

deposato via pec il 08-11-2016 f

**ISTANZA N. 005
08/11/2016
URGENTE**

Descrizione: **Relazione ex art. 172 Concordato Borgo Venusio s.r.l.**

Procedura: **Borgo Venusio Srl 5/2016 Nr**

Tipologia Procedura: **Concordato pieno liquidatorio**

Giudice Delegato: **Dott. Antonello Vitale**

Commissario: **Dott. Eustachio Cardinale**



RELAZIONE EX ART. 172 L.F.

Sommario:

Premessa. Funzione informativa della relazione.

Parte I: 1. Analisi della società debitrice: a) la realizzazione del PRU del Borgo Venusio (dall'ATI alla Borgo Venusio s.r.l.). - 2. *segue.* b) Le cause del dissesto.

Parte II: 1. la proposta concordataria (uno sguardo d'insieme). - 2. Analisi del passivo concordatario. *Premessa.* - 3. *segue.* a) verso i creditori prededucibili. - 4. *segue.* b) verso i privilegiati: i professionisti. - 5. *segue.* c) verso i privilegiati: i clienti c/caparra confirmatoria. - 6. *segue.* D) verso i privilegiati: la Banca Nazionale del Lavoro s.p.a.. - 7. *segue.* E) verso i privilegiati: il debito tributario erariale e la transazione fiscale ex art. 182-ter l.f.. - 8. *segue.* F) verso i privilegiati: il debito tributario verso enti locali. - 9. *segue.* G) verso i creditori chirografari: i fornitori. - 10. *segue.* H) verso i creditori chirografari: gli ex proprietari delle aree espropriate ed il fondo cause in corso. - 11. *segue.* I) verso i creditori chirografari: gli altri debiti. - 12. I creditori postergati.

Parte III: 1. Analisi dell'attivo. l'elenco dell'attivo concordatario: alcune immediate valutazioni. - 2. La stima delle unità immobiliari. La maggiore stima del perito della procedura. - 3. Il ramo d'azienda. la fattispecie, la valutazione e la sua circolazione (la proposta della semataf s.r.l)

Parte IV: 1. Comportamento del debitore. - 2. Valutazione della proposta concordataria e rimedi fallimentari

Premessa. Funzione informativa della relazione.

Con Decreto del 5 luglio 2016 il Tribunale di Matera ha ammesso alla procedura di Concordato Preventivo ai sensi e per la disciplina di cui agli artt. 160 e ss. l.f. la società Borgo Venusio s.r.l. con sede in Matera - Borgo Venusio - in Via Germania s.n.c. - C.F. e P.IVA e n. Registro delle Imprese di Matera 0113260772.

Tale ammissione interviene in seguito allo scioglimento della riserva ex art. 161, comma 6, l.f. formulata con ricorso depositato il 27 novembre 2015.

Come imposto dall'art. 172 l.f. e puntualmente e specificamente ribadito nel Decreto di ammissione (inviato ai creditori ai sensi dell'art. 171, comma 2, con PEC del 4 agosto 2016), lo scrivente, nel ruolo di Commissario Giudiziale, deve fornire nella presente relazione le informazioni adeguate affinché i creditori possano giungere ad un consapevole giudizio sulla proposta concordataria. In particolare, il giudizio formatosi su tale proposta milita in particolare alla formazione della decisione dei creditori in ordine all'adesione o meno alla proposta poiché, ai sensi dell'art. 177, comma 1, l.f. "il concordato è approvato dai creditori che rappresentano la maggioranza dei crediti ammessi al voto". Il raggiungimento della maggioranza dei creditori votanti implica, laddove segua l'omologazione, l'estensione degli effetti della proposta a tutti i creditori. Partecipano al voto soltanto i creditori non muniti di privilegio non solo in via originaria ma altresì nell'ipotesi di espressa rinuncia allo stesso (inteso altresì come adesione alla richiesta del debitore) ovvero di (e nei limiti della) degradazione del credito per incapacienza e - con riferimento alla procedura oggetto della presente relazione - quelli che non versano nelle condizioni indicate all'art. 177, comma 6, l.f. ([...] la società che controlla la società debitrice le società da questa controllate e quelle sottoposte a comune controllo, nonché i cessionari o aggiudicatari dei loro crediti da meno di un anno prima della proposta di concordato).

Ciò non toglie che le informazioni assunte (altresì) dalla presente relazione siano rilevanti per la formazione di un consapevole giudizio anche per i creditori privilegiati nonché per quelli prededucibili (diversi da quelli maturati per le spese della procedura) che seppure destinatari di una proposta di soddisfazione integrale del loro credito, sono coinvolti dalla procedura già per la circostanza che è imposto loro (già per la sola ragione della diretta applicazione degli artt. 54 e 55 l.f.) un termine per l'adempimento differente da quello originario pur restando *in bonis* il creditore; invero, in caso di approvazione della proposta concordataria da parte dei creditori votanti, il legislatore attribuisce anche a tale categoria di creditori (oltre che a quelli dissenzienti) di invocare le tutele indicate dall'art. 180, comma 2, l.f. per impedirne l'omologazione.



Parte I.

1. ANALISI DELLA SOCIETÀ DEBITRICE: A) LA REALIZZAZIONE DEL PRU DEL BORGO VENUSIO (DALL'ATI ALLA BORGO VENUSIO S.R.L.)

La situazione nella quale versa attualmente la società Borgo Venusio s.r.l. in punto di forma giuridica, compagine sociale, stato del patrimonio e, ad avviso dello scrivente, attuale stato di crisi è il risultato finale delle vicende relative al sodalizio imprenditoriale maturato nell'Associazione Temporanea d'Imprese costituita il 10 aprile 2001 con atto a rogito Dott. Michele Somma rep. n. 50734/16518 (registrato a Bari l'11.4.2001 al n. 1401/1A) costituita da:

1) società DEC S.p.A. con sede in Bari e iscritta nel Registro delle Imprese di Bari con C.F. n. 05623600722 e n. REA 429184 (oggi sottoposta alla procedura di Concordato Preventivo presso il Tribunale di Bari come meglio si dirà *infra*) e la

2) società Castellano s.r.l. (poi Castellano Costruzioni Generali s.r.l.) con sede in Matera e iscritta nel Registro delle Imprese di Matera con C.F. n. 00534810775 e n. REA 49020 (oggi società cancellata poiché incorporata nella Semataf s.r.l.);

e di cui si ritiene opportuno offrire una sintetica ricostruzione poiché la stessa sarà utile ai fini dell'esame, tra l'altro, del debito bancario, del debito fiscale e della valutazione del *ramo d'azienda* oggetto di cessione nella proposta concordataria (sul punto v. *infra* al par. ... della Parte II).

Orbene, tale sodalizio si formava al fine di partecipare al Bando per un Confronto Pubblico Concorrenziale, approvato dal Comune di Matera con delibera del Consiglio Comunale dell'8.3.2000 e pubblicato il 16.1.2001, per la selezione di un soggetto attuatore del Piano di Recupero Urbano relativo al comparto "Borgo Venusio" così come individuato nelle delibere del Consiglio comunale di Matera n. 26 del 7.4.1998 e n. 25 del 7.3.2000. Tale Piano di Recupero Urbano trova la sua fonte normativa nelle previsioni di cui alla l.n. 179/1992 e nella Delibera del Consiglio della Regione Basilicata del 16.7.1996 (assunta nei termini stabiliti dall'art. 3, comma 2, della l.n. 179/1992).

L'ATI così formata ai sensi dell'art. 93 dell'allora vigente DPR n. 554/1999 si aggiudicava il bando e, con Delibera n. 33 del 27.3.2002, il Consiglio comunale di Matera adottava il programma di intervento proposto da tale associazione di imprese. Cosicché, in data 26.6.2003, è stato sottoscritto dal Sindaco di Matera e dal Presidente della Giunta Regionale di Basilicata l'Accordo di Programma per la realizzazione del PRU di Borgo Venusio.

L'Accordo di Programma rappresenta uno strumento tipico per la realizzazione dei Programmi di Recupero Urbano che prevedono sinergie tra imprenditori privati ed enti pubblici quale soluzione efficiente per favorire una più equilibrata distribuzione dei servizi e delle infrastrutture e migliorare la qualità ambientale e architettonica dello spazio urbano, al fine di eliminare le condizioni di abbandono e di degrado edilizio, ambientale e sociale che investono le aree urbanizzate. Nel caso di specie, tali accordi, prevedono a fronte dell'esproprio per pubblica utilità di determinate aree (in attuazione dello stesso Accordo) la realizzazione ad opera del partner privato di interventi d'interesse pubblico (urbanizzazione primaria e secondaria, realizzazione e cessione in proprietà al Comune di Matera di 15 alloggi, interventi demolitori di edifici pubblici non più agibili né ripristinabili) contemporaneamente alla realizzazione di investimenti immobiliari d'interesse privato (25 alloggi, struttura ricettiva, cinema multisala e aree di verde pubblico attrezzato per sport e tempo libero).

In seguito alla ratifica da parte del Comune di Matera (delibera n. 42 del 17.7.2003), l'intervento di approvazione con Decreto del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata (n. 1 del 7.1.2004 pubblicato sul B.U.R. n. 4 del 16 gennaio 2004) comporta altresì la dichiarazione di pubblica utilità delle opere da realizzarsi nelle aree ricomprese nel perimetro del PRU ciò consentirà allo stesso



Comune di Matera di effettuare tutte le attività di esproprio degli immobili sui quali dovranno essere eseguite le opere previste nell'Accordo di Programma.

A fronte del sostenimento da parte dell'ATI - quale Soggetto Attuatore del PRU - di ogni onere collegato agli investimenti necessari per la realizzazione del Piano di Recupero Urbano come descritto nell'Accordo di Programma nonché di ogni onere di urbanizzazione e di tutti quelli richiesti dalla natura delle opere da realizzare (come gli oneri espropriativi, salvi quelli della c.d. Alta Sorveglianza dei lavori di urbanizzazione di spettanza del Comune di Matera) per un importo complessivo stimato nel Programma di € 16.967.118,00 la Regione Basilicata (per il tramite della Cassa Depositi e Prestiti) avrebbe erogato in favore dell'ATI un contributo pubblico per complessivi €3.692.158,12 a fondo perduto in ragione dello stato di avanzamento dei lavori (specie di urbanizzazione) ed il saldo all'approvazione del collaudo ad opera del Comune.

