



IL TRIBUNALE DI URBINO

C.P. n.4/2017

Il Tribunale di Urbino, riunito in camera di consiglio nella persona dei seguenti magistrati:

dr. Vito Savino Presidente ed estensore;

dr. Egidio de Leone, Giudice;

dr. Silvia Cucchiella, Giudice;

visto il ricorso formulato da CO.ME.TRAS. s.r.l. in liquidazione ai sensi del sesto comma dell'art. 161 L.F., depositato in cancelleria in data 13.4.2017 e comunicato al P.M. in data 18.4.2017;

vista la documentazione ad esso allegata (bilancio degli esercizi 2013, 2014, 2015; elenco nominativo dei creditori con l'indicazione del relativo credito; relazione sulla situazione patrimoniale al 31.12.2016 nonché al 31.3.2017; determinazione, per atto pubblico, dell'amministratore della società ai sensi dell'art. 152 L.F.; contratto di affitto di azienda stipulato in data 16.3.2017);

RILEVATO

che CO.ME.TRAS s.r.l. è imprenditore commerciale, versa in stato di crisi e non consegue il possesso congiunto dei requisiti di cui al secondo comma dell'art.1 L.F.;

che la società debitrice ha sede nel circondario del Tribunale di Urbino;

che, pertanto, vi è il concorso di tutti i requisiti di cui al sesto comma dell'art. 161 L.F., ivi incluso il rispetto delle formalità di cui all'art. 152 L.F.;

che non pendono istanze di fallimento;

che, anteriormente al deposito del ricorso, CO.ME.TRAS s.r.l. ha affittato la propria azienda a DI – MA CENTRO EDILE s.r.l.;

che l'esame della scrittura privata del 16.3.2017 riferisce che il contratto non attribuisce alla società affittuaria alcun diritto di prelazione o di opzione in relazione all'eventuale e futura vendita dell'azienda;

che nel contratto si legge quanto segue:



- *“la società Affittuaria non solo non intende sottrarre l'azienda al mercato dei potenziali interessati, ma anzi si rende disponibile, come nel corpo del contratto meglio si espliciterà, a consentire, a chiunque offra migliori prospettive e garanzie, un rapido subentro nella gestione senza alcuna interruzione dell'attività”;*
- *“art. 3 ... il presente contratto avrà durata di sessanta mesi e avrà, dunque, inizio dal 16 marzo 2017 per avere scadenza il 15 marzo 2022 ... alla società affittante non è consentito recedere anticipatamente; alla società affittuaria è consentito recedere dal presente contratto soltanto dopo il decorso dei primi dodici mesi ...”;*
- *“art. 22 richiamando quanto previsto il premessa ed in deroga al precedente art. 3, nel solo caso di alienazione dell'Azienda a terzi avvenuta nell'ambito di una procedura concorsuale riguardante la società affittante, ognuna delle parti potrà recedere dal contratto, in ogni momento dando preavviso all'altra parte con lettera raccomandata entro quattro mesi prima dalla data dell'inizio del recesso Qualora la concedente sia stata ammessa alla procedura di concordato preventivo e la stessa o gli organi della procedura ritengano più conveniente risolvere anticipatamente il contratto, anche ai sensi dell'art. 169 bs L.F., essi ne avranno la facoltà in qualunque momento previo preavviso da inviare almeno quattro mesi prima all'affittuaria tramite lettera raccomandata a/r e pec: anche per tale ipotesi, sarà dovuto indennizzo per anticipata risoluzione. Inoltre, per il caso di omologazione della procedura di concordato preventivo di cui agli artt. 160 e segg. L.F. riguardante la società CO.ME.TRAS s.r.l. il presente contratto di affitto di azienda è da intendersi risolutivamente condizionato all'aggiudicazione, all'affitto o alla vendita dell'azienda a soggetto diverso dalla società affittuaria”;*

che il vaglio congiunto delle clausole sopra indicate (non del tutto prive di una certa reciproca dissonanza ed ambiguità), condotto alla luce dei consueti canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362 e ss. c.c., induce a ritenere quanto segue:

- la previsione relativa alla risoluzione anticipata del contratto a seguito di specifico proposito volitivo degli organi della procedura di concordato preventivo, si traduce in una condizione risolutiva, incentrata appunto sul volere del commissario giudiziale o del liquidatore giudiziale;



- gli effetti di tale condizione risultano particolarmente conformati dall'autonomia negoziale delle parti, avendo quest'ultime comunque previsto un termine di quattro mesi tra il verificarsi dell'evento calato nella condizione e la cessazione dell'efficacia del contratto nonché il pagamento di "*un indennizzo per anticipata risoluzione*";
- tal ultima previsione appare ancorata all'art. 169 bis L.F., norma pure richiamata dall'art. 22 del contratto;
- la norma di cui al secondo comma dell'art. 169 bis L.F., non immune da imprecisioni terminologiche laddove sovrappone concetti distinti come l'obbligazione indennitaria e quella risarcitoria, prevede che "*il contraente ha diritto ad un indennizzo equivalente al risarcimento del danno conseguente al mancato adempimento. Tale credito è soddisfatto come credito anteriore al concordato ...*";
- l' "*indennizzo per anticipata risoluzione*" di cui all'art. 22 dovrà pertanto essere equivalente al risarcimento del danno da mancato adempimento (ponendo *a latere* ogni questione circa la sussistenza di un fatto *no iure e contra ius* allorquando il contraente abbia consapevolezza dell'ineunte pendenza della procedura di concordato preventivo e, dunque, della non opponibilità del contratto – poi risolto – alla procedura medesima) e sarà considerato come credito non prededucibile;

