



**IL TRIBUNALE DI ANCONA**  
**Sezione II Civile – Ufficio Fallimenti**

composto dai magistrati

Dott. Pierfilippo Mazzagrecò

Dott.ssa Giuliana Filippello

Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

Presidente

Giudice rel.

Giudice

riunito in camera di consiglio, ha pronunciato la seguente

**DECRETO**

sulla domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo con riserva ex art. 161 comma 6 LF in data 29.03.2019 e sul piano, sulla proposta e sui relativi allegati depositati il 9.9.2019 dalla Finimpresit S.r.l. (p.i. 02227060429), in persona del legale rappresentante pro tempore, dott. Giuseppe Paolo Daidone, con sede in Falconara Marittima, alla Via dell'Industria, n. 14;  
vista l'integrazione al piano depositata in data 22.11.2019;  
visto il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo depositato del 19.9.2019;  
vista la relazione ex art. 173 l. fall. depositata dai Commissari Giudiziali il 6.12.2019;  
vista la memoria difensiva depositata dalla ricorrente in data 16.1.2020;

**OSSERVA**

La proposta concordataria formulata dalla Finimpresit S.r.l. mira al soddisfacimento dei creditori mediante la percezione dei canoni di locazione mensili relativi ad un immobile sito in Montemarciano per l'intero periodo concordatario (pari a 44 mesi) e alla cessione del medesimo immobile e di altri immobili siti a Castelplanio, in parte terminati, in parte in fase di completamento, nonché dell'area edificabile circostante previa realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Il piano si articola in due fasi, di cui la prima si fonda sull'affitto e successiva vendita dell'immobile commerciale di Montemarciano, già ultimato, mentre la seconda riguarda l'area edificabile di Castelplanio che verrebbe ceduta solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e gli appartamenti, sempre in località Castelplanio, che sarebbero venduti nell'attuale stato di completamento parziale con stipula "a latere" di un contratto di appalto tra gli acquirenti e la società debitrice che si impegnerebbe a realizzare i lavori di ultimazione, non tramite esecuzione diretta, bensì subappaltandoli a sua volta alla Valtom Costruzioni Srl.

A fronte delle operazioni sopra illustrate sono previsti dei realizzi, funzionali al soddisfacimento delle passività concordatarie, così ripartiti:

€ 1.230.265,00 derivanti dalla cessione dell'immobile sito in Montemarciano

€ 1.352.045,00 derivanti dalla cessione degli immobili siti in Castelplanio

€ 970.944,00 derivanti dalla cessione dell'area edificabile sita in Castelplanio

€ 125.000,00 derivanti dal contratto di locazione del supermercato sito in Montemarciano



€ 119.309,00 derivanti dal contratto di appalto per il completamento degli appartamenti di Castelplanio, pari al differenziale tra l'importo dei lavori necessari all'ultimazione degli immobili e l'importo dell'appalto affidato alla Valtom Costruzioni Srl

€ 10.827,00 derivanti da credito IVA

€ 20.000,00 fondo spese concordatario

Nessuna modifica sostanziale viene introdotta con l'integrazione del piano depositata il 22.11.2019, nella quale ci si limita ad incrementare la percentuale di soddisfazione dei crediti tributari privilegiati di grado 18° che passano dall'originario 13% al 25%.

La provvista per questa maggiore soddisfazione deriverebbe, infatti, dall'utilizzo della c.d. "plusvalenza per imprevisti" senza che vi sia una alterazione della struttura del piano e della proposta, né un nuovo apporto di finanza esterna.

I Commissari all'esito della attività di esame del piano hanno riscontrato una serie di criticità.

Tra queste rileva in primo luogo la problematica relativa alla transazione fiscale e alla falcidia del debito IVA.

