

Repertorio n. 1024

Raccolta n. 768

**CONVENZIONE**  
**REPUBBLICA ITALIANA**  
21 febbraio 2023

L'anno duemilaventitre, il giorno ventuno, del mese di febbraio.  
In Pienza, Corso il Rossellino n. 61, presso i locali del Palazzo Comunale.

Avanti a me Dott.ssa Matilde Ricci, Notaio in Montepulciano, con studio in Via del Prato n. 5, iscritta nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano,

sono presenti

VALTRIANI Alessandro, nato ad Arezzo (AR) il 22 gennaio 1973, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente di cui in appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del

- COMUNE DI PIENZA, con sede in Pienza (SI), Corso il Rossellino n. 61, partita IVA e codice fiscale 00231300526, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Tecnica del predetto Comune, uso facendo dei poteri ad esso conferiti in virtù del Decreto emesso dal Sindaco del detto Comune di Pienza in data 29 dicembre 2022 n. 12 ed al presente atto espressamente autorizzato giusta delibera consiliare in data 29 novembre 2022 n. 50 che, in copia analogica di documento firmato digitalmente, si allega al presente atto sotto la lettera "A",

BELLUGI Leri, nato a San Quirico d'Orcia (SI) il 24 giugno 1934, Codice Fiscale BLL LRE 34H24 I135X, e

GIOMARELLI Eugenio, nato a Chianciano Terme (SI) il 23 agosto 1969, Codice Fiscale GMR GNE 69M23 C608W,

domiciliati per la carica presso la sede di cui in appresso, i quali dichiarano di intervenire al presente atto non in proprio, ma rispettivamente in qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante ed in qualità di Liquidatore Giudiziario, della Società

- EDIL BELLUGI SRL, in Concordato Preventivo, con sede in San Quirico d'Orcia (SI), Località Casanova, S.S. 146, capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila) interamente sottoscritto e versato, P.IVA, Codice Fiscale ed iscrizione al Registro Imprese di Arezzo - Siena n. 00662680529, Rea n. SI - 82495, in virtù dei poteri ad essi conferiti dalla legge, dal vigente statuto sociale, nonché giusta Decreto di Omologa di nuovo concordato preventivo emesso dal Tribunale di Siena in data 23 dicembre 2021, R.G. N. 2/2018 ed a quanto infra facoltizzato giusta Autorizzazione emessa dal Tribunale di Siena in data 28 novembre 2022, R.G. 2/2018, documenti che, in copia analogica di documenti firmati digitalmente, si allegano al presente atto rispettivamente sotto le lettere "B" e "C".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certa, mi chiedono di ricevere il presente atto, al quale

**PREMETTONO**

- che la Società EDIL BELLUGI SRL è proprietaria, tra l'altro, dei seguenti terreni iscritti al Catasto Terreni del Comune di Pienza al Foglio 54 particelle 389, 390 e 391 ed inseriti nel nuovo P.O.C. come



**MATILDE RICCI**  
**NOTAIO**

Registrato a  
MONTEPULCIANO  
Il 22/02/2023  
N. 348 Serie 1T  
per € 200,00

Trascritto a  
MONTEPULCIANO  
Il 22/02/2023  
N.Gen.778 N.Part.587  
per € 235,00



terreni edificabili, indicati nel Piano Operativo con le seguenti coordinate PUC 2;

- che nelle Norme Tecniche di Attuazione del Nuovo Piano Operativo, al fine di concretizzarsi la suddetta previsione urbanistica denominata PUC 2, è prevista la cessione al COMUNE DI PIENZA, di una porzione di terreno (comunque sottoposta a vincolo di esproprio) per la realizzazione della previsione denominata S2;

- che il COMUNE DI PIENZA per motivi di sicurezza ed urgenza, dovendo garantire immediatamente un transito attraverso il terreno di proprietà della Società EDIL BELLUGI, SRL ha emesso in data 6 luglio 2022, l'Ordinanza n. 64 con la quale ha disposto l'immediato utilizzo di una porzione dell'area di proprietà della detta Società EDIL BELLUGI SRL, identificata al Catasto Terreni del Comune di Pienza al foglio 54 porzione delle particelle 389 e 390, al fine di realizzare una viabilità provvisoria a servizio del quartiere e dell'impianto sportivo;

- che, come confermato dallo stesso COMUNE DI PIENZA, tale provvisorio utilizzo non inficia e non lede alcun diritto edificatorio futuro, in particolar modo quello previsto nel Nuovo Piano Operativo PUC 2;

