

**IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE XIV CIVILE**

in composizione collegiale, nelle persone di:

dott. Stefano Cardinali

Presidente

dott. Fabio Miccio

Giudice

dott. Claudio Tedeschi

Giudice rel.

ha emesso il seguente

DECRETO

Il tribunale, come in epigrafe composto, osserva:

1.

Con decreto del 10-12.07.2024, è stato assegnato, su sua richiesta, a ' ' -in seguito anche 'proponente'- ai sensi dell'art. 44 d. l.vo 12 gennaio 2019 n. 14 (in seguito:CCII) termine di giorni sessanta - successivamente prorogato, su sua richiesta, con decreto del 25.09.2024 di ulteriori giorni sessanta- per la proposizione di una proposta definitiva di concordato preventivo, designando commissario giudiziale nella persona dell'avv. Marco de' Cocci; -la proponente in data 12.11.2024 ha depositato la domanda di concordato con la documentazione di corredo;

-il g.d. con decreto del 17.11.2024 ha fissato termini: al 3.12.2024 entro il quale il commissario giudiziale avrebbe inviato il proprio parere alla proponente; al 17.12.2024 entro il quale la proponente avrebbe trasmesso al commissario giudiziale le proprie conseguenti determinazioni; al 3.01.2025 per il deposito del parere finale dell'organo commissariale;

-la proponente il 17.12.2024 ha depositato versione aggiornata del piano di concordato con la documentazione di corredo e il commissario giudiziale nel prescritto termine del 3.01.2025 ha depositato il proprio parere.

-con decreto del 29.01.2025 il tribunale ha formulato specifici rilievi sulla domanda concordataria ed ha convocato le parti ai sensi dell'art. 47 CCII per l'udienza del 12 marzo 2025;

-il 20 febbraio 2025 la proponente ha depositato integrazioni alla domanda concordataria; il commissario giudiziale ha espresso il proprio parere depositandolo il 7 marzo 2025; all'udienza del 12 marzo 2025 il collegio ha riservato ogni decisione sull'apertura della procedura concordataria.

2.

Il 19.02.2024 la proponente ha depositato 'istanza per la sospensione/o scioglimento del contratto di pegno su c/c e del connesso mandato di canalizzazione' deducendo che:

- ' ' è titolare di credito ipotecario di attuali euro 86.878.160,17 conseguente a finanziamento 'ex art. 38 TUB', originariamente concesso da ' ', a cui garanzia sono intervenuti: iscrizione di ipoteca sull'immobile in proprietà della mutuataria ove è attualmente allocato il ' '; con atto del



- 20.09.2013 –stipulato in esecuzione di relativo impegno negoziale- la cessione all'istituto di credito mutuante de *'i crediti di qualsivoglia natura, anche risarcitoria'* attuali e/o futuri in capo ad essa proponente e, tra essi *'i crediti derivanti da contratti di locazione, canalizzati sul c.d. 'conto corrente canoni'*; in forza di ulteriore scrittura del 20.09.2013 la costituzione in pegno del saldo del *'conto corrente canoni'*;
- a seguito dell'emergenza pandemica era intervenuto con atto del 17.03.2021 ulteriore accordo quanto alle modalità di rimborso del detto mutuo, prevedendone l'estensione della durata all'anno 2041, la predisposizione di differente *'piano di ammortamento'* e delle modalità estintive oltre che del tasso di interesse;
 - che, nel contempo, era stato convenuto il mantenimento delle dette garanzie, confermando la cessione in favore dell'ente mutuante dei crediti attuali e/o futuri relativi alle polizze assicurative e/o derivanti dai contratti di locazione con gli affittuari dei rami d'azienda all'interno del centro commerciale, prevedendo, quanto a questi ultimi, la delimitazione di importo massimo di euro 5.000.000,00 e individuando a tale fine 72 posizioni contrattuali i cui crediti ad esse inerenti rientravano in tale programma negoziale;
 - che al momento del deposito del ricorso ex art. 44 CCII - 23 giugno 2024- soltanto 31 di tali contratti risultavano ancora in essere;
 - che *'[redacted]'*, disattendendo il contenuto delle misure protettive confermate dal g.d. e prorogate dal tribunale, non aveva consentito l'utilizzo, da parte di essa proponente, del *'conto corrente oggetto del decreto ex art. 54 CCII'* per far fronte alla continuità aziendale ma si era limitata a non utilizzare gli importi già su di esso insistenti e gli ulteriori successivamente affluiti, in tal modo *'trattenendo denaro'* che avrebbe dovuto avere utilizzo solutorio nel contesto concordatario e, quindi, finalizzandolo al soddisfo del proprio credito anteriore al concordato, così *'violando la par condicio'*;
 - che la banca aveva perseverato in tale condotta anche dopo il deposito della domanda di concordato e dei relativi allegati, accumulando, su tale conto, dall'iniziale di euro 698.930 l'attuale importo in giacenza di euro 4.957.182,17 e in tal modo impedendo ad essa ricorrente di poterne fare impiego nel contesto del concordato;
 - che la proposta concordataria aveva previsto in favore di *'[redacted]'* il pagamento del 39,25 % del suo credito per un totale di euro 34.096.353,00 *'attraverso l'attribuzione di strumenti finanziari partecipativi (SFP 1 CCC) nei limiti del valore risultante dalla Relazione ex art. 84, co. 5 CCII, a valere sul valore di realizzo dell'immobile*



