

N. R.G.V.G. 3345/2023

TRIBUNALE ORDINARIO DI PARMA

Sezione fallimentare

Procedimento n. 3345/2023 Vol. Giur. per la conferma delle misure protettive e cautelari ex art. 18 e 19 CCII iscritte presso il Registro Imprese di Parma in data 25 maggio 2023 da _____, con sede legale in _____

Il Giudice

pronunciando sull'istanza proposta in data 8 maggio 2023 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 29 giugno 2023;
ha emesso la seguente

ORDINANZA

premesso che:

nel ricorso depositato in data 8 maggio 2023 _____ ha, tra l'altro, domandato di:

- a) confermare le misure protettive prodottesi ai sensi dell'articolo 18 CCII per la durata massima di 120 giorni o per la diversa durata ritenuta dal Tribunale;
- b) disporre, come misura cautelare, per la durata di 120 giorni o per la diversa durata ritenuta dal Tribunale, che ai promissari acquirenti degli immobili o delle porzioni immobiliari oggetto di contratti preliminari stipulati con la ricorrente, sia inibito di esercitare le facoltà, che dovessero loro spettare per legge o per contratto, di esercitare il



recesso dal contratto, ovvero reclamarne o richiederne la risoluzione, anche per inadempimento;

con decreto del 26 maggio 2023 visti l'art 19 CCII e 669 sexies comma II c.p.c. il Tribunale:

- a) ha dichiarato l'inefficacia delle misure protettive iscritte presso il Registro Imprese in data 8 maggio 2023 con invito alla ricorrente a provvedere ad una nuova iscrizione ed ad introdurre un nuovo giudizio di conferma;
- b) in accoglimento "inaudita altera parte" delle istanze cautelari proposte, ha inibito per la durata di 120 giorni ai promissari acquirenti degli immobili o delle porzioni immobiliari oggetto di contratti preliminari stipulati con _____, l'esercizio delle facoltà, che dovessero loro spettare per legge o per contratto, di esercitare il recesso dal contratto, ovvero di reclamarne o richiederne la risoluzione, anche per inadempimento con riserva di conferma, revoca o modifica all'esito della discussione in contraddittorio con i creditori e dell'esame della relazione dell'Esperto;

-in esito alla declaratoria di inefficacia delle misure protettive, il presente procedimento riguarda esclusivamente la domanda di applicazione delle misure cautelari richieste da

_____ e di cui al decreto emesso "*inaudita altera parte*" in data 26 maggio 2023;

-con riguardo alla competenza territoriale dell'intestato Tribunale, il centro degli interessi principali dell'impresa ("COMI"), cioè il luogo in cui essa gestisce i suoi interessi in modo abituale e riconoscibile dai terzi (art. 2, co. I, lett. m CCII), deve ritenersi situato in Parma, in quanto dalla documentazione prodotta dalla ricorrente si evince che: (a) la sede effettiva è collocata in un immobile di proprietà di _____ situato in _____

_____ è nella suddetta sede che si svolgono le attività direzionali, commerciali e amministrative e si tengono le riunioni del consiglio di amministrazione; (c) l'attività di impresa è rappresentata dalla gestione di cantieri edili, collocati principalmente nel circondario dell'intestato Tribunale;

- appare superfluo discutere della tempestività della richiesta di conferma delle misure cautelari ex art 25 quinquies CCII rispetto alla domanda di apertura della liquidazione giudiziale formulata da _____ in considerazione della desistenza da quest'ultimo depositata e dell'intervenuta estinzione del procedimento R.G. 40/2023 P.U.;



-la richiesta di applicazione di misure cautelari è stata notificata a tutti i creditori (individuati dalla stessa istante come) controinteressati;

-è stata spiegata opposizione alla domanda in esame con richiesta di revoca del decreto emesso “*inaudita altera parte*” da parte del promissario acquirente

costituitosi nel presente giudizio, unitamente al creditore

-all’udienza del 29 giugno 2023 sono stati sentiti la parte istante, nonché l’Esperto designato i creditori costituitisi in giudizio e gli altri comunque comparsi ;

-i creditori

non costituiti nel presente procedimento ma nel diverso procedimento R.G. 3883/2023 - instaurato da _____ per la conferma delle misure protettive in esito a declaratoria di inefficacia di cui al decreto del 26 maggio 2023 - hanno chiesto la revoca del decreto emesso “*inaudita altera parte*” anche con dichiarazioni rese all’udienza del 29 giugno 2023;

-i creditori

anch’essi non costituiti nel presente procedimento ma nel procedimento R.G. 3883/2023, si sono limitati a formulare osservazioni all’udienza del 29 giugno 2023 riguardo al piano di risanamento proposto dalla ricorrente richiedendo, alcuni, un’adeguata ponderazione della durata delle misure cautelari;

rilevato che:

-a norma dell’art 19 comma I CCII quando l’imprenditore formula la richiesta di cui all’articolo 18, comma 1 può domandare l’adozione dei provvedimenti cautelari necessari per condurre a termine le trattative;

- la norma non precisa quali provvedimenti possano essere domandati;

- le misure di cui la ricorrente chiede l’applicazione sono “misure cautelari atipiche” aventi ad oggetto la tutela dell’attività d’impresa , essenziale ai fini della prosecuzione delle



trattative intraprese, mediante la temporanea inibitoria delle facoltà di tutela spettanti ai promissari acquirenti in caso di inadempimento del promittente alienante;

-la valutazione che il Tribunale deve necessariamente svolgere ai fini dell'applicazione delle suddette misure cautelari riguarda : a) la sussistenza di una ragionevole prospettiva di risanamento della crisi di impresa e di buon esito delle trattative intraprese, da ritenersi condizione imprescindibile per l'adozione di qualsiasi provvedimento nell'ambito della composizione negoziata e da condursi, quantomeno nella fase iniziale della CNC, in termini analoghi a quanto accade nel giudizio di ammissibilità del concordato preventivo, (fattibilità giuridica ed economica , intesa quest'ultima quale non manifesta inattitudine del piano proposto al conseguimento degli obiettivi programmati); b) l'idoneità delle misure cautelari richieste alla tutela delle trattative ed a presidiarne il buon esito; c) il concreto pregiudizio che, a seguito dell'applicazione delle misure richieste, viene imposto ai creditori;

osservato che:

-il piano prevede la prosecuzione dell'attività di impresa nelle forme della “continuità indiretta” prospettando la dismissione di tutti i cantieri a soggetti in grado di terminarli con l'obiettivo di concludere, secondo quanto dichiarato, un piano attestato di risanamento ex art. 166, co. 3, lett. d) CCII, ovvero un accordo di ristrutturazione ex art. 57 CCII. In tale prospettiva la ricorrente ha esposto di aver avviato rapporti con

, un investitore finanziario specializzato in operazioni di ristrutturazione e con in questo caso per il subentro in una serie di cantieri, contro il pagamento di corrispettivi non inferiori, rispettivamente, ad euro 3,9 milioni e ad euro 1,3 milioni;

-l'Esperto:

a) ha ritenuto attendibili le informazioni fornite dalla ricorrente con riguardo all'estensione del passivo ed all'attivo di cui è programmata l'acquisizione ai fini del soddisfacimento, seppur non integrale, dei creditori, sintetizzando la struttura e gli obiettivi del piano di risanamento come segue : *“...Al termine della definizione dell'Accordo e sua messa in opera la percentuale di soddisfazione dei chirografi è stimabile in un range fra 30% - 35%.*



Si ricorda che le principali assunzioni alla base di questa simulazione sono:

- *Nuova finanza immessa dai soci per 1,4 mln €;*
- *Stralcio dei crediti bancari con garanzia ipotecaria per un valore pari a circa 0,74 mln €;*
- *Intervento di _____ a favore del buon esito dell'Accordo per un valore di 1,1 mln €, smobilizzo di tutti i crediti fiscali "edilizi" maturati e maturandi ("zero commissioni");*
- *Stralcio 40% fornitori con privilegio;*
- *accordo con gli acquirenti a conferma della cessione del cantiere;*
- *Cessione cantieri per un valore complessivo di circa 5,99 mln €.*

Non si può escludere che i debiti verso i fornitori di piccolo importo, seppur chirografi, per ovvie ragioni di opportunità possano trovare una soddisfazione integrale. A tal proposito si ricorda che n. 120 fornitori su circa 150 complessivi vantano un credito complessivo di circa 0,23 mln €”;

b) ha evidenziato “ *la posizione in merito ai crediti fiscali maturati e maturandi per i quali ... _____ ha già manifestato di volere anticipare al servizio del buon esito dello accordo”*