- che la Società EDIL BELLUGI SRL ha contestato detta occupazione, ritenendola illegittima e fonte di danni;

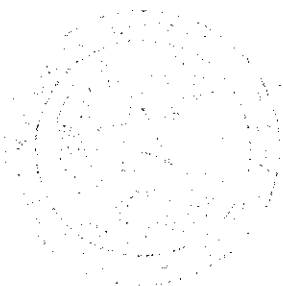
- che le parti hanno intrattenuto trattative al fine di evitare l'insorgere di controversie giudiziali e sono addivenute alla comune volontà di sottoscrivere la presente convenzione;

- che in particolare, anche al fine di veder cessare quanto prima l'attuale occupazione da parte del COMUNE DI PIENZA delle aree di cui sopra, la Società EDIL BELLUGI SRL si è resa disponibile a cedere da subito al COMUNE DI PIENZA, secondo dette norme ed in particolare ai sensi dell'art. 16 NTA POC, le porzioni di terreno necessarie alla realizzazione della strada definitiva, che dovrà servire gli impianti sportivi ed il quartiere residenziale adiacente, il tutto finalizzato a rendere fattibile la previsione S2 del Nuovo Piano Operativo.

Tutto ciò premesso e confermato, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ARTICOLO 1**

La Società EDIL BELLUGI SRL in Concordato Preventivo provvederà a cedere gratuitamente, anticipatamente ed immediatamente, secondo le suddette norme richiamate in premessa, le porzioni di terreno di sua proprietà, necessarie alla realizzazione della strada definitiva che dovrà servire gli impianti sportivi ed il quartiere residenziale adiacente, il tutto finalizzato ad ottenere quanto prima la liberazione dei terreni occupati in forza dell'ordinanza n. 64/2022 nonché a rendere fattibile e veder realizzata al più presto la previsione S2 del Nuovo Piano Operativo, e si impegna per sé e aventi causa al versamento degli importi di monetizzazione (IM) per un importo pari a circa Euro 26.200,00 (ventiseimiladuecento), considerando la massima superficie edificata relativamente alle aree costituenti la previsione S2 e non cedute, come definito dall'art. 110 delle NTA del



PO.

### **ARTICOLO 2**

Il COMUNE DI PIENZA, non appena ottenuto il possesso delle suddette aree oggetto di cessione da parte della Società EDIL BELLUGI SRL necessarie quantomeno alla realizzazione della viabilità definitiva (unitamente al possesso di una piccola porzione di terreno attigua, di proprietà di altro soggetto), incaricherà immediatamente un tecnico per la progettazione della suddetta strada definitiva (S2 nuovo Piano Operativo), altresì impegnandosi a presentare entro 30 (trenta) giorni dalla immissione nel possesso alla competente Soprintendenza, la richiesta di autorizzazione, nonché ad avviare la procedura per l'acquisizione delle aree non cedute dalla Società EDIL BELLUGI SRL, indicando in non più di 120 (centoventi) giorni lavorativi dal versamento degli importi di cui al punto 1) che precede, i tempi stimati per il compimento della procedura di acquisizione delle suddette aree di proprietà di terzi, provvedendo a terminare i lavori entro 6 (sei) mesi dall'aggiudicazione del relativo appalto, precisandosi che i tempi stimati per l'aggiudicazione dell'appalto sono attualmente pari a circa 90 (novanta)/120 (centoventi) giorni. Ogni onere relativo alla presente convenzione compreso le spese per il frazionamento delle aree sono a carico della Società cedente, mentre rimangono a carico dell'amministrazione comunale le spese relative alla progettazione ed esecuzione e collaudo delle opere di realizzazione della viabilità di cui sopra.

### **ARTICOLO 3**

Le parti concordano che l'attuale utilizzo provvisorio del tracciato oggetto della sunnominata Ordinanza sindacale n. 64/2022 dovrà essere vietato ai mezzi pesanti e comunque vietato per i veicoli superiori a 3,5 (tre virgola cinque) tonnellate, impegnandosi il COMUNE DI PIENZA ad emettere i provvedimenti necessari a tal fine e con espressa esclusione di stesura di asfalto e di realizzazione di ogni altra opera sui terreni di proprietà della Società EDIL BELLUGI SRL.

