



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

Ricorrente

CONTRO

IMMOBILIARE S.P.A. (C.F. e P. IVA in c.p. omologato RG n. 96/2017, con sede legale in

o e legale
rappresentante *pro tempore* Geom. rappresentata e difesa, giusta procura in
calce, dall'Avv. Roberto Sidoti (C.F.: del Foro di Milano e dall'Avv.
Davide Greco (C.F.: del Foro di Milano, presso lo studio dei quali in
Milano, Piazza Velasca n. 8, ha eletto domicilio. Ai fini del presente procedimento i suddetti
difensori dichiarano di voler ricevere le comunicazioni al numero di telefax 02.46575050 nonché ai
seguenti indirizzi PEC: robertopietro.sidoti@milano. pecavvocati.it e
davide.greco@milano.pecavvocati.it;

debitrice resistente

CONCLUSIONI

Per la parte ricorrente CF Liberty Servicing s.p.a.

“piaccia al Tribunale, sentiti gli organi della procedura, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, per i motivi tutti di cui in narrativa:

a) dichiarare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 186 l.f., la risoluzione per inadempimento del Concordato Preventivo Immobiliare s.r.l. n. 96/2017; e

b) conseguentemente, sussistendo i presupposti di cui all'art. 5 l.f., dichiarare il fallimento di Immobiliare s.r.l.”

Per la parte resistente IMMOBILIARE S.P.A.

“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano adito, ogni contraria istanza disattesa,

a) rigettare la domanda di risoluzione per inadempimento del concordato preventivo omologato in quanto infondata in fatto ed in diritto per i motivi esposti e di conseguenza

b) rigettare la domanda di fallimento proposta consequenzialmente.

c) con vittoria delle spese di lite, oltre rimborso forfetario ed accessori di legge.”

OSSERVA



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

La parte ricorrente ha allegato a fini risolutivi del concordato preventivo omologato che *“Successivamente, in data 19 aprile 2018 (doc. 4), la predetta proposta concordataria è stata oggetto di modifica e, fermi i suoi tratti fondamentali quali la natura liquidatoria ed il termine finale, è stata definitivamente formulata l’offerta “ai propri creditori del seguente soddisfacimento entro il termine del 30 giugno 2022:*

- ai creditori prededucibili il pagamento integrale dei loro crediti;
- al creditore assistito da ipoteca il pagamento integrale del suo credito compresi gli interessi come per legge;
- ai creditori assistiti da privilegio generale e speciale il pagamento integrale dei loro crediti compresi gli interessi come per legge;
- ai creditori chirografari il pagamento parziale dei loro crediti attraverso la ripartizione dell’attivo residuo, dopo il pagamento integrale delle spese in prededuzione e di tutti i creditori privilegiati ed ipotecari con i relativi interessi, in una percentuale stimata del 29,71%” (doc. 4 cit., pag. 64).”

La parte ricorrente ha argomentato che vi sarebbe la *“...chiara e incontrovertibile evidenza che il piano di concordato è oggetto di un grave inadempimento e – circostanza ancora più rilevante – non potrà mai essere rispettato.*

E ciò:

- da un lato, perché è stato documentalmente dimostrato che i valori di realizzo dell’Asset sono stati sovrastimati e quelli relativi alle spese (la voce più rilevante è quella dei costi di bonifica) sono stati sottostimati;
- dall’altro perché, nei fatti, nel corso di ben tre anni non risulta esservi stato alcun concreto interesse da parte di qualsivoglia soggetto per l’acquisto dell’Asset il che determina di per sé un inadempimento del cronoprogramma nonché un elemento che consente di affermare con ragionevole certezza che non si potrà giungere alla sperata dismissione dell’Asset entro il termine per l’adempimento del concordato.

Posto che l’Asset rappresenta sostanzialmente l’unico cespite di valore destinato a soddisfare le esigenze concordatarie, nel corso del primo semestre decorrente dall’omologa alla prima relazione (dell’11 aprile 2019: doc. 12) non risultano attività di qualche efficacia nella prospettiva di dismissione dello stesso.”

