

IL TRIBUNALE DI VICENZA

SEZIONE PRIMA - PROCEDURE CONCURSUALI

riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei
Magistrati:

dott.	Giuseppe Limitone	Presidente
dott.ssa	Paola Cazzola	Giudice
dott.ssa	Silvia Saltarelli	Giudice est.

nella procedura di concordato preventivo,
rubricata al **n. 13/2022 R.G. C.P.**;

ha pronunciato il seguente

DECRETO

visto il ricorso preliminare alla domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo presentato il 14.7.2022 dalla società **MIGEST COSTRUZIONI S.R.L.** (nel prosieguo, per brevità, MIGEST);

visto il decreto del 14.7.2022 con cui la ricorrente è stata ammessa alla procedura di preconcordato;

visto il deposito della proposta e del piano di concordato in data 10.1.2023 (giusta proroga del termine originariamente concesso);

viste le criticità rappresentate dal Commissario Giudiziale nella relazione del 30.1.2023 - cui si rinvia integralmente - con particolare riferimento

alla prospettata prosecuzione dell'attività d'impresa attraverso lo sviluppo immobiliare dei due lotti di proprietà, siti in Castelgomberto (VI), con contrazione di un finanziamento prededucibile strumentale alla prosecuzione, da garantirsi mediante concessione di ipoteca sugli immobili stessi;

sentiti in camera di consiglio la società debitrice e il Commissario giudiziale alle udienze del 23.3.2023 e del 30.3.2023, fissate ex artt. 162, c. 2, e 15 l.f.;

lette le memorie ed esaminati i documenti in atti;

osserva quanto segue.

La società propone un concordato in continuità diretta, la quale si sostanzierebbe principalmente nel realizzo di un'operazione di sviluppo immobiliare attraverso l'edificazione di due capannoni industriali su due terreni di proprietà, siti in Castelgomberto (VI), da destinare alla vendita.

Per l'esecuzione dei lavori di costruzione dei capannoni, MIGEST avrebbe previsto di stipulare un contratto di appalto con la società SOLO CAPANNONI S.R.L. (riconducibile alla compagine societaria della stessa ricorrente, ossia alla famiglia Turcato,

in quanto l'A.U. è Turcato Samuele, figlio di Turcato Emilio, l.r. e socio di MIGEST, e le quote della società sono detenute da Turcato Samuele, dal fratello Turcato Simone e da Costruzioni Venete s.r.l., a sua volta amministrata da Turcato Simone e Turcato Samuele che ne sono anche i soci), la quale si sarebbe dichiarata disponibile ad anticipare i costi, stimati in euro 2.247.000,00.

Tale anticipazione di costi viene configurata, nella proposta di concordato, quale finanziamento strumentale alla prosecuzione ai sensi dell'art. 182 *quinquies* l.f. e darebbe quindi origine ad un credito prededucibile a favore di SOLO CAPANNONI S.R.L. "nella misura del valore delle opere eseguite ... fino alla concorrenza dell'importo massimo sopra indicato" (ossia euro 2.247.000,00; v. pag. 21 memoria di integrazione di piano e proposta del 23.3.2023).

Il credito in parola dovrebbe poi essere garantito da un'ipoteca di primo grado da iscriversi sui due terreni di MIGEST, che dovrebbe essere "dichiarata esigibile solo al completamento delle opere edificatorie ed in concomitanza della vendita dei fabbricati realizzati" (v. ancora pag. 21 memoria del 23.3.2023 cit.).

Secondo la prospettazione della ricorrente, i ricavi attesi dalla vendita dei capannoni, all'esito di apposita procedura competitiva, dovrebbero essere di importo non inferiore ad euro 3.100.000,00, con un utile netto per MIGEST, da destinare ai propri creditori, di euro 476.000,00 (v. pag. 22 memoria del 23.3.2023 cit.).

Tuttavia l'operazione descritta, contrariamente a quanto assume la società proponente, non è affatto priva di rischi per essa.