Si ricorda che l'istituto della transazione fiscale è disciplinato dall'art. 182 ter L.F. e consente all'imprenditore in crisi di addivenire, nell'ambito di una procedura di concordato preventivo o di un accordo di ristrutturazione, a determinate condizioni, al pagamento parziale e/o dilazionato dei tributi e dei relativi accessori amministrati dalle agenzie fiscali, nonché dei contributi e dei relativi accessori amministrati dagli enti gestori di forme di previdenza ed assistenza obbligatorie.

Per effetto della novella apportata alla L. n. 232/2016, a partire dal 1° gennaio 2017, il ricorso a tale istituto è divenuto obbligatorio nel caso in cui il debitore intenda proporre una falcidia e/o dilazione dei debiti tributari-contributivi.

In altri termini, nell'ambito del concordato preventivo, in caso di mancato rispetto della procedura sancita dal novellato art. 182 ter L.F., i debiti tributari-previdenziali dovranno essere onorati per intero ed entro i termini prescritti dalla legge.

La novella ha introdotto inoltre la possibilità, preclusa sino a quel momento, di inserire all'interno della transazione fiscale il pagamento parziale e/o dilazionato dei debiti IVA.

Ciò premesso si evidenzia, prendendo in esame il piano concordatario sul punto, come la società intenda definire il debito fiscale mediante l'istituto della transazione fiscale, mentre, in merito al debito IVA, voglia procedere alla relativa falcidia al di fuori della transazione in virtù di quanto stabilito dalla sentenza della Cassazione n. 6922/2019.

La suddetta sentenza fa tuttavia riferimento alla normativa in vigore antecedentemente alla L. n. 232/2016 e quindi superata e non applicabile.

Attualmente è possibile falcidiare il debito IVA esclusivamente mediante la procedura prevista dall'art. 182 ter L.F. che statuisce testualmente che: *"Ai fini della proposta di accordo sui crediti di natura fiscale, copia della domanda e della relativa documentazione, **contestualmente ad deposito presso il tribunale**, deve essere presentata al competente agente per la riscossione a all'ufficio competente sulla base dell'ultimo domicilio fiscale del debitore, unitamente alla copia delle dichiarazioni fiscali per le quali non è pervenuto l'esito dei controlli automatici nonché delle dichiarazioni integrative relative al periodo fino alla data di presentazione della domanda.*

*L'agente della riscossione, non oltre trenta giorni dalla data della presentazione, deve trasmettere al debitore una certificazione attestante l'entità del debito iscritto a ruolo scaduto o sospeso. L'ufficio, nello stesso termine, deve procedere alla liquidazione dei tributi risultanti dalle dichiarazioni e alla notifica dei relativi avvisi di irregolarità, unitamente a una certificazione attestante l'entità del debito derivante da atti di accertamento, ancorché non definitivi, per la parte non iscritta a ruolo, nonché dai ruoli visti, ma non ancora consegnati all'agente per la riscossione. **Dopo l'emissione del decreto di cui all'art. 163, copia dell'avviso di irregolarità e delle certificazioni deve essere trasmessa al Commissario Giudiziale per gli adempimenti previsti dagli artt. 171 primo comma e 172".***

A seguito di richiesta rivolta dai Commissari all'Agenzia delle Entrate e all'Agenzia della Riscossione, vista la mancanza di informazioni fornite dalla società concordataria, entrambi gli Enti dichiaravano con comunicazioni del 4 e del 6.11.2019 il mancato deposito della domanda di transazione fiscale ed evidenziavano come il mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 182 ter L.F. comporti



l'inammissibilità della falcidia o della proposta di dilazione dei pagamenti dei crediti tributari che pertanto dovranno essere tutti soddisfatti in maniera integrale e alle scadenze prescritte dalla legge.

In data 29.11.2019 l'Agenzia delle Entrate-Direzione Provinciale di Ancona, comunicava ai Commissari di aver ricevuto il 26.11.2019, quindi a distanza di oltre due mesi dal deposito del piano e della proposta di concordato, una proposta di concordato fiscale.