- oggetto di ipoteca' e il 'pagamento del 100% del creditore ipotecario e pignoratizio, per la quota non soddisfatta ... degradata a chirografo, con attribuzione di SFP 2 CCC';*
- che in considerazione di tale trattamento nel contesto del concordato doveva ritenersi ingiustificato il rifiuto opposto dalla banca alle proprie richieste di utilizzo delle somme transitate e giacenti sul detto *'conto corrente canoni'*;
 - che dalla lettura delle *'clausole 3,4,6,9 e 10 dei contratti di cessione e di pegno del 20.09.2013'* che non erano state interessate dalle modifiche apportate dai successivi atti negoziali, si ricavava *'la permanenza'* in capo ad essa deducente *'della piena disponibilità delle somme dovute dai debitori ceduti'*;
 - che, nello specifico: al punto 3 l'istituto di credito aveva espresso consenso al pagamento, da parte degli affittuari, dei canoni e di ogni onere a loro carico -purchè transitanti sul *'conto corrente canoni'*- in favore della società cedente che avrebbe potuto farne utilizzo per l'adempimento dei crediti garantiti ovvero per altra delle forme di impiego indicate nel *'contratto di pegno'* ma ciò sino al *'verificarsi di inadempimento'* che avrebbe determinato il venir meno di tale consenso e la conseguente imputazione di tutte le somme transitanti sul detto conto al pagamento dei crediti garantiti secondo quanto previsto nel contratto di finanziamento; l'articolo 9 faceva onere, ad essa proponente, di dare impulso alle richieste di pagamento nei confronti degli affittuari e soltanto nel caso di proprio inadempimento all'obbligazione avente ad oggetto il rimborso dei ratei di finanziamento avrebbe potuto procedervi direttamente la banca mutuataria, previa notifica della cessione dei crediti e l'inadempimento non avrebbe potuto *'collegarsi al mero deposito della proposta di concordato'*;
 - che, analogamente, anche il contratto di pegno in pari data aveva previsto simile meccanismo operativo quanto alle facoltà di utilizzo degli importi interessati da parte del costituente sino al verificarsi di inadempimento;
 - che non essendosi verificato inadempimento le somme in giacenza sul conto canoni dovevano ritenersi rientrare nella propria disponibilità;
 - che il creditore pignorante non avrebbe potuto far propri gli importi oggetto di detta garanzia sia perché l'articolo 96 CCII non opera richiamo all'art. 152 CCII, sia perché tale ultima norma subordina comunque a preventiva autorizzazione giudiziale il realizzo della garanzia ipotecaria, vietando forme alternative di autotutela;
 - che, inoltre, oggetto delle dette garanzie sono *'per lo più' crediti futuri'* e ciò escludeva, pertanto, in favore dell'istituto di credito garantito *'un effetto traslativo'*



erogato nel 2006' di cui ne affermava la superfluità in ragione della concorrenza della garanzia ipotecaria e ne sosteneva la incompatibilità *'con le regole del concorso'* oltre che di pregiudizio per il proprio risanamento, affermandone la non pertinenza con le previsioni del piano di concordato e con la sua esecuzione e indicando, quale emolumento indennitario, l'importo di euro 200.000,00 da collocare in chirografo.

