprendente i crediti dei fornitori, la quinta riservata ad un'impresa artigiana, la sesta comprendente tutti gli altri creditori non riconducibili per omogeneità alle altre categorie di creditori, la settima comprendente i crediti postergati; -) il pagamento delle spese e dei crediti tramite l'attivo realizzato dalla vendita degli immobili (€ 4.586.346) e realizzo mobiliare (€ 88.962), -) in particolare, il pagamento integrale delle spese in prededuzione e dell'unico creditore non aderente, nonché il pagamento: del creditore della prima categoria per un importo non inferiore a € 3.750.000 (pari al 78,64 % del credito), oltre una maggiorazione derivante dall'eventuale *surplus* delle vendite, dei creditori della seconda categoria per un importo di € 411.084,91 (pari al 20 % dei crediti), dei creditori della terza categoria per un importo di € 57.642,96 (pari al 34,76 % dei crediti), dei creditori della quarta categoria per € 136.676,18 (pari all'8,50 % dei crediti), del creditore della quinta categoria per un importo di € 1500 (pari al 15 % del credito), dei creditori della sesta categoria per un importo di € 60.374,02 (pari all'8 % dei crediti); -) nessun pagamento dei creditori della settima categoria; -) un fondo rischi di € 60.944 (a seguito della precisazione depositata l'11.9.24).



Nel corso del procedimento, il 30.7.24 è intervenuta la transazione fiscale con l'Agenzia delle Entrate, in modo conferme alla percentuale di pagamento previsto dall'accordo.

Con nota depositata l'11.9.24 la sesta categoria di creditori è stata aggiornata con l'eliminazione di due crediti: quello della [REDACTED] per sopravvenuta rinuncia, condizionata all'omologa) e quello del [REDACTED] (per intervenuto pagamento in esito ad un pignoramento presso terzi). Conseguentemente è stato aumentato l'importo del fondo rischi dell'importo di € 50.944.

Non sono state proposte opposizioni nei termini previsti dall'art. 48 comma 4 e dall'art. 61, comma 3, CCII.

#### 1. I PRESUPPOSTI PER L'ACCESSO ALLO STRUMENTO DI REGOLAZIONE DELLA CRSI

La ricorrente è una società commerciale che esercita attività di costruzione e compravendita di immobili.

La sua sede è in Sant'Ambrogio di Valpolicella (VR) e ciò giustifica la competenza del Tribunale adito.

Dai bilanci e dalle situazioni patrimoniali prodotte risulta che la società supera le soglie previste dall'art. 2 comma 1 lett. d) CCII ed è in stato di crisi, se non proprio di insolvenza (tenuto conto dell'oggettiva insufficienza dell'attivo patrimoniale nella prospettiva della soddisfazione integrale di tutti i creditori).

Il ricorso è supportato dalla determina dell'organo liquidatorio della società nelle forme previste dall'art. 120-*bis* CCII, evidenziandosi al riguardo che l'attuale formulazione di tale articolo (come modificata dal D.Lgs. n. 136/24, con previsione applicabile anche alle procedure pendenti) ha definitivamente risolto i dubbi sulla sufficienza della determina dell'organo di liquidazione o la necessità del conferimento del relativo potere da parte dell'assemblea (v. Cass. nn. 12273/16 e 13867/17), optando evidentemente per la prima soluzione (con l'equiparazione dei liquidatori agli amministratori).

#### 2. LA NOTIFICAZIONE NEI CONFRONTI DEI CREDITORI NON ADERENTI

La ricorrente, come prescritto dall'art. 61, comma 3, lett. e), ha notificato il ricorso, l'accordo e i documenti allegati ai creditori ai quali intende estendere gli effetti degli accordi, come risulta dai documenti depositati l'11.7.24.