La proposta transazione appare quindi censurabile sotto un duplice profilo: l'invio della transazione fiscale all'Agenzia delle Entrate, avvenuto il 26.11.2019 non è rispettoso di quanto previsto dall'art. 182 ter L.F. riguardo alla ivi richiesta contestualità di deposito tra piano e transazione, non trattandosi peraltro di un ritardo di qualche giorno ma di oltre due mesi che stride anche con il principio di celerità cui è ispirata la riforma fallimentare.

Inoltre, dall'esame della suddetta transazione emerge la totale assenza di riferimento allo stralcio del debito IVA che di fatto rimane totalmente al di fuori della transazione presentata dalla società debitrice all'Agenzia delle Entrate.

Ora, considerato che il piano come da ultimo modificato prevede il seguente trattamento per i debiti tributari privilegiati, con degradazione a chirografo degli importi falcidiati:

debiti di grado 1-3-7: falcidia al 95% con pagamento previsto pari ad € 1.205,04

debiti di grado 18: falcidia al 25% con pagamento previsto pari ad € 38.740,26

debiti di grado 19 (IVA): falcidia all'11% con pagamento previsto pari ad € 42.457,40

la differenza **pari ad € 459.803,04 non potrà essere falcidiata con la conseguenza che i crediti di grado successivo ovvero chirografari, vale a dire le classi di creditori nn. 6, 7, 8, 9 e 11 non potranno essere soddisfatte in nessuna misura.**

Tali fattispecie sono da considerarsi "atti in frode" di cui all'art. 173 L.F. in quanto volti ad occultare situazioni di fatto idonee ad influire sul giudizio dei creditori circa le reali prospettive di soddisfacimento del proprio credito e determinano un giudizio negativo sulla fattibilità giuridica della proposta.

Deve rilevarsi che con la memoria depositata il 16.1.2020 la concordante condivide le indicazioni dei Commissari in merito alla necessità di falcidiare l'IVA con la transazione fiscale (pag.12) dicendosi disposti a modificare la domanda con le dovute integrazioni al Piano e all'Attestazione entro il termine di 15 giorni prima dell'Adunanza, integrazione questa evidentemente inattuabile e violativa del disposto di cui all'art. 182 ter L.F..

Passando ad esaminare le ulteriori criticità si riscontra come il concordato preveda sin dall'origine (essendo il punto rimasto immutato anche all'esito delle integrazioni presentate dalla Finimpresit) per la classe 12 voto per € 314,64 ma pagamento pari ad € 0,00 (zero).

Oltre ad evidenti profili di incongruenza in una previsione di voto in assenza di qualsiasi pagamento per il creditore, deve considerarsi inammissibile una classe che preveda pagamento "zero" per i creditori in quanto di per sé inidonea alla realizzazione della causa tipica del concordato e quindi negativamente incidente sulla relativa possibilità giuridica (sul punto si aderisce alla giurisprudenza di legittimità riportata dalla Cass. Civ. SS. UU. N.1521/2013 secondo la quale la proposta di concordato "*...deve comunque essere finalizzata... all'assicurazione di un soddisfacimento, sia pur ipoteticamente modesto e parziale, dei creditori*").

I Commissari hanno inoltre verificato la mancata predisposizione ed approvazione dell'ultimo bilancio di esercizio che, sia pure spiegato dalla malattia e dal successivo decesso del socio unico Mario Bolzonetti, non ha consentito una adeguata cognizione della situazione patrimoniale e contabile della società che è di fatto aggiornata al 31. Dicembre 2017.

Solo con la memoria del 16.1.2019 la concordante produce il bilancio al 31.12.2018: si riscontra in proposito che la produzione ha riguardato il solo bilancio sintetico che, soprattutto trattandosi di micro-impresa, risulta non intellegibile senza l'analitico che consentirebbe le adeguate attività di riscontro.