Tutte tali obbligazioni sono state consacrate nella Convenzione per l'Attuazione del Piano di Recupero Urbano del Borgo Venusio stipulato - a rogito del Notar Michele Arcangelo Casino Rep. n. 114494/25502 - il 1° aprile 2004 tra il Comune di Matera e la sopra descritta ATI. Inoltre, tale Convenzione prevedeva per un verso un ulteriore contributo da parte del Comune di Matera nella stessa misura dell'importo stimato di €288.074,36 relativo agli oneri urbanizzazione calcolati per la realizzazione ad opera del Soggetto Attuatore dei propri alloggi, dell'albergo e dell'immobile multisala (art. 8); per altro verso riconosce il diritto alle società riunite nell'ATI di poter costituire tra loro una società di capitali (anche consortile) "per la realizzazione unitaria, totale o parziale del Programma" (art. 4) nelle scadenze indicate nell'art. 9 (30 settembre 2007).

Pertanto, in data 7 giugno 2004 con atto a rogito Notar Michele Somma si costituiva la società consortile Borgo Venusio s.c.a r.l. che, in ragione di quanto previsto all'art. 4 della Convenzione succitata, "subentrerà, senza che ciò costituisca al alcun effetto subappalto o cessione di contratto e senza necessità di autorizzazione o di approvazione nell'esecuzione totale o parziale della presente Convenzione". Inoltre, la stessa Convenzione richiama i principi espressi dall'art. 96 dell'allora vigente D.P.R. n. 554/1999 ed oggi in parte trasfusi nell'art. 184 del D.Lgs. n. 50/2016.

Tale società si componeva delle due società partecipanti all'ATI con partecipazione al capitale sociale nella misura dell'80% in capo alla società DEC s.p.a. e del 20% in capo alla Castellano s.r.l..

Va subito specificato, ai fini di una più chiara informazione sulla natura dell'operazione imprenditoriale sottesa a tali processi, che se per un verso è evidente l'interesse pubblico a recuperare in modo efficiente (rispetto alle risorse finanziarie impiegabili) una piena vivibilità sotto il profilo dei servizi ai cittadini, del verde pubblico attrezzato e più in generale di una rivitalizzazione socio/economica (anche in ragione dell'imminente sviluppo di un'area commerciale limitrofa) dello stesso quartiere progettato e realizzato negli anni '50 dall'urbanista Luigi Piccinato in un area che rappresentava una delle progettate direttrici di sviluppo della città dei Sassi ed oggi posto a non meno di 6 chilometri dall'epicentro cittadino; per altro verso il partner privato sostenendo i costi di realizzazione delle opere pubbliche (al di là di quelle di urbanizzazione primaria) previste nel Programma di Recupero Urbano mira a realizzare un vantaggio economico in ragione, altresì, delle economie prodotte dai minori costi "di acquisto" delle aree da edificare, dalla riduzione dei tempi amministrativi per l'acquisizione delle licenze e delle autorizzazioni amministrative. I difficili equilibri economico/finanziari che reggono tale complessa operazione (già per la sola circostanza che sia i costi stimati per la realizzazione di tutte le opere pubbliche e private, sia i presumibili valori di realizzo soffrono di una vera e propria variabile diacronica) trovano sostegno - ma non soluzione - in contributi pubblici così come disciplinati dalla Ln. 179/1992 (sopra citati) e dei quali ha usufruito seppure solo parzialmente l'odierna società debitrice; invero, la piena realizzabilità del progetto imprenditoriale (osservato questa volta dalla prospettiva della debitrice) è intimamente connessa alle



economiche degli imprenditori che partecipano a tale sodalizio e nella misura della quota di partecipazione degli stessi nella realizzazione dello stesso progetto. Lo stesso art. 96, comma 5, l.n. 554/1999 tracciava la rilevanza di tale rapporto nell'esecuzione delle opere (non riduce tale rilevanza l'attuale formulazione dell'art. 184 D.lgs. n. 50/2016 che imputa direttamente alla *società di progetto* la realizzazione delle opere).

A tal proposito, è opportuno subito ribadire che la società consortile nata in seguito alla succitata Convenzione rappresenta il soggetto giuridico formalmente Attuatore del PRU e quindi il soggetto a cui imputare gli atti conseguenti sia per la realizzazione delle opere, sia della vendita delle opere di edilizia privata. Tuttavia, l'effettiva realizzazione delle opere è affidata ai soci sulla base di un regolamento (consacrato nello statuto consortile) che disciplina le modalità di imputazione dei costi (pro quota ai soci consorziati per la realizzazione delle opere) e dei ricavi (dalla cessione delle opere private). La differenza di ricavi non imputata mira a finanziare i debiti della consortile contratti per la stessa realizzazione delle opere. Nel contempo, va sottolineata la stretta connessione tra il livello di successo commerciale del progetto e gli effetti produce sulle economie dei consorziati. In altri termini, a fronte dei costi sopportati (*rectius* ribaltati alle) dalle consorziate per la realizzazione delle opere l'eventuale mancanza di un equilibrato flusso (anche sul piano temporale) di ricavi (a loro volta ribaltati) può provocare squilibri economico/finanziari nelle stesse economie delle consorziate, oltre che in quella della società consortile. Quest'ultima in assenza di ricavi adeguati rimarrà debitrice delle consorziate per le *anticipazioni* da queste ultime effettuate e inadempiente nei confronti dei propri creditori diretti. La società consortile, pertanto, mantiene la sua funzione così descritta dall'art. 2602, comma 1, c.c.

Nel 2005 una parte del PRU (all'interno di quella di interesse privato) e specificatamente la realizzazione della struttura ricettiva viene ceduta alla società Inmaco s.r.l. (attualmente in esecuzione del Concordato Preventivo di cui al Decreto di ammissione del 18 giugno 2014 e Decreto di omologazione del) che porterà a compimento la struttura ricettiva tutt'ora in esercizio.

Al 2010 il PRU è parzialmente realizzato anche per la parte relativa agli alloggi di edilizia privata poiché se ne realizzano 22 a fronte dei 25 previsti nel progetto, tuttavia le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (salvo quanto previsto dalla Convenzione in ordine al potenziamento dell'area di verde pubblico attrezzato ivi identificata, previa demolizione di altro edificio pubblico) nonché gli alloggi pubblici sono stati realizzati e *consegnati* al Comune di Matera. A tale data, non sono realizzati il cinema multisala.

Tuttavia, appare opportuno altresì sottolineare l'incremento dei costi di esproprio (a carico del Soggetto Attuatore) rispetto a quelli stimati nell'Accordo di Programma in ragione dell'opposizione di diversi proprietari avverso all'atto amministrativo con il quale il Comune di Matera ha provveduto alla determinazione delle indennità (provvisoria) di esproprio. Giudizi tutt'ora pendenti presso la Corte d'Appello di Potenza (sul punto v. *infra* al par. ... Parte II)

Inoltre, deve essere considerata la circostanza del cambiamento delle condizioni generali del mercato finanziario (credizio) e immobiliare in particolare a partire (per il mercato materano) proprio dal primo trimestre del 2011 (fonte OMI), Crisi immobiliare che si abatterà in modo particolare sulle abitazioni di lusso (specie dislocate rispetto al centro città) così come realizzate dalla Società Consortile.

Le difficoltà economiche che ha prodotto un progetto iniziato nel 2004 e che trova solo nel 2010 la possibilità di cominciare a produrre i relativi ricavi e le mutate condizioni delle aree interessate impongono, ai fini del concreto completamento del PRU, la rivisitazione della Convenzione del 1° aprile 2004 in accordo con il Comune di Matera; per vero tale nuovo accordo rappresenta anche la



soluzione conciliativa rispetto al contenzioso arbitrale che nel 2009 la Borgo Venusio s.c. a r.l. a promosso nei confronti del Comune di Matera presso la Camera Arbitrale per i Lavori Pubblici.

Pertanto, in data 12 settembre 2011 viene stipulata una Convenzione Aggiuntiva alla Convenzione Per l'Attuazione del PRU sottoscritta il 1° aprile 2004 che prevede una variante per il "riequilibrio del PRU di Borgo Venusio" così come da progetto approvato con Delibera n. 3 del 14.1.2010 del Consiglio Comunale di Matera, approvazione della Giunta Regionale di Basilicata con sua Delibera n. 2123 del 23.12.2010, Atto Aggiuntivo all'Accordo di Programma sottoscritto l'11.2.2011 dal Sindaco di Matera e dal Presidente della Giunta Regionale di Basilicata, ratifica del Comune di Matera con delibera del Consiglio Comunale del 4.3.2011 e Decreto n. 136 del 27.5.2011 del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata. (Del contenuto di tale variante si dirà meglio in occasione dell'analisi del *ramo d'azienda* oggetto di cessione nella proposta concordataria)

Tale variante al PRU riceverà la dichiarazione di pubblica utilità delle opere da realizzarsi con Decreto del Presidente della Giunta Regionale di Basilicata n. 226 del 9.8.2011 ai fini dell'attuazione degli espropri delle aree specificate nel Piano Particellare grafico e descrittivo approvato dal Comune di Matera.

Il nuovo termine nella Convenzione Aggiuntiva per la realizzazione del PRU, così come modificato nell'Atto Aggiuntivo, è fissato al 24 giugno 2014 (art. 13).

Nel frattempo il 20 giugno 2005 la società consortile contrae un mutuo ipotecario con la BNL per il finanziamento della realizzazione degli alloggi residenziali e con atto del 28 aprile 2010 a rogito del Notar Michele Somma si provvedeva alla ricognizione del debito (anche in ragione della minore erogazione rispetto a quanto stabilito nell'atto di mutuo e conseguente restrizione dell'ipoteca) ed al frazionamento del mutuo effettivamente contratto in quote con frazionamento dell'ipoteca sulle singole unità immobiliari.

