



IL TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Sezione Fallimentare Ufficio di Milano

riunito in camera di Consiglio nelle persone dei sigg.ri:

dott. Amina Simonetti	Presidente
dott. Francesca Mammone	Giudice
dott. Filippo D'Aquino	Giudice Rel.

Ha pronunciato il seguente

DECRETO

Sull'istanza di proroga per il deposito della proposta di concordato ex art. 161, comma 6, L.G. in data 15.03.2017 e sull'istanza di autorizzazione al compimento di atti urgenti di straordinaria amministrazione ex art. 161 comma 7, l.f. in data 14.03.2017 promosse nel procedimento di concordato iscritto al n. 4 /2017 promosso da:

SRL (C.F. _____), con sede legale in MILANO,

-RICORRENTE-

Il Tribunale letti gli atti e i documenti, udito il giudice relatore;

rilevato che la ricorrente ha ottenuto termine per il deposito della proposta definitiva e del piano sino al giorno 20.03.2017;

rilevato che la ricorrente chiesto concedersi autorizzazione per il compimento di atti urgenti di straordinaria amministrazione, quali la stipula di due contratti definitivi di contratti preliminari stipulati prima della pubblicazione della domanda di concordato, la stipula di due contratti preliminari relativi a due proposte di acquisto di beni immobili accettate prima della domanda di concordato e la accettazione di n. tre proposte di acquisto intervenute in corso di procedimento di concordato e, precisamente:

- la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita dell'immobile sito in Comune di _____ nel complesso immobiliare denominato "Completamento 10", avente accesso dalla Via _____ in esecuzione del contratto preliminare di vendita sottoscritto in data 29.09.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 2 _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data _____ al prezzo di € 170.000,00 oltre IVA come per legge, sulla quota di 1/2;
- la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita di immobili siti in Comune di _____ in esecuzione del contratto preliminare di vendita sottoscritto in data _____, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Milano 2 in data _____ e trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 in data _____, al prezzo di € 90.000,00 oltre IVA come per legge;



- la sottoscrizione del contratto preliminare, nonché la sottoscrizione del relativo contratto di vendita in riferimento alla proposta d'acquisto formulata da _____ in data 3.12.2016 (e accettata dalla società in pari data), avente ad oggetto n. 1 appartamento e n.1 box siti nel c.d. "intervento Completamento 10 – _____ al prezzo di € 180.000,00 oltre IVA;

- la sottoscrizione del contratto preliminare, nonché la sottoscrizione del relativo contratto di vendita in riferimento alla proposta d'acquisto formulata da _____ in data 3.12.2016 (e accettata dalla società in pari data), avente ad oggetto n. 1 appartamento e n.1 box siti nel c.d. "intervento Completamento 10 – _____ al prezzo di € 180.000,00 oltre IVA;

- l'accettazione, nonché la sottoscrizione del relativo contratto preliminare, nonché la sottoscrizione del relativo contratto di vendita, della proposta pervenuta alla società successivamente al deposito della domanda di concordato da parte di _____ in data 24.01.2017 avente ad oggetto n. 1 appartamento e n.1 box siti nel c.d. "intervento Completamento 10 – _____ al prezzo di € 235.000,00 oltre IVA;

- l'accettazione, nonché la sottoscrizione del relativo contratto preliminare, nonché la sottoscrizione del relativo contratto di vendita, della proposta pervenuta alla società successivamente al deposito della domanda di concordato da parte di Andrea Brambilla in data 2.02.2017 avente ad oggetto n. 1 appartamento e n.1 box siti nel c.d. "intervento Completamento 10 – _____ al prezzo di € 225.000,00 oltre IVA;

- l'accettazione, nonché la sottoscrizione del relativo contratto preliminare, nonché la sottoscrizione del relativo contratto di vendita, della proposta pervenuta alla società successivamente al deposito della domanda di concordato da parte di _____ in data 19.01.2017 avente ad oggetto n. 1 appartamento e n.1 box siti nel c.d. "intervento Completamento 10 – _____ al prezzo di € 110.000,00 oltre IVA;

rilevato che la ricorrente ha chiesto tempestivamente concedersi proroga di giorni 60 per il deposito del piano e della proposta concordataria;

visto il parere favorevole del Commissario Giudiziale in data 20.03.2017, sia in relazione alla richiesta di concessione della proroga, sia in relazione al compimento dei suddetti atti urgenti di straordinaria amministrazione;

considerato che sussistono i giustificati motivi per concedere la proroga, atteso che il piano è in fase avanzata di redazione, nonché attesa la necessità di:

concludere le trattative con gli istituti di credito, al fine di verificare la possibilità di sottoscrivere un accordo di ristrutturazione ex art. 182 bis l.f. in alternativa alla proposizione della domanda di concordato;

terminare la perizia di stima dei numerosi beni immobili (molti dei quali in corso di costruzione) da parte del professionista incaricato;

consentire al professionista attestatore di concludere le proprie valutazioni e predisporre la relativa attestazione;

considerato che la proroga del termine originariamente previsto per il deposito della proposta e del piano di concordato non arreca pregiudizio alla massa dei creditori;

considerato, pertanto, che le motivazioni addotte a sostegno della proroga appaiono condivisibili e che gli stessi costituiscono giustificati motivi a termini dell'art. 161, comma 10, L.F.;

ritenuto, peraltro, di svolgere in relazione all'istanza di autorizzazione in premessa le considerazioni che seguono, il Tribunale osserva quanto segue.