In particolare, la notificazione, previa autorizzazione giudiziale, è avvenuta tramite rinvio ad apposita *virtual data room* in cui sono stati caricati tutti i documenti, in considerazione del peso rilevante in termini di MB, tale da rendere difficoltoso l'invio tramite pec. Del resto, anche nel procedimento unitario finalizzato all'omologa dell'accordo di ristrutturazione deve ritenersi applicabile l'art. 151 c.p.c., come ormai definitivamente confermato dall'espresso richiamo di tale disposizione ad opera dell'art. 61, comma 3, CCII (come modificata dal D.Lgs. n. 136/24).

### 3. I DOCUMENTI PRODOTTI A SOSTEGNO DEL RICORSO E IL PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO

La ricorrente ha prodotto la documentazione prescritta dal combinato disposto degli artt. 57, comma 2, e 39, comma 1, il piano previsto dall'art. 57, comma 2, e la relazione prevista dall'art. 57 comma 4 CCII.

In particolare, deve essere evidenziato che in allegato al ricorso, tra l'altro, è stata depositata una situazione patrimoniale e finanziaria aggiornata al 31.12.23 (presa a riferimento dalla relazione ex art. 57, comma 4, CCII) e una situazione patrimoniale e finanziaria aggiornata al 30.4.24. Nelle more del procedimento, in considerazione della protrazione dei tempi, è stato richiesto il deposito di una situazione patrimoniale e finanziaria aggiornata al 31.8.24 e la rinnovazione dell'attestazione di veridicità prevista dall'art. 57, comma 4. La ricorrente ha provveduto ai relativi depositi il 21.10.24.

Nello specifico il provvedimento di integrazione si è reso necessario, poiché lo scopo del deposito della relazione patrimoniale e finanziaria aggiornata è quello di consentire una verifica della situazione complessiva della società aggiornata al momento domanda, in modo da evitare vuoti informativi rispetto al momento dell'approvazione dell'ultimo bilancio. In questa prospettiva l'attestazione di veridicità dei dati prevista dall'art. 57, comma 4, CCII deve riferirsi anche ai dati risultanti dalla situazione patrimoniale aggiornata e quest'ultima, laddove il procedimento per l'omologa si protragga, deve essere rinnovata nel corso del procedimento, come ormai chiarito dall'art. 39, comma 1, CCII (come modificato dal D.Lgs. n. 136/24, con previsione applicabile anche alle procedure pendenti).

Quanto al piano economico finanziario, va rilevata la rispondenza al contenuto minimo previsto dall'art. 56, come previsto dall'art. 57, comma 2, CCII.

Inoltre, come anticipato, il piano prevede la prosecuzione dell'attività, tramite la vendita degli immobili e il riequilibrio economico-finanziario. Al riguardo va osservato che lo stato di liquidazione in cui si trova non è incompatibile con la presentazione di un piano in continuità,



poiché con verbale assembleare del 20.6.24 è stata già deliberata la revoca dello stato di liquidazione, con effetto condizionato all'omologa dell'accordo di ristrutturazione dei debiti. Pertanto, può ritenersi integrato il requisito previsto dall'art. 61, comma 2, lett. b, CCII.

#### 4. LA TRANSAZIONE SU CREDITI TRIBUTARI

Come evidenziato, dopo la presentazione del ricorso, il 30.7.24, è intervenuta la transazione con l'Agenzia delle Entrate riguardante i crediti per IVA, IRES e IRAP (ed accessori), inseriti nella seconda categoria.

In particolare, la sopravvenienza dell'accordo alla presentazione del ricorso nel caso di specie non ne determina l'inammissibilità, poiché la nuova formulazione dell'art. 63, comma 3, CCII (come modificata dal D.Lgs. n. 136/24) non è applicabile nel caso di specie, tenuto conto del fatto che il ricorso e la transazione sono precedenti all'entrata in vigore del citato D.Lgs, sicché l'applicazione retroattiva della nuova norma deve essere esclusa in forza dell'art. 56, comma 4, del D.Lgs., come interpretato dall'art. 8 D.L. n. 178/24.