**TRIBUNALE DI MILANO**
SEZIONE II CIVILE

Più convincenti appaiono – ad avviso di questo Tribunale - le argomentate obiezioni contenute nella memoria difensiva di parte resistente, che fondano il rigetto della domanda di risoluzione: *“Il dies ad quem dell’azione contenuto nell’art. 186 L.F. è chiarissimo e non suscettibile di interpretazioni diverse da quella letterale: l’azione di risoluzione può essere proposta entro un anno dal termine fissato nella proposta del debitore per l’ultimo adempimento previsto dal concordato.*

Non è evidentemente in alcun modo possibile sostenere che l’azione sia proponibile fino a quando non sia scaduto tale termine: diversamente opinando, infatti, il termine decadenziale verrebbe fatto decorrere non in base a quanto stabilito dalla norma ma in base ad iniziative di singoli creditori: ben potrebbe essere infatti che altri creditori non abbiano alcun interesse alla risoluzione di una procedura concordataria che ancora non è giunta al termine. Una volta scaduto il termine, allora sì, è possibile per chiunque assumere l’iniziativa della risoluzione: ma prima di tale scadenza normativamente fissata non può essere certo un singolo creditore a prendere tale iniziativa fuori dai termini fissati dalla legge senza che gli altri creditori possano in qualche modo partecipare ed eventualmente opporsi a tale soluzione. Il concordato omologato vincola tutti i creditori allo stesso modo e le sorti del concordato non possono essere lasciate all’iniziativa di uno solo di loro che chiede la risoluzione prima di quando la norma glielo concede.

Vi sono in giurisprudenza decisioni, anche citate da controparte nel proprio ricorso, che con riferimento al concordato liquidatorio ammettono una risoluzione anticipata rispetto al termine previsto: pur non essendo condivisibili per quanto sopra detto, occorre sottolineare che comunque ciò è da questi tribunali ammesso solo ed esclusivamente quando emerga con certezza che i creditori non otterranno alcun beneficio dalla procedura non essendo sufficiente la probabilità, neppure se alquanto elevata, che gli obblighi concordatari non vengano onorati.

In linea di principio, pertanto, non è configurabile la risoluzione del concordato preventivo prima della scadenza stabilita per l’adempimento.

Solo nell’ipotesi di conclamata e irreversibile impossibilità di adempimento, quali ad esempio la distruzione dei beni destinati alla liquidazione, una domanda di risoluzione anticipata potrebbe essere considerata ammissibile.

La risoluzione ante tempus, che come detto non è conforme al preciso dettato normativo dell’art. 186 L.F., è al massimo configurabile esclusivamente in quelle situazioni nelle quali emerga con certezza assoluta l’impossibilità di soddisfare integralmente i creditori privilegiati non oggetto di



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

legittima falcidia e di soddisfare nella misura prevista dalla legge i creditori chirografari...OMISSIS

Ciò premesso, a 10 mesi dalla scadenza del termine fissato per l'esecuzione del concordato di previsto per il prossimo 30 giugno 2022, ben potrebbero avverarsi alcune condizioni che consentiranno ai creditori il soddisfacimento previsto.

Anzitutto sarà possibile procedere con una vendita in blocco del comparto di La Spezia.

Senza dire che gli imprenditori o un terzo potrebbero pur sempre apportare, in limine, risorse esterne tali da scongiurare definitivamente l'inadempimento prima dello scadere del termine.

Tali circostanze sono assolutamente probabili e giuridicamente possibili....OMISSIS

I soci di tra l'altro, proprio in queste settimane stanno portando avanti una serie di interlocuzioni – avviate precedentemente all'inizio del periodo pandemico - con soggetti interessati a rilevare l'intera area che presto potrebbero evolvere in concrete offerte di acquisto che verranno prontamente portate all'attenzione degli Organi della Procedura.

A 10 mesi ancora dalla scadenza del termine per l'esecuzione del concordato, dunque, non vi è ancora alcuna certezza che i creditori non troveranno soddisfazione dall'esecuzione del concordato preventivo.”