A fronte di tale rinnovato attivismo per la realizzazione (anche commerciale) del PRU di Borgo Venusio, la società DEC s.p.a (socio al 70% della consortile) mostra evidenti segni di crisi finanziaria ed economica che sfociano nell'istanza di ammissione alla procedura di Concordato Preventivo (di tipo parzialmente liquidatorio) depositata presso il Tribunale di Bari l'11 luglio 2012 ed ammessa alla procedura con Decreto del 22 ottobre 2012.

La condizione di precarietà economico finanziaria prima e quella di indisponibilità giuridica poi della DEC s.p.a. (il Decreto di omologazione interverrà solo il 27 marzo 2014) sospendono di fatto l'effettiva prosecuzione della realizzazione del PRU (così come modificato) ad opera della Borgo Venusio s.c.a r.l. sino a quando con delibera del 13 marzo 2014 il socio DEC s.p.a. è escluso dalla società in applicazione dell'art. 24 dello statuto consortile.

Tale evento societario imponeva all'unico socio rimasto (nel frattempo divenuta Semataf s.r.l. per incorporazione della Castellano Costruzioni Generali s.r.l.) di trasformare la società consortile nell'attuale Borgo Venusio s.r.l. con unico socio con atto del 9 maggio 2014 con atto a rogito Notar Michele Arcangelo Casino in Matera. Nel contempo, lo spirare del termine indicato nella Convenzione Aggiuntiva per il completamento del PRU (modificato) ha imposto l'esigenza di inoltrare debita istanza di proroga da parte della Borgo Venusio s.r.l. che veniva sì concessa con Delibera di Giunta Regionale n. 865 dell'8.7.2014 (con scadenza intermedia di un solo anno) ma che produrrà una nuova istanza trasmessa al Comune di Matera e alla Regione Basilicata con comunicazione del 20 febbraio 2015 e protocollata il 23 febbraio 2015. Salvo diversa decisione degli Enti territoriali coinvolti, la nuova scadenza per il completamento del PRU è fissata al 24 giugno 2017.



2. *SEGUE*. B) LE CAUSE DEL DISSESTO

La società consortile, pertanto, si trasforma in una vera e propria società a scopo lucrativo con tanto di modifica dell'oggetto sociale che sino alla delibera modificativa del 26 giugno 2015 era strettamente connesso alla realizzazione del PRU di Borgo Venusio così come da Convenzione del 2004. Il nuovo oggetto sociale si amplia ad altre attività inerenti il settore dell'edilizia contenendo - giocoforza - l'originale.

Dall'analisi dei bilanci e dell'altra documentazione contabile e contrattuale messa a disposizione dello scrivente da parte della debitrice emerge che a partire dalla data di completamento degli alloggi di edilizia privata (di cui di darà meglio contezza più avanti) e cioè agli inizi del 2010 e sino all'evento modificativo della compagine sociale (marzo 2014) delle 22 unità abitative realizzate ne sono state vendute 11 (di cui 9 nel 2010, 1 nel 2011 e 1 nel 2012) per un importo complessivo di €5.239.000,00 mentre sono state vendute solo altre 3 unità abitative per l'importo complessivo di €1.090.000,00 dalla data della trasformazione della società (maggio 2014) alla data del deposito della domanda di accesso alla procedura in epigrafe (novembre 2015).

L'attivismo del nuovo socio e del nuovo management in ordine alla rinegoziazione del debito bancario (riducendolo al valore oggi nel passivo concordatario), al rilancio commerciale della società al fine di agevolare le vendite delle unità immobiliari (rivedendone al ribasso le pretese sul presumibile valore di realizzo alla luce -del nuovo andamento del mercato immobiliare), al sostenimento dei primi costi per la realizzazione del PRU modificato non trovano risposta nel mercato immobiliare specie con riferimento alla tipologia di alloggi in questione. Ne consegue che il rapporto tra flussi generati dalla gestione dell'impresa dell'ultimo biennio ed il peso dell'indebitamento nel medesimo periodo (osservato dalla prospettiva altresì dell'impegno finanziario periodico dovuto alla rateizzazione dei debiti) appare del tutto incongruo specie per il repentino incremento del peso del debito tributario per imposte dirette ed indirette non versate (anche dalla controllante DEC s.p.a. per effetto del vincolo di solidarietà assunta dalla Borgo Venusio s.c.a r.l. in ragione dell'adesione da parte della stessa controllante al regime di tassazione con il consolidato fiscale) ovvero per accertamenti di imponibili non dichiarati (penso, tra l'altro, alle conseguenze dell'avviso di accertamento n. TC503BD01526/2011 emesso dalla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate di Matera del 15.12.2011 solo per l'anno d'imposta 2007).

Tale situazione finanziaria conseguente all'evidente crisi economica della società impedisce ed ha impedito la prosecuzione dell'attività e quindi il regolare pagamento delle obbligazioni ed ha imposto la scelta di percorrere la soluzione concordataria al fine di evitare l'aggravamento del debito e la migliore soddisfazione dei creditori.

Parte II

1. LA PROPOSTA CONCORDATARIA (UNO SGUARDO D'INSIEME)

La soluzione negoziale proposta dalla società debitrice ai sensi e per la disciplina di cui agli artt. 160 e ss. l.f. è di natura esclusivamente liquidatoria e parzialmente remissoria (senza suddivisione in classi) poiché si intende adempiere alle obbligazioni - nella dimensione e qualità identificate nella proposta - con la cessione dell'intero patrimonio della Borgo Venusio s.r.l. (così come rappresentato nella proposta) in ragione nel tempo stimato di non più di tre anni dal decreto di omologazione. Appare opportuno riprodurre il prospetto integrale della proposta così come riportata a pag. 79 del ricorso e che per comodità si riporta nella pagina seguente:



TRIBUNALE DI MATERA
CONCORDATO PREVENTIVO BORGO VENUSIO S.R.L.
RELAZIONE EX ART. 172 L.F.

Ipotesi di esecuzione attivo e pagamento del passivo concordatario (€)	Valore estimativo	Tempi di esecuzione	31 dicembre 2016	2017	2018	2019
Disponibilità liquide iniziali	4.301		4.301	239.143	110.999	107.106
RAMO D'AZIENDA	756.000	sulla base del piano di pagamento del preliminare	246.000	170.000	170.000	170.000
RAMANENZE						
VILLE	3.149.238	entro giugno 2017 per le ville già vendute con preliminare ed entro settembre 2019 per le altre		775.000		2.374.238
CREDITI						
CREDITI VS. CLIENTI	60.043	entro il 31.12.2017	28.842	31.201		
CREDITI TRIBUTARI	79.388	entro il 31.12.2017		79.388		
CREDITI PREVIDENZIALI	7.377	entro il 31.12.2017		7.377		
Totale residuo attivo	4.056.348		274.842	1.062.968	170.000	2.544.238
PASSIVO PREDUCIBILE						
COMMISSARIO	100.000	deposito cauzionale all'ammissione e il residuo entro 30 gg dalla omologa	30.000	70.000		
ATTESTATORE	7.800	entro 30 gg dalla omologa		7.800		
ADVISOR LEGALE	38.813	entro 30 gg dalla omologa		38.813		
ADVISOR FINANZIARIO	20.000	entro 30 gg dalla omologa		26.000		
PERITO	3.120	entro 30 gg dalla omologa		3.120		
PERIZIE FUNZIONALI ALLA PROCEDURA	25.000	deposito cauzionale all'ammissione e il residuo entro 30 gg dalla omologa	10.000	15.000		
PASSIVO PRIVILEGIATO						
DEBITI VS. BANCHE	2.385.702	in funzione della cessione delle ville		606.515		1.779.277
DEBITI TRIBUTARI	983.055	in 72 rate mensili i debiti transati ed entro 1 anno dalla omologa gli altri		287.868	139.078	139.078
PROFESSIONISTI	45.890	entro 1 anno dalla omologa		45.890		
CLIENTI C/CAPARRA CONFIRMATORIA	10.000	entro 1 anno dalla omologa		10.000		
FONDO RISCHI IMPOSTE E TASSE	4.920	entro 1 anno dalla omologa		4.925		
FONDO RISCHI GENERICO	40.563	entro 1 anno dalla omologa		40.563		
PASSIVO CHIROGRAFO						
FORNITORI CHIROGRAFI	240.954	25,50%				63.892
ALTRI DEBITI	254.781	25,50%				65.126
FONDO RISCHI CAUSE IN CORSO	185.735	25,50%				47.477
INTERESSI E SANZIONI (straordinari) su debiti tributari	817.212	25,50%		34.815	34.815	34.815
Totale passivo	5.178.041		40.000	1.191.110	173.893	2.129.665
Disponibilità liquide finali			239.143	110.999	107.106	52.179

Appare opportuno, in via preliminare, sottolineare che la proposta concordataria è accompagnata dalla procedura di transazione fiscale ai sensi e per la disciplina di cui all'art. 182-ter, l.f. la cui istanza è stata depositata il 26 maggio 2016 nella quale la debitrice chiede la degradazione a chirografo di tutte le sanzioni e degli interessi maturati sul debito fiscale affinché possa essere applicata la prevista falcidia del 74,44% (riservata alla sola categoria dei creditori chirografari) mentre propone il pagamento integrale del debito tributario per la sola parte dell'imposta (diretta o indiretta che sia) mantenendo inalterato il grado di privilegio.

Rispetto all'intero passivo concordatario dichiarato di € 5.178.641 solo poco più del 29% di tale importo (corrispondente ad €1.507.682) è sottoposto alla falcidia necessaria per la capienza dell'attivo concordatario realizzabile.

La natura postergata (così come descritti in proposta ma non inseriti nel prospetto sopra riportato) degli altri debiti, per un importo complessivo di €1.350.600,00, conduce a non prevedere nessun pagamento in favore di tali creditori.

E' opportuno sottolineare che alla data del deposito della domanda di ammissione alla procedura concordataria non si registrano contratti di lavoro dipendente in corso né debiti maturati in ragione di precedenti rapporti di lavoro mentre è ancora in carica il solo amministratore unico Giovanni Castellano.