#### 5. LA PRECISAZIONE DEI CREDITORI COMPRESI NELLA SESTA CATEGORIA

Come evidenziato, con nota depositata l'11.9.24 ed aggiornata il 21.10.2024, la ricorrente, dopo l'introduzione del procedimento ha eliminato dalla la sesta categoria due creditori (la Fedrigoli Costruzioni S.p.a. per sopravvenuta rinuncia, condizionata all'omologa e il Condominio Borgo Ai Cimieri per intervenuto pagamento in esito ad un pignoramento presso terzi) e, conseguentemente ha aumentato l'importo del fondo rischi.

Questo aggiornamento non costituisce modificazione sostanziale del piano ai sensi dell'art. 58, comma 1, CCII, poiché non incide sulla percentuale di soddisfazione dei creditori e sui termini di pagamento. In ogni caso, all'esito è stata depositata un'attestazione integrativa della relazione *ex art. 57*, comma 4, CCII.

#### 6. LE CATEGORIE DI CREDITORI

Come evidenziato, l'accordo prevede la suddivisione dei creditori in sette categorie e il pagamento in termini percentuali solo delle prime sei categorie, essendo la settimana riservata ai creditori postergati.

Riguardo alla previsione delle categorie, devono essere esaminate tre criticità.

La prima riguarda la seconda categoria, in cui sono inseriti l'Agenzia delle Entrate per i crediti per tributi statali (IVA, IRES e IRAP) e il comune di Sant'Ambrogio di Valpolicella (per IMU). Al riguardo, va affermata in via generale la possibilità di prevedere nell'accordo di



ristrutturazione dei debiti ad efficacia estesa un'unica categoria per i tributi statali e locali, a condizione che siano caratterizzati dalle stesso privilegio (requisito necessario perché sussista l'omogeneità per posizione giuridica ed interessi economici richiesta dall'art. 61, comma 1, CCII) e che l'estensione sia prevista per solo il credito da tributi degli enti locali (e non anche in senso inverso) e solo in caso di adesione dell'Agenzia delle Entrate alla proposta di transazione (e non anche in caso di omologa forzosa), posto che in caso contrario, si aggirerebbe la disciplina sulla transazione fiscale contenuta nell'art. 61 CCII, che ha natura inderogabile. D'altra parte, il principio di indisponibilità dei tributi deve ritenersi superato nella materia concorsuale (v. Cass. SU n. 8504/21) e il fatto che l'art. 61 CCII contempri solo i crediti erariali non esclude, in difetto di diverse ed espresse previsioni, che i crediti per tributi locali possano essere falcidiati e trattati al pari degli altri creditori privilegiati. Del resto, se si volesse far derivare dalla mancata previsione dei tributi degli enti locali nell'art. 61 l'esclusione della possibilità di falcidia degli stessi, si arriverebbe all'irragionevole conclusione che a tali tributi l'ordinamento concorsuale assicurerebbe un trattamento migliore dei crediti erariale.

Nel caso di specie, sussistono entrambe le condizioni evidenziate (tutti i crediti per tributi sono coperti dal privilegio previsto dall'art. 2752 cc ed è intervenuta l'adesione dell'Agenzia delle Entrate alla proposta di transazione fiscale). Inoltre, il credito dell'Agenzia delle Entrate è superiore al 75 % dei crediti dell'intera categoria.

La seconda criticità riguarda la terza categoria, in cui sono inseriti i crediti privilegiati dei professionisti. In particolare, in questa categoria sono stati inseriti anche i crediti degli *advisors* corrispondenti al 25 % del compenso, non coperto dalla prededuzione prevista dall'art. 6 CCII. Al riguardo, si ritiene che la posizione peculiare degli *advisors* (i quali hanno costruito lo strumento di regolazione della crisi con la società ricorrente, hanno assistito la stessa nel procedimento di omologazione e, soprattutto, in caso di omologazione si vedono riconosciuta la prededuzione sul 75 % del compenso) li renda portatori di un interesse differenziale rispetto a quello degli altri professionisti, tale da escludere un interesse economico omogeneo. Tuttavia, nel caso di specie l'erroneo inserimento dei crediti in questione nella categoria deve ritenersi irrilevante, poiché l'adesione degli altri creditori della categoria supera il 75 %, anche neutralizzando il credito e la conseguente adesione degli *advisors*.