1 - Gli atti di cui parte ricorrente chiede l'autorizzazione ex art. 161, comma 7, L.F. sono atti negoziali di trasferimento di beni immobili e atti negoziali che impegnano l'imprenditore concordante a stipulare futuri contratti di trasferimento di beni immobili. Se dubbio non può sorgere circa la natura di atti di straordinaria amministrazione degli atti di trasferimento di beni immobili, stante l'incidenza che gli stessi hanno sulla composizione dell'attivo patrimoniale dell'imprenditore in concordato e la modifica del patrimonio dell'impresa posto a garanzia dei creditori (Cass., 12 gennaio 2007, n. 578, Cass., 20 ottobre 2005, n. 20291; Cass., 11 agosto 2004, n. 15484; Cass., 18 febbraio 1999, n. 1357, Cass., 8 agosto 1997, n. 7390; Cass., 13 dicembre 1996, n. 11144; App. Venezia, 29 maggio 2014; Trib. Forlì, 5 marzo 2014; Trib. Monza, 6 giugno 2013; Trib. Milano, 11 dicembre 2012), altrettanto deve ritenersi per atti che costituiscono per l'imprenditore concordante un obbligo a stipulare un contratto di compravendita immobiliare che sia esso stesso atto di straordinaria amministrazione.

La stipula di tali atti di straordinaria amministrazione deve, peraltro, risultare urgente a termini dell'art. 161, comma 7, L.F., nonché conforme se non propedeutica alla proposta concordataria (o di accordo di ristrutturazione) in fase di predisposizione.

2 - Quanto all'urgenza, parte istante fonda la propria istanza - quanto meno in relazione alla stipula dei due contratti definitivi - sulle conseguenze negative per la massa dei creditori conseguenti all'inadempimento dell'imprenditore concordante rispetto ai contratti preliminari conclusi, nonché sui vantaggi derivanti dalla anticipata liquidazione del patrimonio in favore dei creditori, liquidazione che sarebbe anche oggetto del piano in fase di redazione. Quanto al paventato inadempimento, invocato tra i presupposti dell'urgenza a provvedere ex art. 161, comma 7, L.F., va precisato che tale circostanza ricorrerebbe, astrattamente, unicamente per il primo dei due contratti preliminari di compravendita (contratto sub doc. 2), per il quale il termine per la stipula del contratto definitivo risulta decorso alla data del 15.02.2017, contratto nel quale è stata espressamente pattuita una caparra contrattuale. L'urgenza a provvedere è stata fondata da certa giurisprudenza sul rischio di inadempimento contrattuale, valorizzandosi, ad esempio, il rischio di pagamento di una caparra confirmatoria quale presupposto per autorizzare la stipulazione di un contratto definitivo di compravendita successivo alla stipula di un contratto preliminare (Trib. Torino 3 gennaio 2013).

Il tema della responsabilità contrattuale dell'imprenditore concordante è ineludibile per gli atti negoziali stipulati dall'imprenditore prima della proposizione della domanda di concordato. Pur dovendo l'imprenditore in concordato improntare la propria attività di impresa alla oculata amministrazione (Cass., Sez. I, 12 gennaio 2007, n. 578) e, quindi, potendo stipulare atti che non impattino negativamente sul patrimonio dell'impresa, egli non può sottrarsi alla responsabilità contrattuale per gli atti negoziali compiuti, anche precedentemente il deposito della domanda di concordato. I rapporti contrattuali proseguono in costanza di concordato preventivo e continuano ad essere fonte per l'imprenditore concordante di responsabilità contrattuale, con riguardo anche ai contratti a esecuzione immediata o a prestazioni inscindibili, quali i contratti preliminari di trasferimento di beni immobili, per i quali perdura per il promittente venditore, in costanza di concordato, l'obbligo di stipulare il contratto definitivo.

Né può ritenersi che la controparte *in bonis* si trovi esposta, in caso di mancata autorizzazione dell'atto di straordinaria amministrazione, a una ipotesi *extra ordinem* di impossibilità sopravvenuta della prestazione (come anche di estinzione dell'obbligazione per fatto non imputabile al debitore), perché la mancata autorizzazione dell'atto rende l'atto inopponibile alla massa dei creditori, ma non



scioglie l'imprenditore dal vincolo contrattuale e dalla responsabilità contrattuale per l'atto compiuto.