Tanto viene considerato nella proposta come migliore soluzione per la soddisfazione dei creditori rispetto ad ogni altra alternativa pur contemplata nell'ordinamento.

2. ANALISI DEL PASSIVO CONCORDATARIO. *PREMESSA*

Ai fini di una puntuale attività di verifica e controllo del passivo concordatario, lo scrivente in data 4 agosto 2016 ha provveduto ad inviare agli indirizzi di Posta Elettronica Certificata o al domicilio indicato nella documentazione contabile insieme alla comunicazione ai creditori di cui all'art. 171 l.f.



una lettera circolare con la quale si chiedeva la ricognizione dei propri crediti (c.d. circolarizzazione del debito). Inoltre, quanto si dirà appresso è il risultato dell'analisi delle scritture contabili (libro inventari, libro giornale, partitari), della documentazione contrattuale e fiscale (libro cespiti ammortizzabili, dichiarazioni fiscali etc..) messa a disposizione dallo scrivente Commissario dalla società debitrice. L'attività di verifica è avvenuta altresì attraverso diversi incontri avvenuti sia presso lo studio professionale del Commissario, sia (in misura maggiore) presso la sede della società anche al fine di controlli a campione sulla documentazione giustificativa delle poste contabili. Ogni incontro è avvenuto alla presenza dell'amministratore unico o di un suo delegato ed in ogni caso alla presenza di almeno un difensore.

3. segue. A) VERSO I CREDITORI PREDEDUCIBILI

Orbene, i debiti stimati come *prededucibili* nella misura complessiva di €200.733,00 riguardano in primo luogo i debiti per compensi per le prestazioni effettuate dai professionisti che hanno assistito la società debitrice nella predisposizione della domanda di concordato così come dichiarato nelle lettere d'incarico acquisite dalla procedura e che coincidono con quanto descritto nella proposta per un totale di €75.733,00:

ATTESTATORE	DOTT. LEANO CANCELLIERE	7.800,00
ADVISOR.LEGALE	PROF. AVV. VINCENZO VITO CHIONNA	26.000,00
ADVISOR.LEGALE	AVV. MARISA CLEMENTE	12.813,11
ADVISOR.FINANZIARIO	DOTT. NICOLA NOTARNICOLA	26.000,00
PERITO	ING. GIOVANNI SCAROLA	3.120,00

Il restante debito di €125.000,00 descrive la stima di un obbligazione attuale di certa debenza ma di importo che è stato stimato con riferimento ai compensi del Commissario Giudiziale e del Liquidatore (€100.000,00) e alle altre spese relative alla procedura quali perizie estimative, imposta per la registrazione del decreto di omologa etc. (€25.000,00)

Orbene, da una verifica in ordine all'applicazione delle tariffe recate dal DM n. 30/2012 per la determinazione dei compensi spettanti al Commissario ed al Liquidatore (così come prescritto dall'art. 5 del Decreto che rinvia all'art. 1 comma 1 e 2) emerge che la proposta indica un importo inferiore a quello di legge. Tale differenza, poi, è più o meno ampia in base agli importi minimi, medi e massimi che si determinano in ragione dell'applicazione degli scaglioni indicati nella norma richiamata. Inoltre, si è provveduto a ridurre le altre spese prededucibili in ragione della stima delle spese relative all'onorario del perito della procedura alla luce del DM n. 140/2012; delle imposte di registro del decreto di omologazione in ragione di quanto affermato nella Risoluzione n. 27/E dell'Agenzia delle Entrate del 26 marzo 2012 per la quale si afferma la natura non traslativa di tale decreto di omologazione nella fattispecie di proposta concordataria oggetto della presente relazione e quindi l'applicazione dell'imposta di registro in misura fissa.

L'applicazione meramente aritmetica di tale rettifica produce un'incidenza variabile sulla percentuale destinata ai creditori chirografari per giungere, nelle ipotesi in cui si dovesse considerare il compenso massimo, a ridursi, sin da questa fase preliminare della procedura concordataria, al di sotto del minimo consentito per l'ammissione previsto dall'art. 160, comma 4, l.f.. Valga il seguente schema che per comodità si riporta nella pagina seguente:



TRIBUNALE DI MATERA
CONCORDATO PREVENTIVO BORGO VENUSIO S.R.L.
RELAZIONE EX ART. 172 L.F.

Ricostruzione degli effetti sulla proposta concordataria della rideterminazione dei compensi del Commissario e del Liquidatore della procedura sulla base dell'applicazione del DM n. 30/2012												
	Compenso minimo ex art. 1, comma 1 e 2, X2 (Commissario + Liquidatore) A	Compenso medio ex art. 1, comma 1 e 2 X2 (Commissario + Liquidatore) B	Compenso massimo ex art. 1, comma 1 e 2, X2 (Commissario + Liquidatore) C	Stima compensi organi procedura in proposta D	Stima spese peritali ed altre in proposta E	Stima del Commissario intervento perito ex DM 140/2012 ed altre spese (Commissario + Liquidatore) F	Differenze e incidenza sulla percentuale creditori chirografari in base alla proposta concordataria			Fondo rischi privilegiati da proposta J	Revisione della stima dell'unità immobiliari (perizia Ing. Becucci) calcolata al 50% L	
							Incidenza minima A-D-E+F G	Incidenza media B-D-E+F H	Incidenza media C-D-E+F I			
Attivo Realizzato come da proposta concordataria	€ 4.056.348,00	-€ 140.662,58	-€ 200.158,28	-€ 259.653,88	€ 100.000,00	€ 25.000,00	-€ 15.000,00	-€ 30.662,58	-€ 90.158,28	-€ 149.653,88	€ 40.563,00	€ 124.756,38
Passivo Accertato come da proposta concordataria	€ 6.529.241,00											
Percentuale in chirografo in ragione della rettifica senza considerare fondo rischi e rivalutazione unità immobiliari							23,57%	19,58%	15,63%			
Percentuale in chirografo in ragione della rettifica considerando il solo fondo rischi							inalterato	22,28%	18,32%			
Percentuale in chirografo in ragione della rettifica considerando la sola rivalutazione al 50% delle unità immobiliari							inalterato	inalterato	23,91%			

Tuttavia, deve registrarsi per un verso la circostanza che tale debito è certo nella misura minima e massima solo per il Commissario (€70.331,29 - €129.826,94) meno certo è per il liquidatore poiché ancorato alla materiale realizzazione dell'attivo. Dall'altra parte la previsione nella proposta concordataria di un Fondo rischi di € 40.653,00 destinato a coprire le variazioni aumentative dei debiti di cui si prevede il pagamento integrale contribuisce a ridurre il rischio sopra paventato. Inoltre, la maggiorazione della stima del valore di presumibile realizzo delle unità immobiliari, così come descritta *infra* nella Parte III della presente relazione, consente di coprire il fabbisogno mancante (non previsto) già con la previsione di realizzazione di solo il 50% di tale maggiore stima (pari a poco più di €17.000,00 per unità immobiliare).

4. SEGUE. B) VERSO I PRIVILEGIATI: I PROFESSIONISTI

La proposta concordataria nell'espone l'articolazione del debito della società ha selezionato una categoria di creditori che vanta il privilegio indicato dall'art. 2751-bis, comma 1, c.c. ed in particolare quello indicato al n. 2) per la somma complessiva di €45.890,00 così ripartita:

Latorre Arch. Gianpiero Maria	Via Gattini, 47	75100 Matera	€ 2.500,00
Casino Avv. Notaio Michele Arcangelo	via Passarelli 9	75100 Matera	€ 2.500,00
Agresti Avv. Vito	Via Lucana, 91	75100 Matera	€ 5.032,00
Converti Avv. Francesco	Corso De Gasperi Alcide, 292	70125 Bari	€ 23.375,00
Somma Notaio Michele	Corso Vittorio Emanuele n.81	70026 Modugno	€ 12.483,00

L'analisi documentale conferma la natura delle prestazioni (professionali e di opera intellettuale) che hanno originato tali debiti e la collocazione temporale delle stesse negli ultimi due anni a partire dalla data del deposito della domanda di concordato.

5. SEGUE. C) VERSO I PRIVILEGIATI: I CLIENTI C/CAPARRA CONFIRMATORIA

Anche i debiti così come appresso elencati per l'importo complessivo di €10.000,00 trovano corrispondenza nella misura e nella natura privilegiata ai sensi dell'art. 2775-bis c.c. poiché si tratta di acconti versati a titolo di caparra derivanti da contratti preliminari stipulati in data 15 ottobre 2015 (D'Alema) e in data 7 ottobre 2015 (Gravela) di cui lo scrivente ha acquisito copia:

Gravela Vito Domenico	Via Vincenzo Caropreso, 49	70100 Matera	€ 5.000,00
D'Alema Francesco	Via Gian Battista Pentasuglia, 27	75100 Matera	€ 5.000,00

Inoltre, l'effettivo versamento di tali importi, quindi il sorgere del debito per acconti, è stato verificato nelle relative scritture contabili della debitrice.



6. *SEGUE. D)* VERSO I PRIVILEGIATI: LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Come anticipato *supra* al par. 1 Parte I della presente relazione in data 20 giugno 2005 la società contraccorre un mutuo ipotecario per un importo complessivo di €9.000.000,00 per finanziare la realizzazione degli alloggi privati e quindi del complesso residenziale nel quale si inseriscono gli alloggi oggi oggetto dell'attivo concordatario. Tale finanziamento è stato contratto con la Banca Nazionale del Lavoro e prevedeva l'erogazione dello stesso in base agli stati di avanzamento dei lavori così come emerge dagli atti integrativi e di quietanza di volta in volta sottoscritti tra le parti. Come altresì già accennato, il 28 aprile 2010 con atto a rogito de Dott. Michele Somma, notaio in Modugno (BA), la società riconosce l'effettivo debito nei confronti della mutuante in ragione delle effettive erogazioni del finanziamento, di conseguenza le parti stabiliscono la restrizione della garanzia ipotecaria concessa alla data della stipula; nello stesso atto si prevede altresì il frazionamento del debito complessivo maturato (pari ad €5.280.000) in quote corrispondenti alle unità immobiliari componenti il complesso residenziale.