### **ARTICOLO 4**

Il COMUNE DI PIENZA esonera espressamente da ogni responsabilità la Società EDIL BELLUGI SRL per l'utilizzo provvisorio delle aree oggetto della presente convenzione e di cui alla suddetta ordinanza n. 64/2022, nonché per le eventuali opere/illeciti commesse/i da altri, impegnandosi a rilevare indenne la Società da ogni richiesta risarcitoria che dovesse esserle rivolta relativamente alle medesime.

### **ARTICOLO 5**

Le parti confermano che il temporaneo utilizzo della viabilità nella porzione di terreno di cui alla richiamata Ordinanza n. 64/2022 non inficia in alcun modo la destinazione edificatoria dell'area di proprietà della Società EDIL BELLUGI SRL, ed in particolare quella prevista nel Nuovo Piano Operativo PUC 2.

Resta inteso che sarà onere dell'eventuale aggiudicatario in sede di procedura competitiva effettuata dalla Liquidazione concordataria della SOCIETÀ EDIL BELLUGI SRL provvedere al rispetto della presente convenzione, la quale costituisce prerequisite ai fini dell'ap-



provazione del progetto edilizio e dei conseguenti impegni monetari che ne derivano, alla presentazione delle pratiche necessarie all'ottenimento dei titoli amministrativi prescritti ex lege e dalle previsioni urbanistiche comunali per dar corso all'intervento in questione.

#### **ARTICOLO 6**

Il COMUNE DI PIENZA si impegna a ripristinare lo stato dei luoghi antecedente alle opere eseguite e compiute a seguito dell'Ordinanza Sindacale n. 64/2022 nel rispetto dei termini di cui al punto 2 nonché a reimmettere la Società EDIL BELLUGI SRL nel possesso delle medesime entro 90 (novanta) giorni dal collaudo della viabilità definitiva dallo stesso Ente realizzata.

#### **ARTICOLO 7**

Il presente atto viene sottoscritto espressamente anche ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 Legge n. 241/1990.

In conseguenza di quanto sopra, la presente convenzione sarà trascritta a favore del COMUNE DI PIENZA, ed a carico della Società EDIL BELLUGI SRL, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in ordine alle formalità da espletarsi. Tutte le spese del presente atto e dipendenti, comprese le spese di trascrizione, restano a carico della Società EDIL BELLUGI SRL che espressamente le assume.

I comparenti dispensano me Notaio dalla lettura di quanto allegato al presente atto, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza. Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti che, su mia richiesta lo approvano, dichiarandolo conforme alla loro volontà.

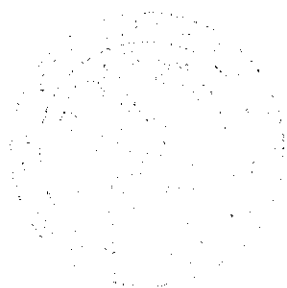
Scritto in parte da persona di mia fiducia con mezzo elettronico e completato a mano da me Notaio, l'atto consta di tre fogli per otto pagine e parte della nona fin qui e viene sottoscritto alle ore dieci e minuti trenta.

Firmato: Alessandro Valtriani

Firmato: Leri Bellugi

Firmato: Eugenio Giomarelli

Firmato: Matilde Ricci Notaio





# COMUNE DI PIENZA

Provincia di Siena

ALLEGATO " A "

all'Atto N. 768

di Raccolta

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 Del Reg. Data 29/11/2022

**OGGETTO: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO "PUC 2 - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE E RAMMAGLIAMENTO DI VIA DEGLI ULIVI" - APPROVAZIONE SCHEMA CONVENZIONE URBANISTICA**

I Sig. **MANOLO GAROSI** nella sua qualità di SINDACO, e risultano:

Ruolo	Nominativo	Presente	Assente
SINDACO	Garosi Manolo	SI	
CONSIGLIERE	Lizzi Luigi	SI	
CONSIGLIERE	BIAGIOTTI ALBERTO	SI	
CONSIGLIERE	Franci Cesare	SI	
CONSIGLIERE	MARINI EDOARDO	SI	
CONSIGLIERE	PALLECCHI LORENZO	SI	
CONSIGLIERE	Quinti Enrico Maria	SI	
CONSIGLIERE	VEGNI ANGELA	SI	
CONSIGLIERE	LIO MARIA STEFANIA	SI	
CONSIGLIERE	MANGIACVACCHI VIRNO	SI	
CONSIGLIERE	Bernardini Giuliano	SI	
VICE SINDACO	Colombini Giampietro	SI	