La terza criticità riguarda la sesta categoria, comprendente i creditori chirografari non riconducibili per omogeneità alle altre categorie di creditori. Al riguardo, si ritiene ammissibile la creazione di una categoria di creditori di pari rango (nel caso di specie chirografario),



caratterizzati da posizione giuridiche e interessi economici, privi di elementi di omogeneità con le altre categorie di creditori. In questo caso, infatti, l'omogeneità è assicurata proprio dalla mancanza di elementi di omogeneità con le altre categorie di creditori. Nel caso di specie, tenuto conto della natura dei crediti inseriti nella categoria (riguardanti debiti per depositi cauzionali o anticipazioni per vendite o locazioni, crediti della Camera di Commercio, crediti di professionisti non coperti da privilegio: si rinvia per la ricognizione dei titoli alla memoria depositata dalla ricorrente il 21.10.24) è ravvisabile questa omogeneità per difetto di omogeneità con le altre categorie. Anche in questa categoria l'adesione dei creditori è stata superiore al 75 % dell'importo dei crediti complessivi.

Ciò posto, deve essere infine rilevato che : -) anche le altre categorie rispondono al criterio di omogeneità previsto dall'art. 61, comma 1, CCII; -) nelle altre categorie monosoggettive (la prima e la quinta) è intervenuta l'adesione dei singoli creditori; -) nelle altre categorie plurisoggettive (la quinta e la settima) è intervenuta un'adesione superiore al 75 % dell'importo dei crediti complessivi; -) la percentuale complessiva delle adesioni supera la soglia del 60 % prevista dall'art. 57, comma 1, CCII.

Pertanto, possono ritenersi integrati i requisiti previsti dagli art. 61, comma 1, 57, comma 1, e 61, comma 2, lett. c CCII.

#### 7. LE TRATTATIVE CON TUTTI I CREDITORI COMPRESI NELLE CATEGORIE

La ricorrente ha provato di aver coinvolto nelle trattative per l'adesione all'accordo tutti i creditori compresi nelle categorie, anche quelli che poi non hanno aderito (come verificato e attestato anche dal professionista incaricato della relazione *ex art. 57, comma 1, CCII*: v. pag. 21 dell'allegato n. 20 del ricorso) e ha trasmesso loro la proposta di accordo e la documentazione allegata (v. allegati 30 e ss del ricorso). Inoltre, non risulta alcun profilo di violazione della buona fede nelle trattative, sicché deve ritenersi integrato il requisito prescritto dall'art. 61, comma 2, lett. a.

#### 8. LA VERIDICITA' DEI DATI, LA FATTIBILITA' DEL PIANO E LA SODDISFAZIONE DEI CREDITORI "TRASCINATI" IN MISURA NON INFERIORE ALL'ALTERNATIVA LIQUIDATORIA

Il professionista indipendente incaricato dalla ricorrente, dott. Angelo Tiziani, ha attestato la veridicità dei dati aziendali (anche prendendo a riferimento le situazioni patrimoniali e finanziarie aggiornate), la fattibilità del piano, la convenienza dell'accordo rispetto all'alternativa liquidatoria per tutti i creditori non aderenti inseriti nelle singole categorie e



l'idoneità delle condizioni finanziarie della ricorrente a consentire il pagamento, entro 120 giorni dall'omologa, dell'unico credito non ricompreso nelle categorie di creditori.

L'attestazione è stata motivata in modo logico e congruente.