Viene infatti chiesto al Tribunale di autorizzare la costituzione di un peso, quale è l'ipoteca, sugli immobili di MIGEST sulla base di mere dichiarazioni di intenti di altra società, non supportate da alcuna garanzia circa il buon esito dell'operazione di sviluppo immobiliare e quindi senza che possa predicarsi con certezza il conseguimento per il ceto creditorio di un effettivo vantaggio, che viceversa rimane al rango di mero auspicio.

In altre parole, a fronte di un impegno certo di MIGEST, ossia il rilascio di una garanzia ipotecaria a favore di SOLO CAPANNONI S.R.L., vi è da parte di quest'ultima unicamente una "promessa" non corroborata da alcun elemento estrinseco in ordine alle sue reali possibilità di concretizzazione, con

conseguente inammissibile esposizione della società proponente ad un'alea contrattuale ed eventualmente anche giudiziaria, nell'ipotesi in cui l'appaltatrice dovesse risultare inadempiente alle obbligazioni assunte.

A tal riguardo è necessario evidenziare che:

1. non vi è alcuna garanzia che la società appaltatrice abbia la capacità economica di realizzare i capannoni industriali; al contrario, come rilevato dal Commissario Giudiziale - e non negato dalla ricorrente -, SOLO CAPANNONI S.R.L. è una "Società non dotata di un patrimonio sufficiente per far fronte alle proprie passività correnti e, di conseguenza, con difficile accesso al credito bancario (necessario per supportare l'iniziativa proposta in sede concordataria)" (v. pag. 8 relazione del C.G. del 28.3.2023); e ancora, sempre secondo il C.G.: "le correnti regole di *rating bancario* (la Ricorrente stessa, come pure l'Attestatore, hanno fatto presente come SOLO CAPANNONI srl necessita di un finanziamento bancario per poter sostenere, e portare a termine, l'operazione immobiliare suddetta), prevedono che, per le imprese per

le quali non è possibile determinare il rating su un approccio di bilancio (imprese prive, alla data di presentazione della domanda, di almeno due bilanci che presentino ciascuno un fatturato di almeno 1,5 milioni di euro), definite, quindi, a tutti gli effetti "newco", il rating si considera "scarso". Questo comporta necessariamente che l'istituto di credito richieda garanzie reali a supporto del finanziamento richiesto." (v. pag. 9 relazione del C.G. del 28.3.2023 cit.);

2. non vi è dunque certezza che le opere vengano effettivamente e compiutamente costruite dall'appaltatrice;
3. in ogni caso non vi è garanzia che, anche ove le opere siano completate, non sorgano contestazioni in ordine alla loro corretta realizzazione;
4. infine - e soprattutto - non vi è alcuna sicurezza che gli edifici, ancorché ultimati a regola d'arte, vengano venduti al prezzo indicato (*rectius*, auspicato) nella proposta, in assenza di una qualsivoglia seria manifestazione di interesse all'acquisto.

Le osservazioni che precedono dimostrano dunque come l'impressione del vincolo reale sugli immobili di MIGEST risulterebbe del tutto arbitraria, posto che la realizzazione dei capannoni risulta soggetta, come tempistica e costi, al rischio di impresa legato alla costruzione degli immobili da parte di soggetto terzo: rischio che la procedura non può assumere, in quanto comporterebbe l'assunzione anche del rischio di recare danno ai creditori di MIGEST.

Un tanto premesso, il Tribunale in composizione collegiale, come in epigrafe indicato,

ritenute le criticità illustrate ostantive all'ammissione della ricorrente alla procedura di concordato preventivo;

rilevata l'assenza di istanze di fallimento;

visto l'art. 162, c. 2, l.f.;

P. Q. M.

dichiara inammissibile la proposta di concordato preventivo presentata da **MIGEST COSTRUZIONI S.R.L.**

Così deciso in Vicenza, nella Camera di Consiglio del 30.3.2023.

Il Giudice est.

dott.ssa Silvia Saltarelli

Il Presidente

dott. Giuseppe Limitone