Ancora, dall'esame della visura camerale della società partecipata i Commissari hanno appreso che la società debitrice risulta detenere una partecipazione totalitaria nella Prima Costruzioni – Parco della Castagnola Srl.

Ciò nonostante nei bilanci e nelle scritture contabili della società debitrice non viene fatta alcuna indicazione della predetta partecipazione; allo stesso modo, nel piano concordatario non viene menzionato il fatto che la società debitrice risulta detenere il controllo (totalitario) della Prima Costruzioni – Parco della Castagnola Srl.

La circostanza appare ancora più sconcertante nel momento in cui si apprende che la predetta società, integralmente controllata dalla società debitrice, risulta anch'essa in procedura di concordato preventivo. Tutte queste informazioni, sicuramente rilevanti (considerando l'oggettiva possibilità di apportare sopravvenienza attiva), sono sottaciute al ceto creditorio ed ai Commissari ed ancora una volta questa condotta, volta ad occultare situazioni di fatto idonee ad influire sul giudizio dei creditori integra la fattispecie di atto in frode da denunciare ex art. 173 L.F..

Si ricorda in proposito che la Suprema Corte ritiene sufficiente ad integrare l'atto in frode rilevante ex art. 173 L.F. la mera consapevolezza della condotta, escludendo al riguardo, la necessità della dolosa preordinazione (vedi Cass. Civ. sez. I n. 26646/2018 secondo cui *“Gli atti di frode di cui all'art. 173 della legge fallimentare dettato in tema di concordato preventivo, vanno intesi, sul piano oggettivo, come le condotte volte ad occultare situazioni di fatto idonee ad influire sul giudizio dei creditori, aventi valenza potenzialmente decettiva per l'idoneità a pregiudicare il consenso informato degli stessi sulle reali prospettive di soddisfacimento in caso di liquidazione, purchè siano caratterizzati, sul piano soggettivo, dalla consapevole volontarietà della condotta di cui, invece, non è necessaria la dolosa preordinazione”*).

Tale consapevolezza e volontarietà risulta, nel caso di specie, evidente, potendosi ragionevolmente escludere che la concordante abbia “inconsapevolmente dimenticato” di essere imprenditore, ovvero titolare del 100% di altra società per la quale, oltretutto, ha a sua volta proposto domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo dinanzi all'intestato Tribunale.

I Commissari evidenziano inoltre come dall'esame della documentazione contabile fornita dalla società concordataria non è stato possibile determinare il valore unitario dei singoli immobili facenti parte dell'attivo.

Si ricorda che nel patrimonio della società figurano:

- un immobile commerciale in Montemarciano
- un'area edificabile in Castelpiano
- un complesso residenziale formato da diverse unità abitative sempre in Castelpiano

Nell'ultimo bilancio approvato e depositato che i Commissari hanno avuto modo di esaminare (quello chiuso al 31.12.2017) risulta alla voce C.I (Rimanenze) un valore complessivo di € 10.699.658,00, ma manca un qualsivoglia dettaglio nella nota integrativa al bilancio.

Nè è stato possibile determinare il valore dei singoli immobili facendo riferimento ai bilanci e alle note integrative degli anni precedenti e alla richiesta rivolta alla concordante di esibire l'inventario analitico delle rimanenze di magazzino, (vedi pec del 26.9.2019 e successivo sollecito del 18.11.2019) senza tuttavia ottenere alcun riscontro.

L'assenza dei suddetti dati non permette, tra l'altro di comprendere l'enorme differenza tra il valore complessivo delle rimanenze di magazzino risultanti dall'ultimo bilancio approvato (appunto € 10.699.658,00) rispetto al valore complessivo degli immobili dopo l'esecuzione dei lavori di completamento come risultante dal piano concordatario (€ 3.672.572,00).