In particolare, va sottolineato a conferma del giudizio di fattibilità che il piano (basato in via principale sulla vendita degli immobili costruiti dalla ricorrente a valori di mercato, come riportati nella perizia di stima allegata al ricorso, e ciò tramite l'assistenza di società specializzata) trova riscontro nei contratti preliminari già stipulati e presi in considerazione dal professionista indipendente (dai quali risulta che dal 31.10.23 sono stati già venduti otto immobili ad un prezzo persino superiore a quello stimato).

Nel caso di specie, inoltre, la fattibilità delle vendite ai prezzi indicati è idonea a fondare il giudizio di convenienza dell'accordo rispetto all'alternativa liquidatoria per tutti i creditori non aderenti inseriti nelle singole categorie. Ed infatti, nello scenario liquidatorio la vendita degli stessi immobili condurrebbe con elevato grado di probabilità ad un attivo sensibilmente inferiore (in misura pari almeno al 25 %, tenuto conto della previsione contenuta nell'art. 216, comma 7, CCII).

Al riguardo va osservato che costituisce un fatto notorio la circostanza che le vendite tramite procedure competitive in sede concorsuale conducano a realizzazioni sensibilmente inferiori ai prezzi di stima e ciò, del resto, è confermato dagli studi di settore e dagli articoli di stampa richiamati dalla ricorrente. E' pur vero che tale assunto non può essere affermato in modo aprioristico, poiché per alcune tipologie di beni (si pensi, ad esempio, agli immobili nel centro storico di una città turistica) lo scarto tra vendita in sede concorsuale e vendita a libero mercato non è ipotizzabile. Occorre quindi far riferimento alla collocazione dei beni, alle loro caratteristiche e al dato comparativo dei risultati delle vendite di immobili delle stesse caratteristiche (o dello stesso valore) con procedure competitive nella stessa zona nel periodo storico di riferimento.

Nel caso di specie, il piano riguarda immobili residenziali in provincia di Verona e il dato comparativo della vendita di immobili della stessa fascia di valore, tramite procedure competitive, nella stessa zona e nel giugno/luglio 2024, conferma uno scarto sensibile, come attestato dal professionista indipendente nella relazione integrativa depositata il 2.8.24.

Pertanto, in mancanza di ulteriori elementi, non si ravvisano ragioni per ritenere inattendibile l'assunto posto a base della previsione di convenienza dell'alternativa liquidatoria.





A ciò va aggiunto che nel caso di liquidazione giudiziale non sarebbero ipotizzabili ulteriori attivi tramite azione risarcitorie o revocatorie, poiché come ampliamento motivato nella memoria depositata il 2.8.24 e nell'allegata relazione del professionista indipendente non vi sono prospettive di fruttuosità delle une e delle altre (evidenziandosi, quanto alle azioni risarcitorie l'incapienza dell'amministratore e liquidatore della società, e, quanto alle azioni revocatorie che la società ha provveduto solo alla vendita di alcuni degli immobili costruiti a valori di mercato e con destinazione del prezzo all'estinzione parziale del mutuo ipotecario).

Pertanto, sussiste, anche il requisito richiesto dall'art. 61, comma 2, lett. d CCII.

## 9. CONCLUSIONI

In forza delle considerazioni esposte e considerato che nei 30 giorni successivi all'iscrizione dell'accordo nel registro delle imprese e alla notificazione ai creditori non aderenti non è stata depositata nel fascicolo alcuna opposizione, la domanda di omologa proposta dalla ricorrente deve essere accolta.

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

Il Tribunale di Verona, visto l'art. 48, c. 4 CCI, definitivamente pronunciando:

### **OMOLOGA**

dell'accordo di ristrutturazione dei debiti proposto da ██████████ in liquidazione, pubblicato Registro delle Imprese di Verona il 1°.7.24, come precisato in ultima istanza con deposito del 21.10.24;

### **MANDA**

alla Cancelleria per la notifica telematica della presente sentenza alla ricorrente e per la sua iscrizione nel Registro delle Imprese ai sensi dell'art 45, c. 2 CCI.

Così deciso nella camera di consiglio del 12.12.24

**Il Presidente estensore**

**Pier Paolo Lanni**