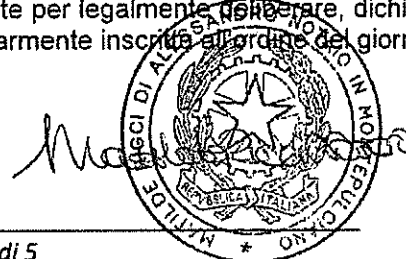
Totale Presenti: <b>12</b>	Totale Assenti: <b>0</b>
----------------------------	--------------------------

Presiede il Sig. **MANOLO GAROSI** in qualità di SINDACO

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE Sig. **ALESSANDRO CAFERRI**



Il Presidente, previa verifica che il numero degli intervenuti è sufficiente per legalmente deliberare, dichiara aperta la seduta ed invita a deliberare sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.



Uditi gli interventi, come da separata verbalizzazione che sarà oggetto di successiva pubblicazione,

## IL CONSIGLIO COMUNALE

RICHIAMATA la propria precedente Deliberazione n. 26 del 17.6.2008 con la quale è stato approvato il Piano Strutturale del Comune di Pienza;

RICHIAMATA la propria precedente Deliberazione n. 12 del 10/05/2021 con la quale è stato approvato il Piano Operativo del Comune di Pienza, pubblicato nel BURT del 23/06/2021 n. 25;

CONSIDERATO che gli atti Consiglieri sopra richiamati sono da ritenersi esecutivi a termini di legge;

VISTA la nota del 27/10/2022 al protocollo dell'ente al numero 12396 il soggetto attuatore, per il tramite del Liquidatore giudiziale Dott. GIOMARELLI Eugenio ha manifestato la volontà di procedere al convenzionamento della stessa "PUC 2 - Completamento residenziale e rammagliamento di Via degli ulivi" in data antecedente alla presentazione del Progetto Unitario, fattispecie prevista dall'art. 110, comma 5 ultimo capoverso delle NTA del Piano Operativo vigente

RICHIAMATE le norme tecniche allegata alla Deliberazione n. 12 del 10 maggio 2021, in particolare Allegato 1 scheda norma "PUC 2 - Completamento residenziale e rammagliamento di Via degli ulivi" che di seguito si riporta integralmente:

1. *Nell'area PUC 2, così come indicata nella Tav. Po2c, è consentita la realizzazione di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) a valere sulla quota di CRU residenziale del PS, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali*

- *Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,50 mq di SE per mq di superficie del lotto;*

- *Taglio minimo degli alloggi: 70 mq;*

- *Indice di copertura (IC): max 35%;*

- *Altezza dell'edificio massima (Hmax ): 7 ml. misurata dalla quota minima del piano di campagna originario della superficie coperta da edificare;*

2. *L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art.16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.*

3. *Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, in particolare quelle di cui all'Art 55, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".*

4. *L'approvazione del PUC è contestuale a quello della convenzione di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 16, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:*

a. *Le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici indicate con la sigla S2, sempre nella Tav. Po2c, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'Art. 110 co.4; ossia:*

- *l'area di 1.607 mq circa, da destinarsi ad ampliamento del parcheggio pubblico a servizio del campo sportivo (per circa 60 posti auto), area della quale metà sarà asservita al nuovo intervento PA1 "Approdo nord", quando sarà realizzato, anche per utilizzo come area di salita/discesa turisti che viaggiano in pullman;*

- *l'area di 1006 mq circa da destinarsi a completamento del marciapiede su Via della Madonnina e a nuova sede stradale finalizzata a collegare Via degli Ulivi, attualmente a fondo cieco, a Via della Madonnina stessa, consentendo così un più agevole accesso al parcheggio anche ai bus turistici.*

*Per assicurare la possibilità di realizzare tali servizi pubblici, l'area è stata comunque sottoposta ad esproprio; procedura che si estinguerà alla firma della convenzione.*

b. *entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard*

di compensazione (SC) non cedute, stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale del PO, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lett. a. Nella fattispecie, essendo lo SC piuttosto prossimo alla quantità di terreno che sarà ceduto al Comune, al finanziamento della realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lett. a. saranno destinati anche altri IM, in particolare quelli relativi agli interventi di completamento residenziale CR1, CR2, CR3.

c. le specifiche misure intraprese per armonizzare il progetto, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04 sono riportate al precedente Art. 103. A causa della presenza di tale vincolo, il PUC deve essere accompagnato dalla Relazione paesaggistica necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs. 42/2004. In particolare, come previsto dalle prescrizioni del vincolo paesaggistico, le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