Sempre a causa della carenza di informazioni su tali aspetti i Commissari non sono riusciti a verificare il piano con riferimento all'effettivo importo realizzabile, rimanendo oscuro ed imponderabile l'aspetto connesso con la tassazione delle vendite immobiliari.

Insufficienti risultano le risposte offerte dalla concordante che, pur continuando a non fornire la documentazione richiesta, sostiene non siano necessari altri elementi riportandosi ai valori degli immobili riportati nella perizia dell'Ing. Walter Landi.

I suddetti valori, infatti, si riferiscono ad una valutazione di mercato ad oggi mentre manca ogni dato dell'inventario “civilistico” necessario anche per verificare il reddito dei futuri esercizi che sarà



influenzato dalle vendite delle singole unità immobiliari che concorreranno alla formazione del risultato di esercizio tramite la differenza tra il prezzo di vendita delle unità immobiliari vendute nei singoli anni ed il relativo costo di acquisto/costruzione.

Il quadro sin qui esposto si aggrava alla luce delle contraddizioni esistenti all'interno del piano e tra questo e le scritture contabili.

I commissari giudiziali hanno evidenziato come dall'esame delle scritture contabili emergano diverse rilevazioni per le quali non sono noti né comprensibili gli afferenti fatti di gestione.

In particolare quanto al primo punto:

in data 1.1.2018 risultano addebiti del libretto di deposito 10092/3 per complessivi € 2.210,00 per presunti rimborsi a piè di lista, risultano tre rilevazioni contabili di interessi passivi su debiti bancari per un totale di € 884.243,99 che la società sostiene nell'integrazione al piano debbano considerarsi aggiornamento di interessi non contabilizzati, oltre ad una scrittura nella quale si storna un'operazione del valore di € 2000 del 18.7.2017 e si rileva il pagamento di un legale per identico importo che, sempre nell'integrazione al piano, viene giustificata come storno in quanto erroneamente addebitato sul conto corrente della società che non avrebbe mai goduto della prestazione.

In data 4.1.2018 risultano annotate fatture attiva che sembrerebbe capire siano state emesse nell'anno 2017 ed anche se nell'integrazione del piano la Finimpresit sostiene che le stesse si riferiscono al pagamento di canoni di affitto effettuato in ritardo, nulla si dice sul perché fatture emesse un anno prima siano state annotate, in palese ritardo, nelle scritture contabili dell'anno successivo.

In data 31.12.2018, oltre ad una serie di fatture e di sopravvenienze passive prive della necessaria causale, le cui giustificazioni vengono offerte con l'integrazione del piano, si rilevano "sopravvenienze attive e passive per annullamento partite inesistenti" che nonostante il riferimento, offerto nell'integrazione del piano, a rettifiche contabili per perdite inesistenti e riferite a posizioni ante accordo di ristrutturazione definite o errate, risultano non sufficientemente chiarite e del tutto prive a riferimenti di fatti circostanziati sulla gestione.

Nella medesima data diversi debiti verso fornitori vengono chiusi con contropartita "sopravvenienze attive" e l'unica spiegazione offerta dalla società nell'integrazione al piano è che si tratti di posizioni definite "brevi manu" e non più dovute, certo non sufficientemente esplicativa.

In data 10.3.2019 si rilevano costi per professionisti della procedura per un totale di € 85.500,00 che la società chiarisce si riferiscono a compensi di cui alla documentazione contrattuale allegata al piano originario, per cui si evidenziano dubbi sullo scostamento di importi tra piano e contabilità.

In data 31.3.2019 si rileva una rettifica di operazione anno 2018 per ricostruzione debiti verso soci per finanziamenti che viene spiegata nell'integrazione al piano come finanziamenti dei soci per piccole spese postali e piccoli interventi economici post accordo di ristrutturazione ma non si comprende per quale motivo tale debito sia stato ricostruito dopo essere stato oggetto di storno nell'anno 2018 con causale "annullamento partite inesistenti".