c) ha rilevato che “*I cantieri “ _____ ”, circa dieci a cui si aggiungono alcune ristrutturazioni di abitazioni private e condomini, sono in gran parte tutti avviati e con un buon grado di avanzamento nella loro realizzazione. Il valore complessivo dei dieci cantieri - in termini di attesa di ricavi - era pari a circa 37,0 mln €. Di questi i ricavi ancora da realizzare sono ora pari a circa 25,9 mln €. Per queste vendite sono già stati sottoscritti preliminari con promissari acquirenti per un controvalore di 21,5 mln € (per la quasi totalità dei quali non si è rispettata la data di consegna). I suddetti promissari acquirenti hanno già versato circa 5,3 mln € a titolo di caparre e acconti. Pertanto, una volta completati i cantieri e venduti tutti gli immobili, compreso l'attuale invenduto, residuerebbero da incassare somme pari a circa 20,6 mln €. E' stimato (fonte PRAXI) che per completare i cantieri occorra sostenere ulteriori costi per un importo pari a 15,8 mln €. Gli immobili in costruendo sono poi gravati da debiti per mutui ipotecari pari a 4,4 mln €. Infine l'ultimazione dei cantieri entro il 31.12.24 potrà consentire di maturare crediti d'imposta per circa 3,0 mln €. Se così fosse con la cessione di tutti gli immobili il saldo netto per _____ sarebbe positivo per 3,3 mln €.”;*

d) ha evidenziato (pag. 9 della relazione) come nel piano di risanamento siano stati delineati i presupposti dell'accordo che la ricorrente si propone di stipulare con i creditori;

e) ha sottolineato come “*il tema centrale della procedura, come normalmente accade è la manovra finanziaria; per altro ancora di più in questo caso stante la particolarità di una composizione negoziata*



che di fatto si prospetta con una continuità indiretta legata infatti alla definitiva cessione dei singoli cantieri al fine di concedere a terzi di finirli e realizzare il venduto al fine di massimizzare per la lo stato dell'arte dei lavori e pagare al massimo possibile i creditori senza incidere in maniera "rilevante" sui contratti attivi. La società per rendere più comprensibile lo stato dell'arte ha operato di fatto con la definizione di un flusso di cassa ragionato sulla eventualità che si proseguissero i lavori potendo accingere a cassa "illimitata" in modo da evidenziare il fabbisogno di cassa che ci vorrebbe attualmente per terminare tutti i lavori in corso";

f) ha evidenziato come *"la soluzione "negoziale "perseguita dalla Società" implichi "una integrazione dell'attivo disponibile per il soddisfacimento dei creditori, grazie all'intervento dei soci e delle "parti correlate", per nominali euro 2.857.805, di cui euro 1,5 milioni circa con liquidità diretta" e come il piano preveda "un supporto anche da parte di altre due categorie di soggetti interessati, che sono il Ceto bancario e in qualità di soggetto che ha emesso le polizze fidejussorie a garanzia degli acconti e caparre ricevute dai promissari acquirenti";*

g) ha confermato l'apertura e lo svolgimento delle trattative con riguardo ad istituti di credito e fornitori e con riguardo ai soggetti indicati dalla ricorrente nel piano (circostanza confermata anche dal procuratore di all' udienza del 29 giugno 2023) quali terminali dell'operazione di cessione delle attività edilizie attualmente in corso di svolgimento;

h) ha evidenziato la concretezza delle prospettive di risanamento della crisi di impresa e l'utilità delle misure cautelari adottate ai fini dello svolgimento delle trattative: *"Posto che il Piano si fonda essenzialmente (i) sulla liquidazione ordinata dei beni "cantieri" e quindi, di fatto, su una continuità indiretta e sull'impiego degli attuali mezzi finanziari liquidi per fare fronte alle spese correnti risultanti dal mantenimento dello "impianto tecnico" a supporto del buon esito della procedura, a parere dell'Esperto la protezione del patrimonio immobiliare e mobiliare del Gruppo è certamente funzionale al raggiungimento dell'obiettivo proprio della composizione negoziale della crisi, atteso che eventuali iniziative a carico del patrimonio immobiliare, in particolare, renderebbero irrealizzabile l'ordinata attività liquidatoria prevista, mentre l'aggressione dell'attuale liquidità di cassa (seppur relativa) da parte dei creditori impedirebbe, tra l'altro, di onorare il mantenimento della struttura tecnica a supporto del buon esito delle trattative sui cantieri e per altro la impossibilità di mantenere il pagamento puntuale delle*



obbligazioni fiscali, con l'eventuale aggravio di sanzioni e interessi. Analoga valutazione positiva si riserva alla conferma delle misure cautelari già disposte”;

considerato che:

- il parere dell'Esperto, la circostanza che risultino avviate trattative con i soggetti designati come terminali dell'operazione di prosecuzione in via indiretta dell'attività di impresa e le garanzie prospettate, inducono a formulare un giudizio positivo riguardo alla fattibilità giuridica ed economica del piano ed a ritenere ragionevolmente perseguibile l'obiettivo del risanamento della crisi di impresa attraverso uno degli strumenti indicati dall'art 23 CCII di cui nel piano sono stati delineati, seppur in forma embrionale, gli elementi strutturali;
- come indicato nel decreto assunto *“inaudita altera parte”* la richiesta di applicazione delle misure cautelari atipiche nei confronti dei promissari acquirenti dei contratti stipulati con _____, alla luce di quanto riportato nel *“piano di risanamento”* (par. 4.1 e 4.2) e del rischio di un'immediata *“perdita di valore dei rami aziendali per i quali sono in corso trattative di vendita”*, risulta funzionale allo svolgimento delle trattative ed al risanamento della crisi, potendo eventuali iniziative dei singoli creditori pregiudicare l'attuazione del piano;
- il sacrificio che viene imposto ai promissari acquirenti e consistente nella sospensione della facoltà di procedere alla risoluzione dei contratti preliminari di compravendita immobiliare stipulati con _____ per quanto rilevante, risulta in ogni caso soltanto temporaneo;
- la facoltà di escutere le fidejussioni prestate a garanzia della restituzione delle somme riscosse dal costruttore è subordinata alla ricorrenza di una delle situazioni di crisi indicate dall'art 3 L 122/2005, nelle quali non rientra la composizione negoziata, al momento non rilevabili;
- neppure può escludersi, sotto altro profilo, che attraverso la realizzazione degli obiettivi indicati nel piano (continuità indiretta) vengano ultimati, seppur in ritardo, gli immobili oggetto delle singole stipulazioni;
- su istanza dell'imprenditore, di uno o più creditori o su segnalazione dell'Esperto, il Giudice che ha emesso le misure cautelari o protettive può, in qualunque momento, sentite le parti interessate, revocarle, o abbreviarne la durata, quando esse non soddisfino



l'obiettivo di assicurare il buon esito delle trattative o appaiano sproporzionate rispetto al pregiudizio arrecato ai creditori istanti (art 19 comma VI CCII);

- l'eventuale proroga delle misure non potrà essere concessa su mere dichiarazioni unilaterali dell'istante (ovvero in assenza di riscontro da parte dei creditori in concreto interpellati circa l'effettiva pendenza delle trattative) e non potrà prescindere da un'aggiornata e dettagliata situazione finanziaria ed economico-patrimoniale, nonché di un'argomentata e specificamente motivata informativa dell'Esperto;

ritenuto dunque che:

- nella logica della C.N.C. la richiesta di applicazione della misura cautelare sottoforma di inibitoria di determinate azioni contrattuali debba essere accolta, ove , come nel caso che occupa, il piano proposto appaia fattibile e consenta di ritenere perseguibile il risanamento della crisi di impresa e la misura richiesta sia funzionale allo svolgimento delle trattative ed all'adozione degli strumenti individuati dall' art 23 CCII per il superamento della situazione di squilibrio patrimoniale ed economico- finanziario ed , in via mediata, alla tutela della massa dei creditori, risultando, rispetto a tali finalità, recessivo l'interesse particolare del singolo creditore controparte contrattuale destinatario di una fase di attesa funzionale alla tutela della continuità dell'impresa e, nel suo complesso, delle prerogative del ceto creditorio;

- il decreto emesso “ inaudita altera parte” in data 26 maggio 2023 debba essere confermato per la durata di giorni 120 ritenuta adeguata al tempo presumibilmente necessario a porre in essere trattative idonee da assicurare l'eventuale risanamento della crisi d'impresa;

P.Q.M.

visti gli artt. 18 e 19 CCII

- 1) CONFERMA il decreto emesso “*inaudita altera parte*” in data 26 maggio 2023 e per l'effetto INIBISCE per la durata di 120 giorni (fino al 25 settembre 2023) ai promissari acquirenti degli immobili o delle porzioni immobiliari oggetto di contratti preliminari stipulati con , l'esercizio delle facoltà, che dovessero loro spettare per legge o per contratto, di esercitare il recesso dal



contratto, ovvero di reclamarne o richiederne la risoluzione, anche per inadempimento;

- 2) AVVERTE che un'eventuale proroga delle misure non potrà essere concessa su mere dichiarazioni unilaterali dell'istante (ovvero in assenza di riscontro da parte dei creditori in concreto interpellati circa l'effettiva pendenza delle trattative) e non potrà prescindere da un'aggiornata e dettagliata situazione finanziaria ed economico-patrimoniale, nonché di un'argomentata e specificamente motivata informativa dell'Esperto;
- 3) MANDA all'Esperto affinché segnali tempestivamente (con apposita relazione da depositare in PCT) a questo Giudice ogni fatto sopravvenuto o successivamente accertato di natura tale da giustificare la revoca, la modifica della misura e/o l'abbreviazione della sua durata;
- 4) MANDA in Cancelleria per la comunicazione della presente ordinanza alle parti, all'Esperto ed al Registro delle Imprese, entro il giorno successivo al deposito.

Parma, 15 luglio 2023

Il Giudice
Enrico Vernizzi