Tali argomentazioni convincono il Collegio della infondatezza attuale della domanda di risoluzione del concordato preventivo liquidatorio in oggetto, atteso che il termine ultimo per l'adempimento – fissato chiaramente al 30 giugno 2022 – non appare decorso ed a seguito della intervenuta omologazione, l'inevitabile alea liquidatoria anche di tipo economico (e di risposta del mercato immobiliare) che connota il concordato in oggetto non consente di escludere ad oggi, senza tema di smentita, che possa esservi nell'arco temporale dei successivi nove mesi residui per l'adempimento la presenza di uno o più investitori interessati all'area di La Spezia.

Del resto, anche la eventuale sottostima degli oneri di bonifica e la sovrastima del valore di base di partenza dell'area commerciale non esclude che possano insorgere futuri concreti interessamenti e che le dinamiche della procedura competitiva possano in tal caso far “salire” il prezzo di aggiudicazione e consentire in ultima analisi il rispetto del termine ultimo dell'adempimento del concordato, l'unico rilevante ed essenziale nella fattispecie concreta (per espressa previsione della proposta approvata e votata favorevolmente dai creditori), che solo costituisce la misura dell'eventuale gravità dell'inadempimento, sia in termini di percentuale di soddisfazione che sul versante temporale, nei confronti dell'ipotecario e di tutti i creditori chirografari.



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

Prima del decorso del termine ultimo del 30 giugno 2022 ed in un orizzonte temporale rimanente sufficientemente lungo ed apprezzabile, non è ancora in astratto escludibile che - in caso di realizzo competitivo a termini di perizia di stima originaria Patrigest – il creditore ipotecario e tutti i chirografari potranno trovare soddisfazione nei termini e nelle percentuali promesse, pur nel mancato rispetto del cronoprogramma intermedio.

Non è infatti emersa ad oggi una problematica di sottostima del passivo concordatario , un drenaggio di risorse finanziarie già stanziata, ovvero un definitivo perimento/distruzione della *res*, quali circostanze fattuali che ad oggi consentano di ritenere del tutto irraggiungibile la realizzazione della causa concreta del sinallagma concordatario.

Del resto, prima che il legislatore imponesse l'assicurazione a tutti i creditori (in particolare chirografari) di un'utilità concreta, sufficientemente individuata ed apprezzabile economicamente (oggi in termini percentuali almeno pari al 20% dell'art. 160 ultimo comma l.f.), era chiaro, sul piano dell'interpretazione storica, che l'alea liquidatoria e del realizzo immobiliare dovessero essere "sopportati" dai creditori, avendo la società debitrice adempiuto alla propria obbligazione pattizia mettendo a disposizione tutto il proprio patrimonio con la *cessio bonorum*.

Nel caso concreto, tale principio di allocazione del rischio di realizzo economico sui creditori post omologa, deve pertanto continuare ad operare fino alla scadenza del termine ultimo di adempimento della proposta e del piano, ciò indipendentemente dalla contingente situazione di attuale "stallo" nell'avanzamento delle vendite immobiliari e pur essendovi ad oggi una (innegabile) assenza di concreto interesse sul mercato da parte di possibili sviluppatori commerciali/investitori/acquirenti dell'area.

Né rileva in termini di gravità dell'inadempimento il mancato rispetto del cronoprogramma dei flussi in entrata ed in uscita per gli anni 2019-2020-2021 contenuto nella tabella contenuta a pagina 60 (flussi in entrata ed in uscita) della proposta concordataria da ultimo modificata ed oggetto di definitiva omologazione, atteso che a pagina 61 si legge chiaramente che "tale cronoprogramma non rappresenta un impegno da parte di _____ ma unicamente un prospetto dei pagamenti che dovrebbero rendersi possibili nel periodo di Piano in relazione alle stime di realizzazione dell'attivo concordatario e nel rispetto dell'ordine dei privilegi."

Al contrario, ciò che unicamente rileva in termini di accertamento della gravità dell'inadempimento, allo stato insussistente per le ragioni già esplicate, è quanto si legge in conclusione a pagina 64 della proposta concordataria da ultimo modificata il 19 aprile 2018: "PROPONE



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

ai propri creditori la soddisfazione delle loro ragioni di credito mediante l'esecuzione di un piano liquidatorio mediante cessio bonorum.