I problemi sopra illustrati determinano dubbi e perplessità sull'attendibilità delle scritture contabili.

Quanto al secondo punto si rileva che:

per quanto concerne i crediti, nel piano viene indicato un credito IVA di € 10.827,00 che non risulta dalle scritture contabili e anche alla luce dell'integrazione di piano depositata rimane non chiarito per quale motivo le scritture contabili non riportino il credito in questione;

inoltre dalle scritture contabili emergono crediti verso tre nominativi (Glavi Sas per € 80,00, Ida Srl per € 11.682,50, Dragoli Catia per € 3.050,00) per un importo complessivo di € 14.812,50 che risultano totalmente assenti nel piano concordatario.

per quanto concerne i debiti, il totale dei debiti tributari da piano concordatario ammonta ad € 717.443,70 a fronte di un totale di € 720.330,47 risultante dalle scritture contabili; il debito verso UBI Banca risulta inserito nel piano concordatario per € 11.712.342,50 mentre dalle scritture contabili risulta pari ad € 11.063.860,19; il debito verso Banca di Credito Cooperativo di Falconara risulta inserito nel piano concordatario per € 809.801,57 mentre dalle scritture contabili risulta pari ad € 733.631,48; dalle scritture contabili emerge un debito per cauzioni di € 3000,00 con non trova alcun riscontro nel piano; risultano nel piano concordatario debiti verso professionisti (avv. Mocchegiani per € 18.000,00, debito



verso notaio Bucci per € 987,23) che non trovano riscontro nelle scritture contabili; diverse altre voci relative ai compensi dei professionisti che hanno seguito le attività necessarie alla predisposizione del piano sono riportate in maniera differente nel piano rispetto alla contabilità e la discrepanza complessiva, sommando le singole cifre, tra i debiti rilevati nel piano € 13.811.107,27 e debiti risultanti dalle scritture contabili (€ 13.091.804,62) ammonta a ben € 719.302,65 senza che la società fornisca alcuna spiegazione sul motivo di tali disallineamenti tra piano e contabilità.

A fronte dei chiarimenti richiesti, infatti, la ricorrente ha obiettato trattarsi di meri errori materiali e che “il debito complessivo è quello aggiornato con il piano attestato”.

Alle carenze sin qui evidenziate si aggiungono quelle relative alle attestazioni.

I Commissari rilevano come in presenza di un unico piano siano state emesse tre relazioni di attestazione aventi contenuto in parte contrastante le une con le altre.

E' infatti, evidente che l'integrazione depositata dalla società concordataria non apporti alcuna modifica fondamentale al piano se non il semplice incremento di soddisfazione dei crediti tributari di grado 18° da un'originaria percentuale del 13% al 25%, incremento, si badi, che non è frutto di apporto di nuova finanza in quanto l'attivo concordatario rimane invariato, ma solo all'attribuzione di parte della presunta plusvalenza da imprevisti alla classe creditoria sopra indicata.

Ciò nonostante tre relazioni successive si sono succedute che modificano di volta in volta le conclusioni riguardo alla natura del concordato: nella prima relazione l'attestatore enfatizza più volte la natura prevalentemente liquidatoria del concordato, nella seconda relazione parla espressamente di concordato “misto”, quindi sia liquidatori, sia in continuità, ma in diversi passaggi torna ad enfatizzare l'aspetto liquidatorio, relegando la porzione di continuità ad esercizio provvisorio della fase liquidativa, nella terza attestazione infine, pur ribadendo la necessità di adottare criteri di attestazione differenti per la parte di attivo proveniente dalla continuità aziendale, ribadisce che il piano ha caratteristiche “miste” di continuità e liquidatorie.

I successivi adeguamenti, come si ricava dalla stessa premessa, sono predisposti esclusivamente a fonte delle osservazioni via via avanzate dai Commissari e senza che vi siano state modifiche sostanziali alla proposta o al piano, arrivano a conclusioni confliggenti e pertanto contraddittorie.