2.

Fatta destinataria della notifica di tale ricorso, ' ' con memoria depositata il 26.02.2025, esposti i contatti intercorsi con la proponente e confutati gli avversi asserti relativi alla convenienza del proposto piano concordatario quanto alla propria posizione creditoria ha chiesto il rigetto dell'avversa istanza, sostenendo: -che la debitrice non aveva diritto alcuno contrattualmente previsto all'utilizzo delle somme *'giacenti sul conto oppignorato'* poiché avevano avuto verifica plurime situazioni integranti gli *'eventi rilevanti'* contrattualmente previsti nel *'contratto di finanziamento'* per ravvisare *'inadempimento della debitrice'* e si riscontravano sue plurime violazioni di *'garanzie'* stabilite nell' *'Atto Modificativo 2021'* e cioè: il conseguimento di patrimonio netto negativo per euro 32.568.290,00 –risultante dal bilancio per l'esercizio 2023 pubblicato nel registro delle imprese il 19.06.2024- che integrava trasgressione della previsione dell'articolo 6 dell'accordo modificativo del finanziamento del 17 marzo 2021 (in tema di *'garanzie patrimoniali, economiche e finanziarie'*) oltre che dei *'parametri finanziari'* indicati nel contratto di finanziamento; la mancata comunicazione cui era tenuta ai sensi dell'art. 6 dell'accordo modificativo del 2021 di circostanze sopravvenute importanti modifica della propria condizione patrimoniale, finanziaria ed economica e costituita dalla svalutazione dell'immobile utilizzato per il centro commerciale e da cui era insorta situazione rilevante ai sensi dell'art. 2447 cod. civ. e la successiva presentazione di ricorso ex art. 44 CCII; la sua decadenza dal beneficio del termine ex art. 1186 cod. civ. secondo quanto stabilito dagli artt. 96 e 154 comma 2 CCII, in relazione alle previsioni dell'art. 29.3 del contratto di finanziamento e dell'art. 6 del successivo atto integrativo del 2021; la sottoposizione a procedura concorsuale che l'art. 28.6 del contratto di finanziamento stabiliva quale *'evento rilevante'*; che tali situazioni ai sensi degli artt. 4,1 e 6.1 dell' *'atto di pegno'* comportavano il venir meno dalla facoltà concessa alla mutuataria di utilizzare le somme transittanti *'sul conto corrente oppignorato'*; -che doveva ritenersi non pertinente il richiamo operato dalla proponente all'art. 152 CCII atteso che *'le somme oppignorate risultano cedute alla Banca in virtù del citato contratto di cessione'* e che avrebbe dovuto aversi riferimento, ai fini della relativa opponibilità alla procedura di concordato, alle cessioni



notificate agli affittuari prima del deposito del ricorso ex art. 44 CII -23.06.2024- in forza del contratto di cessione corroborato di data certa al 20.09.2013 e non avendo rilevanza la canalizzazione degli incassi sul conto destinato anche successivamente, né potendo avere valenza ostativa la circostanza che trattavasi di crediti futuri poiché non avevano carattere eventuale ma era stati identificati nei pertinenti elementi identificativi soggettivi ed oggettivi;

-che non rientravano nella portata precettiva dell'articolo 97 CCII -in quanto non annoverabili tra quelli ivi presi a riferimento- né il contratto di pegno che l'ulteriore di mandato all'incasso;

-che l'importo indicato quale indennizzo doveva ritenersi del tutto incongruo se rapportato al danno conseguente al mancato adempimento;

ha conclusivamente chiesto il rigetto dell'avversa istanza e per il caso di suo accoglimento di determinare l'indennizzo *'nella misura che sarà ritenuta dovuta ad esito delle espletande verifiche istruttorie'*.

3.