In esecuzione del Piano, Immobiliare S.p.A. offre ai propri creditori il seguente soddisfacimento **entro il termine del 30 giugno 2022:**

- ai creditori prededucibili il pagamento integrale dei loro crediti;
- al creditore assistito da ipoteca il pagamento integrale del suo credito compresi gli interessi come per legge;
- ai creditori assistiti da privilegio generale e speciale il pagamento integrale dei loro crediti compresi gli interessi come per legge;
- ai creditori chirografari il pagamento parziale dei loro crediti attraverso la ripartizione dell'attivo residuo, dopo il pagamento integrale delle spese in prededuzione e di tutti i creditori privilegiati ed ipotecari con i relativi interessi, in una percentuale stimata del 29,71%.”

Anche il Tribunale di Modena Sez. fall., Decr., 20/04/2016, ha opinato nel senso dell'irrelevanza ai fini della valutazione di inadempimento del cronoprogramma intermedio, non oggetto di impegno vincolante da parte della società proponente (e che pertanto non rileva a fini risolutivi ex art. 186 l.f.), atteso che “anteriamente alla scadenza del termine finale di esecuzione della proposta di concordato preventivo può aversi inadempimento non irrilevante, tale da giustificare la risoluzione ai sensi dell'art. 186 l.fall., solo qualora risulti certo, in ragione di significativi scostamenti rispetto al piano, che la proposta non potrà avere esecuzione; a tal fine non può attribuirsi rilievo al mancato rispetto dei tempi di pagamento intermedi eventualmente indicati nella proposta omologata, dovendosi fare riferimento al solo termine finale di esecuzione della stessa.”

In tal senso, l'assenza di una concreta manifestazione di interesse è certamente sintomatico della difficoltà da parte della procedura di liquidare l'Asset ai valori di piano, ma non può concludere l'attuale inadempimento agli obblighi in esso previsti, prima della scadenza del termine ultimo ex art. 186 l.f., non potendo ad oggi concludersi che sia del tutto venuta meno la possibilità di soddisfazione dei creditori (ipotecario, privilegiati e chirografari) nei termini promessi ed accettati. Proprio l'alea economica connaturata alla liquidazione immobiliare non consente di accertare ad oggi, come preteso dalla ricorrente, il venir meno della funzione del concordato, per impossibilità di soddisfare i creditori nella misura proposta ed omologata, prima ed indipendentemente dalla scadenza del termine fissato per l'ultimo adempimento previsto dal concordato, al 30 giugno 2022.



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

Non appare in sostanza ragionevole formulare siffatta previsione di totale insoddisfazione del ceto creditorio prima del termine ultimo del completamento della liquidazione dei beni, attesa l'incertezza, in positivo ed in negativo, delle dinamiche del mercato immobiliare e della sua risposta nell'orizzonte di piano.

In relazione al momento a partire dal quale i creditori possono ottenere la risoluzione, la formulazione dell'art. 186 legge fallimentare rende manifesta la necessaria sussistenza di un inadempimento già in essere all'epoca in cui viene radicata l'azione, non essendo sufficiente la probabilità, neppure se alquanto elevata, che gli obblighi concordatari non vengano onorati nel termine ultimo di scadenza.

In linea di principio, pertanto, non è configurabile la risoluzione del concordato preventivo ante *tempus* rispetto alla scadenza stabilita per l'adempimento, salve ipotesi estreme di conclamato inadempimento, che non rispondano tuttavia a logiche concrete di rischio liquidatorio e di realizzo economico della vendita immobiliare, in quanto variabile che nell'orizzonte temporale di piano grava sui creditori che hanno un'aspettativa qualificata di soddisfazione.