Inoltre si evidenzia come l'attestatore abbia preso come base per le proprie verifiche contabili una situazione economica patrimoniale al 15.4.2019 invece che quella al 2.4.2019, vale a dire il giorno antecedente a quello di pubblicazione del ricorso ex art. 161 comma 6 L.F. nel Registro delle Imprese.

Tale lasso temporale (2-17 aprile) non è influente risultando annotate nelle scritture contabili diverse operazioni sia come incassi che come costi.

Ancora relativamente alla falcidia dei debiti tributari l'attestatrice evidenzia che la società concordataria si sia impegnata a depositare la transazione fiscale entro il 15.9.2019 ma nonostante le due integrazioni (del 3 ottobre e del 16 novembre) non ha mai provveduto a verificare se la proposta di transazione fiscale fosse stata effettivamente depositata.

Da tutto quanto sin qui esposto discendono alcune considerazioni proprio sulla natura del concordato che viene qualificato dalla società debitrice come “in continuità aziendale”.

La predetta continuità sarebbe insita nelle attività di completamento di alcuni immobili e precisamente nella realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area edificabile di Castelpiano e delle opere di completamento degli appartamenti, sempre in Castelpiano.

Al contrario l'immobile commerciale in località Montemarciano, valutato dalla debitrice in complessivi € 1.230.265,00) risulta già completato.

Per quanto riguarda l'area edificabile, la stessa verrebbe ceduta solo dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione; al contrario, gli appartamenti verrebbero ceduti all'attuale stato di completamento parziale, con stipula *a latere* di un contratto di appalto tra l'acquirente e la società debitrice, che si impegnerebbe a realizzare i lavori di completamento, non tramite esecuzione diretta, bensì sub appaltandoli alla Valtom Costruzioni Srl.

Emergono subito alcune criticità.

In primo luogo la società debitrice ritiene di poter utilizzare la porzione di utile rinveniente dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione sull'area edificabile (quantificate in € 47.757,00 a pag. 4 del



contratto di appalto con la Valtom, allegato al piano concordatario) per soddisfare i creditori diversi dall'ipotecario di primo grado.

Tuttavia, mentre nel caso degli appartamenti la vendita avviene prima del completamento, nel caso dell'area edificabile la cessione ad un terzo avverrebbe dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Ora, nel piano di legge che alla Classe 1-ipotecario verrà destinato il totale del ricavato degli immobili, anche se superiore alle stime. Ciò che viene degradato a chirografo è la parte incapiente.

Pertanto l'intero ricavato della vendita dell'area edificabile sembra inequivocabilmente destinato al creditore ipotecario, elemento che di fatto impedirebbe di attribuire il maggior valore dell'area (al netto dei costi di urbanizzazione) agli altri creditori.

In effetti è impossibile, una volta effettuate le opere di urbanizzazione ed una volta ceduta l'area ad un certo prezzo, assegnare al creditore ipotecario il ricavato al netto di un ipotetico utile (da assegnare ad altri creditori), tenuto conto che si afferma chiaramente che la destinazione all'ipotecario avverrà per intero, anche in misura superiore alle stime. Per quanto riguarda poi gli appartamenti da completare a Castelplanio, il relativo Utile (che anche in questo caso verrebbe utilizzato per il soddisfo dei creditori diversi dall'ipotecario di primo grado, risulta del tutto ipotetico, in quanto ben potrebbero gli acquirenti ritenere di voler realizzare i lavori "in economia" tramite appalto ad impresa differente

Sembra infatti altamente improbabile, secondo logica e buonsenso, che un potenziale acquirente si rivolga alla Finimpresit Srl per completare i lavori, sapendo che la stessa si trova in procedura di concordato preventivo.