Il commissario giudiziale ha depositato il 26.02.2025 in cui ha sostenuto la ricorrenza dei presupposti per la concessione della richiesta autorizzazione.

4.

La proponente il 3.3.2025 ha depositato *'nota di precisazione all'istanza ex art. 97 CCII'* nella quale ha precisato che *'l'istanza di scioglimento / sospensione ex art. 97 CCII deve intendersi riferita anche ai contratti di cessione dei crediti depositati in allegato all'istanza stessa'*.

Il g.d. ha disposto la comunicazione di tale memoria al commissario giudiziale e alla controparte fissando termini per eventuali loro controdeduzioni.

4.1

Il commissario giudiziale ha depositato il 12.03.2025 proprio ulteriore parere.

5.

Esaminati gli atti, ritiene il collegio che l'istanza presentata dalla proponente non possa ricevere adesivo riscontro.

Mette conto premettere che, poiché non è ancora intervenuto eventuale decreto di apertura della procedura concordataria ai sensi dell'art. 47 CCII è il collegio normativamente deputato alla sua giudiziale delibazione atteso che la cognizione del giudice delegato muove successivamente a tale adempimento procedimentale.

Ciò premesso, rileva il tribunale che la lettera della norma è sufficientemente chiara nel prevedere che possano essere soggetti al meccanismo sospensivo e/o risolutivo -che interviene in via di eccezione alla regole generale predicata dal comma 1 dell'art. 91 CCII affermativa della tendenziale fisiologica prosecuzione dei rapporti contrattuali facenti capo



alla debitrice a seguito della presentazione della domanda concordataria- *'i contratti ancora ineseguiti o non compiutamente eseguiti nelle prestazioni principali da entrambe le parti alla data del deposito della domanda di accesso al concordato preventivo'*.

Come riportato nella superiore esposizione narrativa riassuntiva la proponente, con iniziale istanza depositata il 19.02.2024 ha chiesto la *'sospensione/o scioglimento del contratto di pegno su c/c e del connesso mandato di canalizzazione'*; con successiva nota depositata il 3.3.2025 ha puntualizzato che la propria richiesta deve riferirsi *'anche ai contratti di cessione dei crediti depositati in allegato all'istanza stessa'*.

Oggetto della valutazione demandata al tribunale -e in ordine alla quale sia l'ufficio commissariale che l'istituto di credito interessato ' ' sono stati messi in grado di interloquire ed hanno, peraltro, compiutamente rassegnato ciascuno le proprie argomentazioni- sono i contratti aventi ad oggetto, a fronte della concessione, da parte della dante causa di ' ' in favore di ' ' di

finanziamento garantito da ipoteca, dei contratti con cui la proponente ha disposto la cessione in favore dell'istituto di credito mutuante dei crediti di cui essa risulterà titolare -e, tra essi, anche quelli inerenti ai rapporti contrattuali di affitto relativi ai locali dislocati all'interno del centro commerciale a mezzo del quale essa esercita la propria attività d'impresa- nonché derivanti dalle polizze assicurative in essere per i cui proventi è stata prevista la canalizzazione su relativo apposito conto presso l'istituto di credito mutante (c.d. conto corrente canoni) oltre che dell'ulteriore atto negoziale con cui essa proponente ha costituito in favore dell'istituto creditore pegno sul saldo di tale conto.

Così individuate le fattispecie negoziali di riferimento deve escludersi che possa trattarsi di contratti ineseguiti o *'non compiutamente eseguiti nelle prestazioni principali da entrambe le parti'*.

Trattasi infatti di c.d. contratti unilaterali comportanti a carico di una sola delle parti, successivamente alla loro conclusione e perfezionamento, l'esecuzione di prestazioni rilevanti ai fini del pertinente adempimento.

Ciò può affermarsi con riferimento al contratto relativo alla cessione dei crediti da parte della proponente in favore della banca mutuante a fronte delle cui cessioni non si individua, ad onere di quest'ultima, prestazione alcuna che possa giuridicamente ricondursi all'adempimento del negozio; analogo ordine di rilievi deve intervenire quanto al pegno del saldo del c.d. 'conto corrente canoni' che registra un obbligo convenzionalmente assunto da parte della sola società



debitrice e al quale non si correla prestazione alcuna in capo all'ente beneficiario.