L'importo del debito per sorte capitale indicato nella proposta concordataria che residua alla data della domanda di concordato così come verificato sia nella contabilità della debitrice, sia per diretta comunicazione della banca creditrice allo scrivente Commissario ammonta ad €2.336.533,37.

Come anticipato tale importo deve essere frazionato tra le singole unità immobiliari (7 su 8) che rappresentano altresì la garanzia ipotecaria per l'esatto adempimento delle obbligazioni contratte con la BNL. A tal proposito si riporta qui di seguito una tabella ricostruttiva che tiene in debita considerazione la maturazione degli interessi e la loro incidenza (massima) in applicazione dei precetti di cui agli artt. 54 l.f. e 2855, comma 2, c.c.:

RIEPILOGO MUTUI BNL BORGO VENUSIO SRL ALLA DATA DEL RICORSO EX ART. 160 SS. L.F.									
UNITA' IMM.	NUMERO MUTUO BNL	IMPORTO MUTUO FRAZIONATO	durata	QUOTA CAPITALE RESIDUA AL 27 NOVEMBRE 2015	Determinazione del tasso d'interesse applicabile			Applicazione artt. 54 l.f. e 2855, comma 2, c.c.	
					tasso contrattuale	Tasso convenzionale e applicabile %	tasso legale individuato alla data della domanda *	Quota interessi al tasso conv. ex art. 4 e ss. Atto di frazionamento	Quota interessi al tasso legale applicata ai tempi di ASSIMI di cessione delle unità abitative previsti
2	682000	€ 350.000,00	30 anni	€ 331.072,76	euribor 6 mesi + 1,35%	1,4	0,5	€ 1.931,26	€ 4.966,09
9	680000	€ 310.000,00	25 anni	€ 280.412,26	euribor 6 mesi + 1,35%	1,4	0,5	€ 1.635,74	€ 4.206,18
14	676001	€ 375.000,00	25 anni	€ 344.979,17	euribor 6 mesi + 1,35%	1,4	0,5	€ 2.012,38	€ 5.174,69
15	678002	€ 350.000,00	25 anni	€ 321.980,57	euribor 6 mesi + 1,35%	1,4	0,5	€ 1.878,22	€ 4.829,71
17	677003	€ 380.000,00	30 anni	€ 340.531,95	euribor 6 mesi + 1,35%	1,4	0,5	€ 1.986,44	€ 5.107,98
18	679000	€ 380.000,00	25 anni	€ 349.578,86	euribor 6 mesi + 1,35%	1,4	0,5	€ 2.039,21	€ 5.243,68
21	676002	€ 400.000,00	25 anni	€ 367.977,80	euribor 6 mesi + 1,35%	1,4	0,5	€ 2.146,54	€ 5.519,67
		€ 2.545.000,00		€ 2.336.533,37				€ 13.629,78	€ 35.048,00
								Totale debito massimo per interessi	€ 48.677,78

* dal 1° gennaio il tasso ex art. 1284 c.c. è dello 0,20% così come previsto dal DMEconomia del 15/12/2015

Va subito riferito che sino alla data del deposito della domanda di ammissione alla presente procedura, le rate di tale mutuo sono state regolarmente pagate. La rata semestrale in scadenza al 31 dicembre 2015 è stata considerata, con riferimento alla maturazione degli interessi convenzionali sino alla data del 27 novembre 2015.

Come emerge da tale tabella il debito massimo rideterminato nei confronti della Banca Nazionale del Lavoro coincide con quanto previsto nella proposta concordataria.

7. *SEGUE. E)* VERSO I PRIVILEGIATI: IL DEBITO TRIBUTARIO ERARIALE E LA TRANSAZIONE FISCALE EX ART. 182-TER L.F.

La proposta concordataria espone debiti tributari di natura erariale per complessivi di €1.651.676,00 nei quali è presente sia il debito per imposte sia per sanzioni amministrative, interessi ed interessi di mora. Molti degli atti da cui origina tale debito sono oggetto di contestazione anche presso la Suprema Corte.



Tali debiti tributari (e i relativi contenziosi) sono, come più volte accennato, oggetto di proposta di transazione fiscale ai sensi e per la disciplina di cui all'art. 182-ter l.f. e per la quale al Commissario sono giunte le certificazioni relative al debito fiscale (generalmente considerato) e al debito maturato verso l'Ente riscossore (Equitalia Sud s.p.a.) per aggi di riscossione e diritti di notifica.

Da un'analisi delle certificazioni emerge una sostanziale coincidenza in ordine alla componente debitoria maturata verso Equitalia.

Si riporta qui di seguito il confronto tra le certificazioni delle Agenzie delle Entrate (direzione provinciale di Matera e Bari) e quanto analiticamente prospettato sia nella proposta concordataria sia nell'allegata istanza di transazione fiscale.

Come potrà apprezzarsi dallo schema si evidenziano alcune differenze tra il contenuto delle certificazioni pervenute allo scrivente commissario in applicazione delle prescrizione recate dall'art. 182-ter l.f. e quelle direttamente acquisite dalla debitrice in occasione e nel periodo a cui si riferiscono le elaborazioni della proposta per l'accesso a tale speciale procedura.

Si evidenziano delle differenze per un verso con riferimento alla misura dell'imposta, per altro verso per la misura delle sanzioni, interessi ed interessi di mora. Nello specifico si osserva un incremento del debito per imposte non versate di €18.729,31 a fronte di una riduzione del debito per sanzioni, interessi e interessi di mora per €68.157,76.

Tali rilevate variazioni (salvo errori) comporta una lieve variazione in aumento della falcidia del credito chirografario così come realizzato nella proposta concordataria (e di transazione fiscale) portando la quota da destinare a tale categoria di creditori al 24,26 in luogo del 25,56% previsto nella proposta.

Ricostruzione da certificazioni Agenzia delle Entrate						
Imposta	anno	imposta	sanzioni	interessi	interessi mora	totale
ires	2004	8.075,40	10.934,00	1.848,38		20.857,78
	2007	115.762,47	96.680,65	23.916,47		236.359,59
	2011	8.677,29	2.694,53	1.221,59		12.593,41
	2012	22.578,50	7.011,25	2.995,54		32.585,29
	2013	27.921,00	8.376,30	2.163,83		38.461,13
	2014					0,00
						340.867,20
irap	2004	1.502,42	2.034,51	338,66		3.875,59
	2007	16.148,22	15.991,97	3.956,18		39.096,37
	2009	4.808,65	1.442,45	578,79		6.829,89
	2010	7.368,64	2.700,72	1.273,52		11.342,88
	2011	6.758,28	2.098,63	988,24		9.845,15
	2012	7.547,00	2.264,10	897,96		10.709,06
	2013	1.473,00	453,00	72,37		1.998,37
						83.697,31
iva	2004	90.582,46	124.507,38	21.481,90		236.571,74
	2007	170.805,02	142.650,78	45.510,97		358.966,77
	2009	62.493,00	18.747,90	11.526,11		92.767,01
	2010	161.822,13	0,00	28.551,19		190.373,32
	2011	49.166,28	18.107,70	9.149,52		76.423,48
	2012	11.330,03	3.650,80	1.667,66		16.648,49
	2014	70.878,00	23.306,10	4.108,00		98.292,10
2015	2.015,00	604,50			2.619,50	
					1.072.662,41	
registro	2012	343,00	102,90			445,90
	2013	1.138,00	341,40			1.479,40
						0,00
					1.925,30	
contributo unificato	2013	1.000,00				1.000,00
						1.000,00
TOTALI		853.193,77	484.701,57	162.246,88		1.500.142,22

Differenze rispetto alla determinazione in Transazione Fiscale						
Imposta	anno	imposta	sanzioni	interessi	interessi mora	totale
ires	2004	0,00	-10.934,00	0,00		-10.934,00
	2007	-1,00	158.642,75	0,00	3.471,36	162.113,11
	2011	0,00	0,00	0,00		0,00
	2012	1.168,50	118,85	-2.044,86		-737,51
	2013	0,00	0,00	0,04		0,04
	2014	6.068,00	1.820,40	242,72		8.131,12
		0,00	0,00	0,00		169.606,76
irap	2004	338,66	-2.034,51	-338,66		-2.034,51
	2007	2.109,84	-15.991,97	-2.109,84		-15.991,97
	2009	0,00	0,00	0,00	263,68	263,68
	2010	0,00	0,00	0,00	273,67	273,67
	2011	0,00	0,00	-0,04	1.178,82	1.178,78
	2012	0,00	0,00	0,00		0,00
	2013	0,00	-11,10	-13,45		-24,55
			0,00	0,00	0,00	
iva	2004	1.364,52	12.968,52	0,00	8.568,90	22.921,94
	2007	0,00	-142.650,78	0,00	9.112,64	-133.538,14
	2009	0,00	0,00	-1,00		-1,00
	2010	41.900,87	61.116,90	12.168,10	3.420,07	118.605,94
	2011	-0,06	0,00	0,05		-0,01
	2012	-191,68	-309,29	-1.230,68		-1.731,65
	2014	-70.878,00	-23.306,10	-4.108,00		-98.292,10
2015	-649,96	-194,99	54,60		-790,35	
		0,00	0,00	0,00		5.466,73
registro	2012	1,00	0,00	0,00	14,46	15,46
	2013	0,00	0,50	0,00		0,50
		0,00	0,00	0,00		0,00
		0,00	0,00	0,00		15,96
contributo unificato	2013	0,00	0,00	0,00		0,00
TOTALI		-18.729,31	39.236,18	2.618,98	26.303,60	158.638,59

DIFFERENZE CHE INCIDONO SULLA PROPOSTA CONCORDATARIA	imposte (credito privilegiato)		sanzioni, interessi e mora (credito chirografario)		
	Verificato	Totale credito tributario privilegiato con rettifica	minor somma verificata	Totale credito tributario chirografario con rettifica	Incidenza sulla quota dei chirografari %
		-€ 18.729,31	€ 853.194,31	€ 68.157,76	€ 760.054,24

Tuttavia, tale risultato è strettamente connesso al valore di presumibile realizzo dell'attivo concordatario al quale, come si vedrà *infra*, è possibile attribuire, seppure con le cautele del caso, un potenziale maggior valore.