Da aggiungere poi come allo stato attuale non esiste o comunque non è stato versato agli atti alcun preliminare di vendita o altro formale impegno di potenziali acquirenti ad acquistare i predetti appartamenti.

Si condividono infine le perplessità avanzate dai Commissari sulla natura della procedura.

La società nell'integrazione al piano depositata il 22.11.2019, nel ribadire il concetto di continuità aziendale, ha indicato i seguenti valori di realizzo degli immobili in Castelplanio allo stato attuale:

€ 250.000,00 per l'area edificabile;

€ 450-500.000,00 per gli appartamenti.

I suddetti valori non risultano assolutamente confermati nelle perizie dei tecnici (ing. Landi per la società debitrice ed Ing. Tomei per l'attestatore) ma anche a volerli prendere per buoni, alcune riflessioni si impongono.

Il valore complessivo del concordato ammonta ad € 3.828.390,00.

L'attivo comunque realizzabile, secondo la società debitrice, anche in assenza di completamento degli immobili e di esecuzione delle opere di urbanizzazione sull'area, ammonterebbe ad € 2.086.092,00 come da seguente prospetto riepilogativo:

- provento vendita immobile Montemarciano € 1.230.265,00
- provento vendita area edificabile Castelplanio € 250.000,00
- proventi vendita immobile Castelplanio € 450.000,00
- affitti € 125.000,00
- credito IVA 10.827,00
- fondo spese € 20.000,00

Ne discende che l'attivo proveniente dalla porzione liquidatoria del concordato risulta ampiamente superiore a quello proveniente dalla continuità aziendale che è limitato ad € 1.742.298,00.

Da quanto sin qui esposto, deve rilevarsi una situazione che sotto diversi e rilevanti profili è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 173 L.F. per :

- mancata contestualità del deposito della transazione fiscale unitamente al piano concordatario con conseguente impossibilità di falcidiare i debiti fiscali e quindi incapacità di soddisfare le classi nn. 6-7-8-9-11
- mancato inserimento della falcidia IVA nella transazione fiscale, con impossibilità di falcidiare i debiti IVA e conseguente incapacità di soddisfare le classi nn. 6-7-8-9-11



- previsione di una classe (numero 12) inammissibile in quanto non prevede soddisfazione per i creditori
- omessa indicazione nel piano e nelle scritture contabili della partecipazione totalitaria nella Prima Costruzioni- Parco della Castagnola Srl, società anch'essa in concordato preventivo;
- mancata consegna degli inventari analitici e delle rimanenze
- incoerenze tra piano concordatario e scritture contabili
- incoerenze di valori all'interno del piano concordatario stesso
- incoerenze tra piano e relazione di attestazione e conflitti tra le tre versioni della relazione di attestazione
- forti perplessità sulla natura del concordato che appare prevalentemente liquidatorio

Il quadro che si ricava è estremamente confuso e la circostanza rileva in maniera particolare posto che, nell'ambito del concordato preventivo il corredo informativo offerto dal debitore ai creditori deve essere completo, veritiero e trasparente non soltanto per l'esperto del settore, ma per qualunque componente della massa che dovrà esprimere il suo voto, e compete al debitore, e a nessun altro, porre i creditori, che non necessariamente sono tutti avvocati specializzati in materia, nella posizione di poter valutare consapevolmente le diverse alternative e, quindi, di esprimere un voto consapevole" (App. Torino, 19.09.2019).

Ricorrono, pertanto, per tutti i profili fin qui segnalati, i presupposti di revoca del decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo del 19.9.2019.  
visti gli artt. 173, 162 L.F.,

P.Q.M.

Revoca il decreto di ammissione alla procedura di concordato preventivo della Finimpresit S.r.l. emesso in data 19.9.2019;  
Così deciso in Ancona nella camera di consiglio del 23 gennaio 2020.

Il Giudice Relatore  
Giuliana Filippello

Il Presidente  
Pierfilippo Mazzagrecò