che, anche qualora si volesse accedere all'indirizzo interpretativo secondo cui occorre sollecitare le offerte concorrenti anche nell'ipotesi di stipulazione del contratto di affitto di azienda antecedentemente alla concessione del termine di cui al sesto comma dell'art. 161 L.F. (soluzione non condivisa dal Collegio), il contenuto del contratto di affitto di azienda e le correlate considerazioni sopra svolte inducono a procrastinare lo svolgimento del procedimento di cui all'art. 163 bis L.F. nella fase successiva all'eventuale ammissione o, comunque, anche in un momento anteriore ma pur sempre quando saranno acquisiti maggiori elementi conoscitivi sul contenuto del piano e della proposta concordataria;

che tale convincimento risulta oltremodo rafforzato dalle seguenti considerazioni:

- l'esigenza di *recovery* dei creditori deve coniugarsi con un più generale principio di economicità e proficuità della procedura concorsuale, sì da evitare l'infruttuosa dispersione di risorse, sia in termini finanziari che di tempo;



- il contratto di affitto in esame non appare finalizzato alla vendita dell'azienda e, nei termini sopra esposti, prevede un'efficacia sostanzialmente recessiva rispetto all'eventuale ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- la mancata conoscenza del contenuto della proposta e del piano (fisiologica nella presente fase), e dunque la mancata conoscenza della destinazione che il debitore vorrà imporre all'azienda (vendita, affitto o soluzioni più complesse ed articolate nel tempo) preclude nella sostanza che l'operazione possa ad oggi suscitare un concreto interesse del mercato (il terzo dovrebbe essere interessato ad affittare l'azienda pur nell'incertezza degli orizzonti temporali del rapporto negoziale);
- l'eventuale sollecitazione di offerte concorrenti, volte ad individuare un terzo contraente per la stipulazione del contratto di affitto, non esimerebbe poi dallo svolgimento di un secondo procedimento ex art. 163 bis L.F. qualora il piano concordatario preveda la vendita dell'azienda, con conseguente dilatazione dei tempi e dei costi della procedura concorsuale;
- ad esito di un primo approccio critico, il contratto di affitto appare adeguatamente finalizzato al mantenimento del valore dell'azienda nella pendenza del termine per il deposito del piano e della proposta;
- il canone annuale di affitto, pari ad euro 36.000,00, appare congruo in relazione alla consistenza dell'azienda;

che l'esigenza di tutela del ceto creditorio, enfatizzata dalla previa stipulazione del contratto di affitto di azienda, induce all'immediata nomina del Commissario Giudiziale, anche al fine di avvalersi dell'ausilio di quest'ultimo per la delibazione di eventuali istanze depositate nelle more della scadenza dei termini richiesti nonché per monitorare l'esecuzione del contratto;

P.Q.M.

così provvede:

- assegna a CO.ME.TRAS COMMERCIO MATERIALI EDILI TRASPOSTI s.r.l. in liquidazione, con sede ad Urbania, in località Santa Maria del Piano n. 48/1, termine fino al 17.7.2017 per la presentazione, tramite deposito in Cancelleria, della proposta, del piano e della documentazione di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 161 L.F.; salva la prerogativa

γ



di presentare, nel medesimo termine, domanda ai sensi del primo comma dell'art. 182 bis L.F.;

- nomina Commissario Giudiziale il dott. Francesco Mei;
- dispone che la società debitrice depositi in cancelleria entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento, nonché con successiva cadenza di trenta giorni e fino al momento di integrazione del ricorso per l'ammissione alla procedura di concordato preventivo, un'aggiornata relazione finanziaria sull'attività compiuta dall'impresa nella pendenza dei termini, con specificazione di tutti gli avvenimenti finanziari *medio tempore* verificatisi, nonché una relazione sull'attività compiuta ai fini della predisposizione del piano e della proposta;
- dispone che tale relazione, anteriormente al deposito in cancelleria, sia comunicata al Commissario Giudiziale, affinché quest'ultimo possa operare eventuali rilievi critici;
- dispone che il Commissario Giudiziale, qualora accerti il compimento da parte della società debitrice di condotte riconducibili all'art. 173 L.F., ne dia immediata comunicazione al Tribunale;
- dispone che il Commissario Giudiziale vigili sull'esecuzione del contratto di affitto di azienda;
- manda la Cancelleria per la pubblicazione del registro delle imprese, entro il giorno successivo al deposito, delle relazioni sulla situazione finanziaria;

Urbino, 21.4.2017



Il Presidente

Vito Savino



Il Direttore Amministrativo
Dr. Camilla Morena