8. *SEGUE*. F) VERSO I PRIVILEGIATI: IL DEBITO TRIBUTARIO VERSO ENTI LOCALI.

I debiti tributari verso gli Enti Locali previsti nella proposta concordataria e presenti nelle scritture contabili della società debitrice ammontano ad €148.590,00 e corrispondono al debito maturato e verificato per ICI/IMU per €107.908,50, per €31.992,91 e €8.385,09 per mancato versamento dell'imposta di pubblicità.

9. *segue*. G) VERSO I CREDITORI CHIROGRAFARI: I FORNITORI

Il debito verso i fornitori della società contratto nell'esercizio dell'attività d'impresa per l'importo complessivo di €249.956,00 oltre ad essere stato oggetto di debita circolarizzazione con PEC del 4 agosto 2016 è stato riscontrato nella documentazione contabile della società; qui di seguito si rappresenta l'elenco di tali creditori posti al grado di chirografo nella proposta concordataria:

Management & Maintenance s.r.l.	Via Enrico Pappacena, 24	75124 Bari	€ 3.433,00	chirografi
Acquedotto Lucano S.p.A.	Via P. Grippo	85100 Potenza	€ 73.470,00	chirografi
Coema Costruzioni Edili snc	Via Serrone, 3	85100 Guardia Perticara	€ 4.880,00	chirografi
Dg Sviluppo Immobiliare S.r.l.	Via delle Violette 12	70026 Modugno	€ 1.088,00	chirografi
Ditta Drenzo Andrea	Via Lago Passarello, 854	70022 Altamura	€ 6.050,00	chirografi
Management & Maintenance s.r.l.	Via Enrico Pappacena, 24	75124 Bari	€ 1.227,00	chirografi
Papapietro srl	Via dei Mestieri, 8	75100 Matera	€ 5.538,00	chirografi
Rmi Group	Via Corato - C.Da Granelle, C.S. 1433	70022 Altamura	€ 2.934,00	chirografi
Semataf S.R.L.	Borgo Venusio 10/O	75100 Matera	€ 4.228,00	chirografi
Tennis Tecnica S.R.L.	Strada da Palese a Modugno	70132 Modugno	€ 1.800,00	chirografi
Zamar Di Zambrini Giuseppe Ferdinando	Via Madonna delle Grazie, 72	70125 Matera	€ 8.702,00	chirografi
Alfogrid S.R.L. in Liquidazione	Via San Primo, 4	20121 Milano	€ 5.860,00	chirografi
Digimpianti S.R.L.	Via Bari 150	7022 Bari	€ 4.225,00	chirografi
Ditta Cataldi Tommaso	Via Ettore Fieramosca n. 2	70024 Gravina in Puglia	€ 111.182,00	chirografi
Nimar Srl	Via Mottola Z.I.	70111 Alberobello	€ 1.705,00	chirografi
De Grecis F.lli Grandi Vival De Grecis F.	Strada Statale 98, KM. 77.225	70032 Bitonto	€ 5.280,00	chirografi
Save Di Capogna & Di Chiaro	Via Francavilla, 9	70033 Corato	€ 1.246,00	chirografi
Ditta Drenzo Andrea	Via Lago Passarello, 854	70022 Altamura	€ 7.107,00	chirografi

10. *SEGUE*. H) VERSO I CREDITORI CHIROGRAFARI: GLI EX PROPRIETARI DELLE AREE ESPROPRIATE ED IL FONDO CAUSE IN CORSO.

Il debito maturato dalla società nei confronti degli ex proprietari del terreno dell'importo di €202.168,00 riguarda il complesso delle indennità non ancora versate dalla società per gli espropri esercitati dal Comune di Matera quale atto conseguente all'Accordo di Programma per la realizzazione del PRU Borgo Venusio così come descritto nella Parte I della presente relazione.

Ciccimarra Vita Maria - Ragone Giuseppe	Via Polonia 11	75100 Matera	€ 26.066,00	chirografi
Ferulli Teresa - Giordano Michele	Via Arezzo 62	70022 Altamura	€ 23.092,00	chirografi
Corazza Rosa Giovanna	Via Passarelli 11	75100 Matera	€ 76.457,00	chirografi
Rondinone Gaetano - Zaccaro Annunziata	Via La Martella 63/A	75100 Matera	€ 19.852,00	chirografi
Volpe Pasquale - Volpe Beatrice - Volpe Chiarastella - Volpe Salvatore	Via Passarelli, 9	75100 Matera	€ 56.701,00	chirografi

Tale onere, come da Convenzione del 2004 (v. *supra* par. 1, Parte I) è a completo carico del Soggetto Attuatore oggi la società in Concordato.

Come indicato nella proposta, tale debito potrebbe incrementare in ragione di un eventuale accoglimento delle opposizioni che alcuni proprietari terrieri hanno proposto avverso alla determinazione dell'indennità di espropriazione determinata dal Comune di Matera e nei quali giudizi si era già costituita la Borgo Venusio s.c.ar.l.. In particolare si tratta dei seguenti giudizi:

1. Corte di Appello di Potenza - Giudizi riuniti nn. 447/04 e 271/06 - Borgo Venusio s.c.ar.l. c/Ferulli Teresa - Importo richiesto €142.617,00
2. Corte di Appello di Potenza - Giudizi riuniti nn. 448/04 e 272/06 - Borgo Venusio s.c.ar.l. c. Ciccimarra Vita Maria +5 - Importo richiesto €170.442,00
3. Corte di Appello di Potenza - Giudizio n. 287/2006 - Borgo Venusio s.c.ar.l. c. Corazza Rosa Giovanna - Importo richiesto €774.587
4. Corte di Appello di Potenza - Giudizio n. 184/2007 - Borgo Venusio s.c.ar.l. c. Volpe Paquale +3 - Importo richiesto €941.700,00
5. Corte di Appello di Potenza - Giudizio n. 198/2007 - Borgo Venusio s.c.ar.l. c. Rondinone Gaetano e Zaccaro Annunziata - Importo richiesto €120.685,77
6. Corte di Appello di Potenza - Giudizio n. 321/2010 - Borgo Venusio s.c.ar.l. c. Acquaviva Angela e Acquaviva Anna Teresa - Importo richiesto €21.693,00.

La società debitrice, pertanto, individua l'importo di €185.735,00 quale misura dell'incremento del debito in ragione delle maturande decisioni della Corte di Appello di Potenza.



La valutazione dell'idoneità di tale importo (Fondo) a coprire tale eventualità può solo, ad avviso dello scrivente, ricevere una valutazione in ordine alla sua ragionevolezza rispetto allo stato dei processi ed in particolare dalle determinazioni assunte dal Giudice adito.

Dall'analisi della relazione sullo stato dei contenziosi allegata alla proposta concordataria elaborata dall'Avv. Vito Agresti emerge, per un verso che *una prima* fase istruttoria dei primi 5 giudizi ha già ridimensionato le pretese degli opposenti (persino ad 1/3), per altro verso tali valutazioni - comprese quelle operate dai vari CTU nominati per ogni giudizio - sono basate su estimi connessi alla natura di suolo edificatorio dei terreni oggetto degli atti espropriativi.

Nei giudizi indicati *supra* ai nn. 1, 2 e 3 il Collegio Giudicante ha disposto un supplemento di CTU all' fine di acquisire una stima del bene oggetto del provvedimento ablativo quale suolo a destinazione agricola. L'effetto prodotto da tale decisione sul calcolo estimatorio effettuato dal CTU in tali giudizi ha prodotto una drastica riduzione delle pretese (rispettivamente ad €9.653,70, ad €9.242,63 e ad €22.221,50).

Tale decisione non è stata seguita nei giudizi indicati ai nn. 4 e 5 (pur essendo lo stesso Giudice) dove il procedimento è ancora legato alle valutazioni dei CTU riferite alla natura edificatoria dei suoli espropriati. Entrambe i giudizi sono stati rinviati al 28 marzo 2017 per la precisazione delle conclusioni.

Si distingue dagli altri giudizi quello indicato al n. 6 che ha per oggetto il riconoscimento delle indennità aggiuntive in ragione della qualità di coltivatore diretto del fondo ai sensi dell'art. 40 e ss. del TUE. In tale ultimo caso la CTU conferma la pretesa.

Orbene, da tale analisi emerge che la misura del potenziale incremento delle passività così come indicato nella posta Fondo Rischi Cause in Corso appare ragionevole in considerazione degli elementi qui valutati.

11. *SEGUE*. I) VERSO I CREDITORI CHIROGRAFARI: GLI ALTRI DEBITI

I restanti crediti chirografari sono rappresentati dai debiti contratti con il Condominio del Parco Venusio (il complesso nel quale sono presente le unità abitative oggetto dell'attivo concordatario) per l'importo di €12.000,00 e verso la Camera Arbitrale per i Lavori Pubblici per l'importo di €40.613,00. In entrambi i casi, tale importo è confermato dalla documentazione contabile acquisita dalla procedura.

12. I CREDITORI POSTERGATI.

Tale categoria di creditori è individuata nella proposta concordataria in ragione dell'applicazione dei precetti di cui agli artt. 2467 e 2497-*quinquies* c.c. Tuttavia all'individuazione di tali debiti, non trova riscontro alcuna possibilità di pagamento degli stessi in ragione della falcidia a cui sono sottoposti i creditori i creditori immediatamente antergati a questi (chirografari).