Va, inoltre, considerato che qualsiasi atto di trasferimento immobiliare volontario non potrebbe sortire efficacia nei confronti della massa, stante l'applicazione dell'art. 45 L.F. alla domanda di concordato. Parimenti, anche l'azione di esecuzione forzata in forma specifica dell'obbligo di contrarre – per quanto non rientrante nel disposto dell'art. 168 L.F. e quindi liberamente esperibile dalla controparte *in bonis* (Cass., Sez. I, 1° marzo 2002, n. 3022; Cass. Sez. I, 23 gennaio 1998, n. 615; giurisprudenza, peraltro, formatasi sotto il vigore del precedente disposto dell'art. 169 L.F., che non conteneva alcun rinvio recettizio all'art. 45 L.F.) – non potrebbe sortire la separazione del bene immobile oggetto del contratto preliminare dall'attivo patrimoniale dell'impresa in concordato. Ne consegue che, non potendo la controparte *in bonis* procedere con l'esecuzione di un contratto validamente stipulato stante la cristallizzazione dell'attivo concordatario, non potrebbe al contempo negarsi al contraente *in bonis* di far valere l'inadempimento della controparte relativamente a un contratto che continua a produrre i suoi effetti.

2.1 – Se, peraltro, perdura in fase concordataria la responsabilità contrattuale dell'imprenditore concordante, non va dimenticato che l'imprenditore concordante, al fine di sottrarsi ad atti negoziali che lo esporrebbero a responsabilità contrattuale, ha a disposizione lo strumento della sospensione o dello scioglimento dai contratti pendenti, strumento pienamente utilizzabile nel caso di specie, non essendo i contratti preliminari in oggetto ascrivibili al disposto degli artt. 169-bis, comma 4, 72, comma 8, L.F. Il rischio di incorrere in responsabilità contrattuale non è, pertanto, criterio per orientare la decisione in ordine alla stipula del contratto, avendo l'imprenditore altri strumenti a disposizione per riequilibrare il sinallagma a favore della massa dei creditori. Ciò che, invece, è dirimente per ritenere autorizzabile in termini di urgenza (e convenienza) l'atto negoziale è l'utilità dell'atto che si andrebbe a stipulare e la natura profittevole per la massa dei creditori.

2.2 - Tuttavia la alienazione di un bene immobile, ovvero la costituzione di un vincolo contrattuale per l'alienazione di un bene immobile a un determinato valore può ritenersi profittevole per la massa solo se tale valore sia stato fissato in base a stime attendibili e previo esperimento di un procedimento competitivo, senza i quali non è possibile verificare se il valore di scambio è ottimale per la massa dei creditori, nel cui interesse viene svolta l'attività gestoria dell'impresa. La necessità del preventivo esperimento della procedura competitiva è, del resto, prevista espressamente dal disposto dell'ultimo comma dell'art. 163-bis L.F. ("la disciplina del presente articolo si applica, in quanto compatibile, anche agli atti da autorizzare ai sensi dell'articolo 161, settimo comma, nonché all'affitto di azienda o di uno o più rami di azienda"), applicabile agli atti di straordinaria amministrazione del concordato con riserva (Trib. Monza, 17 maggio 2016, Trib. Alessandria, 22 marzo 2016).

Il collegio osserva, inoltre, che l'esperimento di una procedura competitiva potrebbe astrattamente portare l'imprenditore a stipulare il contratto definitivo con terzi a valori diversi e più convenienti rispetto a quelli espressi dal contratto precedentemente stipulato e in questo caso il valore espresso dalla procedura competitiva potrebbe essere persino conveniente, anche in considerazione del costo derivante per la massa dall'onere contrattuale conseguente alla responsabilità contrattuale assunta nei confronti dell'originario promissario acquirente.

L'autorizzazione a stipulare gli atti negoziali va, pertanto, negata, ma appare opportuno che il Commissario giudiziale, sulla base delle manifestazioni di interesse e degli atti negoziali stipulati,



valuti l'esperimento di un procedimento competitivo in relazione ai beni immobili oggetto dell'istanza.

P.Q.M.

Visto l'art. 161 L.F., proroga il termine per il deposito della proposta di concordato o della domanda di omologa dell'accordo di ristrutturazione sino al 19.05.2017;

dispone che gli obblighi informativi proseguano con la medesima cadenza mensile come da decreto di concessione del termine, procedendosi al deposito della relazione informativa alla data del 20.04.2017;

non autorizza gli atti di straordinaria amministrazione di cui all'istanza in data 14.03.2017;

dispone che il commissario giudiziale proceda a procedura competitiva relativamente agli immobili di cui alla suddetta istanza.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 23/03/2017

Il Giudice Estensore

Dott. Filippo D'Aquino

Il Presidente

Dott. Amina Simonetti

IL CASO.it