Non può condividersi, sul punto l'assunto dell'ufficio commissariale riportato nel primo parere depositato il 26.02.2025 e nel quale ha sostenuto (pag. 7) che *'non avendo la Banca estinto le proprie ragioni creditorie con l'escussione della garanzia pignorizia e .. essendo tenuta a consentire l'utilizzo delle somme rinvenienti sul conto il cui saldo è oggetto di pegno, salvo il verificarsi di un inadempimento rilevante'* ciò dovrebbe condurre a ritenere il contratto *'non compiutamente eseguito da entrambe le parti nelle prestazioni principali'*.

La valutazione che occupa la presente delibazione deve muovere dalla struttura del tipo contrattuale, avuto riferimento al suo contenuto e non può di certo, prendere in utile considerazione tutte le attività necessarie a seguito dell'inadempimento di alcuna delle relative parti per la tutela delle altrui ragioni illecitamente pregiudicate, secondo quanto stabilito dagli artt. 1563 e seguenti del codice civile.

Né poi, la circostanza, pure evidenziata dal commissario giudiziale, che l'ammontare della giacenza sul conto, gravata dalla garanzia pignorizia, si incrementi nel tempo in corrispondenza delle relative provviste costituite dai crediti oggetto di cessione consente di individuare, ad onere della banca beneficiaria, un'attività apprezzabile in termini di adempimento negozialmente prestabilito e rilevante in termini di contenuto di alcuno dei contratti dedotti in giudizio tale da poter riscontrare una *'prestazione principale'* ancora non attuata dall'istituto di credito. Ciò può, poi, ulteriormente sostenersi considerando la funzione di garanzia che, per espresso assunto della società istante, tale contratto (oltre che gli ulteriori interessati dall'istanza in giudiziale scrutinio) causalmente riveste in relazione alla posta creditoria facente attivamente capo a ' ' e che, proprio in ragione di tale funzionalizzazione, esclude, nel contempo, che la sua pendenza e/o vigenza possa determinare violazione della *par condicio creditorum* (in tal senso e con riferimento all'omologa previsione dell'articolo 169 bis l. fall. tribunale di Prato, 30 settembre 2014).

Non può, poi, riferirsi, al caso di specie, la previsione dell'articolo 97 comma 14 per la quale *'nel contratto di finanziamento bancario costituisce prestazione principale ai sensi del comma 1 anche la riscossione diretta da parte del finanziatore nei confronti dei terzi debitori della parte finanziata. In caso di scioglimento, il finanziatore ha diritto di riscuotere e trattenere le somme corrisposte dai terzi debitori fino al rimborso integrale delle anticipazioni effettuate nel periodo compreso tra i centoventi giorni antecedenti il deposito della domanda di accesso di cui all'articolo 40 e la notificazione di cui al comma 6.'*



Trattasi, invero, di disposizione previsione che, in coerenza con il generale presupposto normativizzato al comma 1 che lo precede, può trovare applicazione laddove la concessione di credito da parte dell'istituto bancario si inserisce nel contesto di un rapporto di durata che preveda la continuativa concessione di credito per il cui rimborso il creditore viene abilitato ad agire direttamente nei confronti dei creditori del proprio debitore, come nel caso delle c.d. linee di credito auto liquidanti.

Trattasi, quindi, di fattispecie radicalmente differenti da quelle che interessano il presente giudizio nelle quali, come evidenziato, non si riscontra in capo al soggetto creditore prestazione residua alcuna sul piano esecutivo del pertinente sinallagma negoziale consequenziale o causalmente riconducibile al mutuo elargito ovvero ai successivi rapporti contrattuali intervenuti a sua ulteriore garanzia.

In forza delle riportate argomentazioni motivate la proposta istanza, nella sua duplice declinazione di richiesta di scioglimento e di sospensione, non può ricevere adesivo recepimento.

P.Q.M.

letto l'art. 97 CCII, rigetta l'istanza di cui in premessa;
manda alla cancelleria per gli adempimenti conseguenti.

Roma 26 marzo 2025

Il Presidente
Dott. Stefano Cardinali