L'importo accertato di tali debiti è pari ad € 1.350.600,00 così suddivisi:

Debiti Vs. Socio Semataf	SEMATAF SRL	58.000
Debiti Vs. Altri Finanziatori	DG COSTRUZIONI SRL IN LIQUIDAZIONE	39.048
Debiti Vs. Altri Finanziatori	GIARDINI VENUSIO SRL	8.000
Debiti Verso Societa' Gruppo Degennaro	ALMA SCARL IN FALLIMENTO	1.500
Debiti Verso Societa' Gruppo Degennaro	GORGONEA SRL IN LIQUIDAZIONE	1.082
Debiti Verso Societa' Gruppo Degennaro	MORUS ALEA SRL	807
Debiti Verso Societa' Gruppo Degennaro	DGE HOLDING SRL IN FALLIMENTO	10.892
Debiti Verso Societa' Gruppo Degennaro	DEC SPA IN LIQUIDAZIONE	229.387
Debiti Verso Societa' Gruppo Degennaro	DEC SPA IN LIQUIDAZIONE	1.001.883

L'attenzione dello scrivente è stata posta in modo particolare nei confronti del debito maturato nei confronti della controllata DEC s.p.a (oggi il Liquidazione concordataria).



Appare subito opportuno rilevare che il venir meno della partecipazione diretta o indiretta non modifica la natura postergata *originaria* del credito per consolidata e unanime dottrina e giurisprudenza.

Lo scrivente, attraverso l'acquisizione della documentazione contabile presso gli organi della procedura concordataria della DEC s.p.a. ed il successivo confronto con quelli acquisiti dalla debitrice, ha immediatamente riscontrato gli importi sopra indicati ed in particolare l'importo di €1.001.883,00 a titolo di finanziamento del socio e l'importo di €229.387,00 quale saldo negativo delle compensazioni dei crediti/debiti conseguenti al ribaltamento dei costi e dei ricavi secondo lo schema tipico dell'esercizio delle società consortili cc.dd. *di progetto*.

Lo scrivente concorda con l'articolata motivazione che adduce il debitore ai fini dell'estensione del trattamento della postergazione anche i debiti non necessariamente dichiarati di natura finanziaria estendendo l'applicazione del rimedio previsto dall'art. 2467 c.c. anche ai debiti come quelli maturati nella particolare fattispecie delle società di progetto. In altri termini, l'attribuzione della realizzazione delle opere da parte dei soci consorziati, rappresenta una forma indiretta di finanziamento per la realizzazione delle opere proprio quando la società di progetto ha già raggiunto il massimo dell'indebitamento. Per vero l'incongruo rapporto tra il patrimonio netto della Borgo Venusio s.c.ar.l. ed il debito contratto per la realizzazione delle opere imponeva (quando non si ritenga persino ontologico allo schema imprenditoriale) che i soci *intervenissero* nella realizzazione delle opere addebitando alla società i relativi costi.

Parte III

1. ANALISI DELL'ATTIVO. L'ELENCO DELL'ATTIVO CONCORDATARIO: ALCUNE IMMEDIATE VALUTAZIONI

La proposta concordataria fonda la capacità di adempiere alle obbligazioni sulla realizzazione dei seguenti cespiti così come individuati nell'allegato inventario:

a. Ramo d'azienda (v. *infra*) per l'importo di €756.000,00 stimato con perizia dell'Ing. Giovanni Scarola di Matera (la cui misura è consolidata -almeno *de minimis* - dalla presenza di una proposta irrevocabile di conclusione di contratto preliminare di acquisto da parte dell'unico socio Semataf s.r.l.)

b. Unità Immobiliari per un importo complessivo di €3.149.238,00 il cui valore è oggetto di stima per i 6/8 poiché due unità immobiliari sono oggetto di contratti preliminari di compravendita conclusi tra la società ed il sig. Gravela Vito Domenico in data 6 ottobre 2015 per l'acquisto dell'unità immobiliare identificata al n. 15 al prezzo di €405.000,00 (atto registrati il 7 ottobre a Notar Giuseppe Di Sabato di Stigliano) ed il sig. D'Alema Francesco in data 12 ottobre 2015 per l'acquisto dell'unità immobiliare identificata al n. 9 al prezzo di €370.000,00

c. Crediti verso i sigg. Perrone/Loperfido acquirenti un'unità immobiliare il 16 febbraio 2015 per €57.684,00 che dovranno essere riscossi così come stabilito nel contratto di vendita;

d. Crediti per €2.359,00 vantati nei confronti della società Immaco s.r.l. in Concordato Preventivo

e. Crediti tributari per IVA 2015 pari ad €70.370,00, per acconto IRES 2015 ed € 5.292,00 per rimborsi versamenti IRPEF sul compenso dell'amministratore.

Tali ultimi crediti discendono dalle liquidazione IVA 2015 e risultano dalle dichiarazioni 2015. In ogni caso tali crediti tributari potranno essere compensati con il debito tributario erariale di natura privilegiata.



Di sicuro realizzo appare il credito vantato degli acquirenti dell'unità immobiliare individuata al n. 16 del complesso Parco Venusio.

Non altrettanto appare il credito verso la società Inmaco s.r.l., che pertanto si ritiene ragionevole rettificare sino all'annullamento dello stesso. Ciò non toglie che l'eventuale adempimento potrà in ogni caso andare a beneficio dei creditori chirografari identificati nella presente procedura.

2. LA STIMA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI. LA MAGGIORE STIMA DEL PERITO DELLA PROCEDURA

Sia consentito allo scrivente di iniziare una più compiuta analisi dal valore presumibile di realizzo delle unità immobiliari il cui valore di presumibile realizzo domina l'attivo concordatario. Si ribadisce che l'attività di stima da parte del perito della debitrice riguarda solo 6 unità immobiliari ed in particolare le seguenti:

N° unità immobiliare	Identificativo catastale Foglio di Mappa n° 14 Comune di Matera
2	Particella n° 1052 – Sub 2
10	Particella n° 1021 – Sub 2
14	Particella n° 1002 – Sub 2
17	Particella n° 995 – Sub 2
18	Particella n° 966 – Sub 2
21	Particella n° 960 – Sub 2

Il valore presumibile di realizzo stimato dall'Ing. Scarola per ogni unità immobiliare è così rappresentato:

BORGO VENUSIO SCARL	N.2	€	389.226,00
BORGO VENUSIO SCARL	N.10	€	426.575,00
BORGO VENUSIO SCARL	N.14	€	389.674,68
BORGO VENUSIO SCARL	N.17	€	389.394,28
BORGO VENUSIO SCARL	N.18	€	389.394,28
BORGO VENUSIO SCARL	N.21	€	388.973,00

Lo scrivente Commissario ai fini di una qualificata valutazione della stima effettuata ha chiesto e ottenuto l'autorizzazione alla nomina dell'Ing. Luciano Becucci iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Matera al fine di valutare l'attività di stima (anche del ramo d'azienda come di dirà *infra*) del valore presumibile di realizzo di tali unità immobiliari.

Pertanto, si rinvia alla relazione dell'Ing. Becucci, allegata alla presente relazione, per le puntuali descrizioni di tali immobili ai fini della verifica delle stime effettuate dalla debitrice.

Appare opportuno immediatamente rilevare nell'elaborato peritale del consulente della procedura una valutazione difforme in ordine alla stima di tali unità immobiliari della quale si riporta un estratto di p. 18

Sulla base di tale tabella è parere dello scrivente – per analogia – che il più probabile valore unitario di mercato possa e debba essere assunto pari (tenuto in debito conto le considerazioni negative evidenziate dall'Ing. Scarola) ad almeno quello minimo relativo a ville e villini considerati in uno stato ottimo, considerati cioè ultimati e rifiniti, e quindi pari a 1.750.00 €/mq.-



per proseguire, affermando che

A tale valore, considerato lo stato rustico nel quale si trovano le singole unità residenziali, ad eccezione della unità n° 10, si ritiene che debba essere applicata una riduzione di 300,00 €/mq per tenere conto dei lavori di completamento e di rifinitura interna da eseguirsi con riferimento alle unità residenziali nn° 2, 14, 17, 18 e 21.- Detta riduzione a parere dello scrivente deve essere incrementata e portata a 350,00 €/mq con riferimento alla unità residenziale n° 10, benché questa sia ultimata e rifinita, in quanto le rifiniture poste in opera difficilmente potrebbero essere gradite da parte di un nuovo acquirente, in considerazione del particolare mercato di nicchia al quale si sta facendo riferimento.-

Ne consegue che, secondo il perito della procedura, il valore per mq ritenuto congruo per stimare il valore di presumibile realizzo delle unità immobiliari sia così determinato:

In tal senso il più probabile valore di mercato delle unità residenziali nn° 2,

14, 17, 18 e 21 - a parere dello scrivente - ammonta a

$$(1.750,00 - 300,00) \text{ €/mq} \times 299,00 \text{ mq} = \text{€ } 433.550,00$$

e quello relativo all'unità residenziale n° 10:

$$(1.750,00 - 350,00) \text{ €/mq} \times 325,00 \text{ mq} = \text{€ } 455.000,00$$

Da ciò ne consegue, al momento ai soli fini *aritmici*, che il valore delle unità immobiliari in considerazione della stima elaborata dal perito della debitrice può incrementare dell'importo così determinato:

Stima del perito della procedura -Ing. Becucci - sulle 6 unità immobiliari

[(€433.550x5)+€455.000]

€2.622.750,00

+ (prezzo nei preliminari)

€775.000,00

Valore di Stima

€3.397.750,00

Stima del perito della debitrice - Ing. Scarola - sulle 6 unità immobiliari

€2.374.237,24

+ (prezzo nei preliminari)

€775.000,00

Valore di Stima

€3.149.237,24

Valore Stima perito procedura

€3.397.750,00

-Valore Stima perito debitrice

€3.149.237,24

Maggiore stima

€ 248.512,76

Tale circostanza appare fornire per un verso maggiore affidabilità alla concreta possibilità di poter realizzare quanto stimato dalla debitrice: tale stima appare guidata da una sensibile prudenza che tuttavia è giustificata dalla crisi del mercato immobiliare che è stata la ragione di fondo della crisi della società oggi in concordato ed in particolare della difficile collocazione sul mercato di tali unità immobiliari di evidente pregio nella fattura e nella sua collocazione all'interno di un complesso attrezzato e fornito di piscina condominiale; per altro verso, un incremento pur cauto delle negoziazioni immobiliari nell'ultimo anno e nel primo semestre del 2016 può condurre a ritenere ragionevole anche una prospettiva ottimistica di realizzazione di importi maggiori di quelli stimati dal debitore.