Solo nell'ipotesi di conclamata e irreversibile impossibilità di adempiere da parte del debitore (si pensi, in via del tutto esemplificativa, alla distruzione dei beni aziendali per caso fortuito e all'assenza di adeguate coperture assicurative, all'intervenuta impossibilità di liquidazione dell'unico asset immobiliare per perimento totale o parziale della cosa/per cambio di *status* giuridico amministrativo o di mutamento definitivo di destinazione d'uso) una domanda di risoluzione anticipata potrebbe essere considerata ammissibile e meritevole di accoglimento.

Ciò in quanto il concordato costituisce un accordo contrattuale dove una delle parti, la massa dei creditori, ha natura composita e plurisoggettiva, per cui come l'omologa del concordato consegue all'approvazione da parte della maggioranza dei creditori del piano presentato dall'imprenditore proponente, allo stesso modo la risoluzione non può che fare seguito ad una valutazione degli interessi dell'intera massa dei creditori, da compiersi tramite un giudizio sulla tenuta complessiva del piano che trascenda l'interesse concreto del singolo creditore istante e finanche dell'ipotecario.

Essendo rimessa al giudicante la valutazione circa il presupposto della non «scarsa importanza o gravità dell'inadempimento», richiesto ai fini della risoluzione e, quindi, dello scostamento tra quanto previsto dal piano omologato e l'importo in concreto erogato allo scadere del termine previsto per l'esecuzione del concordato, le coordinate interpretative elaborate dalla Giurisprudenza di merito e di legittimità consentono di affermare che potrà dichiararsi la risoluzione allorché non



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

sia verosimile l'integrazione di una soddisfazione (neppure minima od irrisoria, per ritenere integrata la "causa in concreto" del sinallagma concordatario) dei creditori chirografari, nel termine ragionevole di meno di quattro anni dall'omologazione

Tale previsione di totale insoddisfazione non è allo stato formulabile dal Collegio, non potendosi escludere, del tutto ed in astratto, una vivacità di offerte e di risposta del mercato immobiliare sull'area di La Spezia nei nove mesi futuri, pur a fronte dello stallo precedente.

Le attuali previsioni di realizzo del rilevante asset immobiliare, tenuto conto dei rischi e delle incertezze economiche evidenziate, che devono gravare sul ceto creditorio in arco di piano, non permettono di prevedere con ragionevole probabilità o certezza l'omesso pagamento delle percentuali promesse, né consentono di escludere totalmente in via prognostica il rispetto di ogni adempimento concordatario.

In applicazione del principio di soccombenza *ex art. 91 c.p.c.* – in considerazione del rigetto delle domande della parte ricorrente – quest'ultima deve essere condannata al pagamento delle spese di lite in favore di IMMOBILIARE SPA, che vengono così liquidate per compensi professionali, in applicazione dei parametri di cui al DM n. 55/2014, avuto riguardo allo scaglione di valore della controversia, da ritenersi indeterminabile di bassa complessità, per valori minimi, trattandosi di controversia in punto di stretto diritto, connotata da difese non complesse, in assenza di deposito di scritti conclusivi, e quindi per complessivi € 2.588,00 per compensi professionali, oltre 15% a titolo di rimborso forfettario spese generali *ex art. 2, comma secondo, del cit. D.M., C.P.A. e I.V.A. di legge.*

PQM

Rigetta il ricorso *ex art. 186 l.f.* proposto da CF Liberty Servicing s.p.a., per la risoluzione del c.p. omologato RG N. 96/2017 proposto da IMMOBILIARE SPA e per la contestuale dichiarazione di fallimento;

condanna la parte ricorrente CF Liberty Servicing s.p.a. alla rifusione delle spese di lite in favore della resistente IMMOBILIARE SPA in c.p. omologato, che si liquidano nella misura di **€ 2.588,00** per compensi professionali, oltre al 15% a titolo di rimborso forfettario spese generali *ex art. 2, comma secondo, del D.M. n. 55/2014, C.P.A. e I.V.A. (se non recuperabile in virtù del regime fiscale della parte).*

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile del 23 settembre 2021.



TRIBUNALE DI MILANO
SEZIONE II CIVILE

Il giudice rel. est.

dott. Francesco Pipicelli

Il Presidente

Dott.ssa Caterina Macchi