Non è altrettanto ragionevole affermare o presumere quanta parte della maggiore stima (*attivo potenziale*) possa essere effettivamente realizzata; tuttavia ciò rappresenta una ragione di maggiore concretezza della capacità della proposta di vedere un puntuale adempimento delle obbligazioni assunte nel tempo e nella dimensione indicata. Nel contempo tale maggior valore può debitamente rappresentare un vero e proprio ammortizzatore di variazioni aumentative del passivo concordatario specie quello potenziale.



3. IL RAMO D'AZIENDA. LA FATTISPECIE, LA VALUTAZIONE E LA SUA CIRCOLAZIONE (LA PROPOSTA DELLA SEMATAF S.R.L.)

Altro elemento fondante l'attivo concordatario è quello che la debitrice qualifica *ramo d'azienda* evocando la fattispecie disciplinata dagli artt. 2555 c.c. e attribuendone un valore di presumibile realizzo pari ad € 6756.000,00.

La qualificazione di ramo d'azienda discende, secondo la ricostruzione della debitrice, dalla individuazione di elementi (beni e diritti) tra cui:

1. la Convenzione Aggiuntiva stipulata il 12 settembre 2011 dal Comune di Matera e la Borgo Venusio s.c.ar.l. per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano del Borgo Venusio modificato nei termini descritti *supra* al par. 1 Parte I della presente relazione. Tale convenzione prevede:

- 1) – Realizzazione di un cinema multisala, localizzato in area diversa da quella previsat nel progetto originario, da ubicarsi all'interno di locali della struttura ricettiva realizzata dall'originario soggetto attuatore (INMAC SRL), dotato di n° 3 sale di proiezione, oltre zona foyer, per una superficie totale di mq 850 –
- 2) - Realizzazione dell'intervento di edilizia residenziale privata per una volumetria di 22.009,73 mc per la realizzazione di n° 72 alloggi privati –
- 3) – Cessione all'Amministrazione Comunale di Matera di una porzione dell'area edificabile di proprietà della Borgo Venusio S.c. a r.l., in forza di decreto di esproprio n° 351 del 22.06.2004, di superficie di circa 8.272 mq, sulla quale l'Amministrazione Comunale di Matera, a sua esclusiva cura, potrà realizzare, con progettazione ed oneri a suo esclusivo carico, un intervento di edilizia residenziale pubblica composto da n° 36 alloggi; l'effettiva realizzazione ed i tempi di realizzazione dell'intervento pubblico da parte dell'Amministrazione Comunale resteranno ininfluenti al fine di considerare ultimato il PRU –
- 4) – Realizzazione delle urbanizzazioni primarie sull'area edificabile di cui ai punti nn° 2 e 3 –
- 5) – Potenziamento dell'area di verde pubblico attrezzato nella zona del parco adiacente la scuola materna mediante la realizzazione di uno spogliatoio/magazzino attrezzature a servizio delle attività sportive, di un campo da tennis, di due campi da bocce e di un'area giochi attrezzata per i bambini, a cura e spese del Soggetto attuatore e tappettino di usura vie principali del Borgo –
- 6) – Eliminazione della demolizione, a cura e spese del Soggetto attuatore, della scuola elementare presente nel Borgo e contestuale sistemazione dell'area a verde.- Siffatta modifica comporta, per minori oneri, uno stralcio di € 163.845,88 della residua quota di contributo regionale previsto al collaudo finale del PRU che ammonterà quindi ad € 184.607,90, essendo trascorsi i termini previsti per la realizzazione dello stesso punto n° 6 –



2. Terreno edificabile per una superficie di mq. 29.309,00 così come meglio individuato e descritto nell'allegata relazione peritale dell'Ing. Luciano Becucci in qualità di perito della procedura concordataria.

3. Contratto stipulato tra la Borgo Venusio s.r.l. e la Inmaco s.r.l. avente ad oggetto a) i diritti di concessione, da parte della Inmaco alla Borgo Venusio s.r.l. all'utilizzo dei locali a rustico ubicati all'interno dell'immobile di proprietà della Inmaco s.r.l. adibito a struttura ricettiva sito in Matera alla Via Germania s.n.c. - Borgo Venusio - individuato in catasto al foglio n. 14, p.lle m. 845,846, 847 e 1059 per una superficie complessiva di mq. 850; b) la gestione della struttura cinematografica realizzata per un periodo di nove anni dall'ultimazione dei lavori.

Si concorda con la qualificazione della fattispecie come ramo d'azienda per le ragioni esposte nella narrativa della proposta a cui si aggiunge un sempre maggiore orientamento del legislatore a valorizzare la circolazione (*rectius* riallocazione) dei patrimoni anche potenzialmente produttivi, prova ne è l'art. 5, comma 2-ter, del d.l. n. 347/2003 (c.d. decreto Marzano) dove si legge: "*il Commissario e il cessionario possono concordare il trasferimento solo parziale di complessi aziendali o attività produttive in precedenza unitarie e definire i contenuti di uno o più rami d'azienda, anche non preesistenti, con individuazione di quei lavoratori che passano alle dipendenze del cessionario*".

Con riferimento alla stima effettuata, valgono le parole adottate dall'Ing. Becucci nella sua relazione alla quale si rinvia per ogni altra descrizione dei beni e dei diritti che compongono il *ramo d'azienda*.

Lette ed approfondite le relazioni di stima redatte dall'Ing. Giovanni Scarola su incarico della Borgo Venusio S.r.l., presa inoltre visione e cognizione dei beni di proprietà della predetta Società ricadenti all'interno del Borgo mediante apposito sopralluogo, sulla base della documentazione in atti ed in questa prima fase - facendo salvi ulteriori approfondimenti - lo scrivente ritiene di poter esprimere il parere che di seguito si esplicita.-

Con riferimento al Contratto di Programma di Riqualficazione Urbana, sorvolando a piè pari su alcune divergenze di modesta importanza, si ritiene di poter condividere - nella forma quanto nella sostanza - il parere espresso in proposito dall'Ing. Scarola.-

In tal senso lo scrivente ritiene di poter asserire che all'attualità il più probabile valore di mercato del Contratto di Programma di riqualficazione Urbana del Borgo Venusio nella Città di Matera possa essere assunto - per arrotondamento - ad esatti € 756.000,00, diconsi Euro settecentocinquantaseimila/00.-

Con riferimento al prezzo e alla sua collocazione sul mercato la proposta prevede la presenza di impegno irrevocabile della società Semataf s.r.l. (unica socia della debitrice) a sottoscrivere un contratto preliminare per l'acquisto di tale ramo d'azienda al prezzo determinato in perizia (€756.000,00) e secondo i termini di pagamento in esso previsto ivi compreso il versamento di una caparra confirmatoria pari ad €246.000,00 come illustrato nel piano.

Orbene, la qualificazione della fattispecie *ramo d'azienda* e il prospettato contratto preliminare d'acquisto militano alla circolabilità dello stesso ramo ed in particolare degli obblighi e dei commessi diritti derivanti dalla Convenzione Aggiuntiva. Tale questione è stata oggetto di debita attenzione dallo scrivente specie in ragione della qualificazione della stessa convenzione (contratto di natura mista amministrativo/privatistica) quale strumento negoziale per la realizzazione del PRU come da Accordo di Programma modificato.



Certamente la qualificazione soggettiva di Semataf s.r.l. vuoi ai sensi dell'art. 84 del D. Lgs. n. 50/2016, vuoi in qualità di incorporante della Castellano Costruzioni Generali s.r.l., quindi come partecipe della società consortile individuata come Soggetto Attuatore del PRU sin dalla Convenzione del 2004 Borgo Venusio, consente di affermare la trasferibilità del ramo d'azienda a tale soggetto sia agli effetti dell'art. 2558 c.c. sia con riferimento alla possibilità di attribuire a soggetti solo formalmente distinti dall'originario Soggetto Attuatore la *prosecuzione* della realizzazione del PRU di Borgo Venusio.

Parte IV

1. COMPORTAMENTO DEL DEBITORE.

Appare opportuno appena prima della chiusura della presente relazione affermare che il debitore ha puntualmente adempiuto agli obblighi relativi al versamento di cui all'art. 163, comma 2, n. 4 e comma 3 l.f., versando sul conto corrente della procedura €38.000,00 così come prescritto nello stesso Decreto di ammissione; nonché all'obbligo di consegna di copia informatica delle scritture contabili e fiscali obbligatorie così come prescritto dall'art. 163, comma 2, n. 4-bis, l.f.

Va altresì sottolineata la piena collaborazione della debitrice alle attività di verifica dello scrivente Commissario Giudiziale.

2. VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA CONCORDATARIA E RIMEDI FALLIMENTARI

In ordine a quanto richiesto dall'art. 172, comma 1, l.f. circa le potenziali utilità che, in caso di fallimento possono essere apportate dalle azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie che potrebbero essere promosse nei confronti dei terzi, occorre subito affermare che alla data della domanda di ammissione alla procedura in epigrafe non si rileva alcuna istanza di fallimento.

Inoltre, dall'analisi effettuata circa la storia della società debitrice e delle sue cause del dissesto non consentono al momento di identificare potenziali e proficue utilità nella ipotesi di fallimento della società che - si ribadisce - al momento non appare prospettabile anche in esito alla mancata approvazione della proposta ovvero di mancata omologazione ovvero ancora per l'eventuale applicazione dei rimedi di cui all'art. 173 l.f..

Nel restare a piena disposizione dei creditori per ogni chiarimento, lo scrivente porge distinti saluti.

Matera, 7 gennaio 2016

Il Commissario Giudiziale
Prof. Dott. Eustachio Cardinale

V
AGC
12/19/11/2016 u. G.D.
TRIBUNALE DI MATERA
Depositata in Cancelleria
15 NOV 2016
oggi _____
IL CANCELLIERE