VISTO lo schema di convenzione Allegato A al presente atto a farne parte integrante e sostanziale trasmesso da parte del soggetto proponente per tramite del Liquidatore Giudiziale Dott. GIOMARELLI Eugenio registrato al prot. 12396 di data 27/10/2022;

RICHIAMATE tutte le norme tecniche di attuazione allegate e approvate dalle sopra richiamate Deliberazione Consiliare di approvazione del Piano Operativo del Comune di Pienza;

RICHIAMATA la legge Regione Toscana 65 del 2014, il Piano Paesaggistico Regionale quale parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT), PTCP: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;

Acquisito il parere favorevole espresso in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. n. 267/2000;

Visto il D.lgs. 267 del 18.08.2000 – Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;

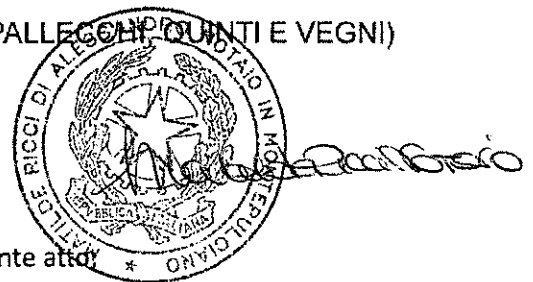
Con voti espressi, in forma palese, per alzata di mano:

FAVOREVOLI: 8 (GAROSI, BIAGIOTTI, FRANCI, LIZZI, MARINI, PALLEGGI, PUNTI E VEGNI)

CONTRARI: 3 (BERNARDINI, LIO E MANGIAVACCHI)

ASTENUTI: =

DELIBERA

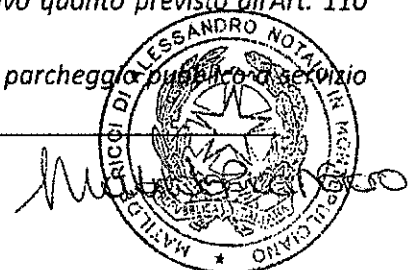


Di considerare le premesse come parte integrante e sostanziale del presente atto

Di prendere atto che la sopra menzionata scheda norma "PUC 2 - Completamento residenziale e rammagliamento di Via degli ulivi" di cui all'Allegato 1 alle NTA del Piano Operativo vigente prevede la cessione delle aree degli Standard di compensazione (SC) ed il versamento degli importi di Standard di Monetizzazione come definiti all'Allegato 1 della Relazione Generale del Piano Operativo a favore dell'Amministrazione ed in particolare:

a) le modalità di modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici indicate con la sigla S2, sempre nella Tav. Po2c, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'Art. 110 co.4; ossia:

- - l'area di 1.607 mq circa, da destinarsi ad ampliamento del parcheggio pubblico a servizio



*del campo sportivo (per circa 60 posti auto), area della quale metà sarà asservita al nuovo intervento PA1 "Approdo nord", quando sarà realizzato, anche per utilizzo come area di salita/discesa turisti che viaggiano in pullman;*

- *- l'area di 1006 mq circa da destinarsi a completamento del marciapiede su Via della Madonnina e a nuova sede stradale finalizzata a collegare Via degli Ulivi, attualmente a fondo cieco, a Via della Madonnina stessa, consentendo così un più agevole accesso al parcheggio anche ai bus turistici.*
- b) *entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute, stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Generale del PO;*
- c) *le specifiche misure intraprese per armonizzare il progetto, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04.*

Di approvare lo schema di convenzione allegato sotto la lettera A);

Di demandare alla Giunta Comunale eventuali modifiche non sostanziali alla convenzione per il proseguo dell'attività di realizzazione del Progetto Unitario Convenzionato "PUC 2 - Completamento residenziale e rammagliamento di Via degli ulivi";

Di autorizzare il Responsabile del Servizio Urbanistica la sottoscrizione dell'atto convenzionale.

Successivamente,

Attesa l'urgenza di provvedere, al fine di espletare tempestivamente i consequenziali provvedimenti;

Ai sensi e per effetti dell'art.134, comma 4, del D.Lgs n°267/2000;

Con voti espressi, in forma palese, per alzata di mano:

FAVOREVOLI: 8 (GAROSI, BIAGIOTTI, FRANCI, LIZZI, MARINI, PALLECCHI, QUINTI E VEGNI)

CONTRARI: 3 (BERNARDINI, LIO E MANGIAVACCHI)

ASTENUTI: =

DELIBERA

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.



Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO MANOLO GAROSI	IL SEGRETARIO COMUNALE ALESSANDRO CAFERRI
-----------------------------	--

---

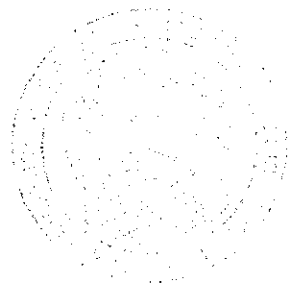
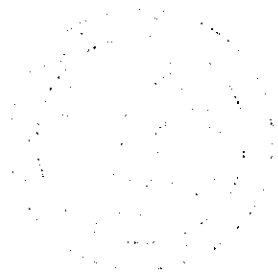
**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**

Si attesta che la presente delibera è stata dichiarata immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. n.134 comma 4 del Dlgs 267/2000.

**SEGRETARIO COMUNALE  
Dott. ALESSANDRO CAFERRI**

*Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ. mod. ed int. (CAD), il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa. Il presente originale elettronico è conservato nella banca dati del Comune di Pienza ai sensi dell'art. 3bis e dell'art. 22 del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e succ.mod. ed int.*




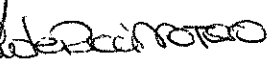


Certifico io sottoscritta Matilde Ricci, Notaio con sede in Montepulciano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, che la presente copia, composta di cinque pagine su tre fogli, è conforme all'originale documento informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata dal Dott. Manolo Garosi il cui certificato è stato rilasciato da ArubaPEC S.p.A. in veste di autorità di certificazione della firma digitale, verificata positivamente in data 20 febbraio 2023 alle ore 12:24:35 UTC mediante l'applicativo "e-sign" sviluppato dalla Società NOTARTEL S.p.A.

Montepulciano 20 febbraio 2023

Handwritten text, possibly a signature or name, located in the upper left quadrant of the page.

Handwritten text, possibly a date or short note, located in the middle left area.



Handwritten text at the bottom left of the page, possibly a signature or name.



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA

Sezione Civile e Fallimentare

Riunito in camera di consiglio in persona dei magistrati:

Dott.ssa Marianna Serrao	Presidente
Dott.ssa Valentina Lisi	Giudice Rel.
Dott.ssa Marta Dell'Unto	Giudice

nel procedimento di concordato preventivo n. 2/2018 R.G. proposto da **Edil Bellugi S.R.L.**, con sede legale in San Quirico d'Orcia (SI), loc. Casanova, SS.146 (C.F. P. IVA e numero di iscrizione 00662680529), iscritta al R.E.A. di Siena al n.82495 in persona del legale rappresentante *pro tempore* Leri Bellugi, nato a San Quirico d'Orcia (SI) in 24 giugno 1934 ed ivi residente in loc. Casanova n.8/A (C.F. BLLLRE34H24I135X), rappresentato dagli Avv.ti Nicola Mini - Luciano Fabbrini, entrambi del Foro di Siena, Via dei Rossi, n. 91, ha pronunciato il seguente

DECRETO

**1. La domanda, l'ammissione e gli esiti dell'adunanza**

Con ricorso depositato in data 26 aprile 2018, la società Edil Bellugi Srl in persona dell'amministratore unico Leri Bellugi, ha chiesto l'ammissione alla procedura di concordato preventivo ex art. 161 l.f, con riserva di presentazione della proposta, del piano e della documentazione nei termini di legge.

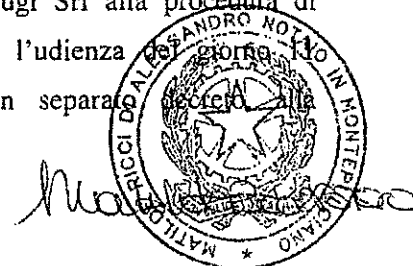
Con successivo decreto del 27 aprile 2018, il Tribunale ha assegnato termine di 120 giorni, decorrenti dalla data del deposito del ricorso, per il deposito della proposta di concordato.

In data 7 gennaio 2019, la ricorrente ha depositato domanda di concordato preventivo corredata dalla proposta, dal piano e dalla documentazione prevista dall'art. 161 l.f.

Con decreto del 20 febbraio 2019, ritenuta la necessità di chiarimenti da parte della ricorrente, il Tribunale ha disposto la comparizione della società per l'udienza del 06 marzo 2019, all'esito della quale il Giudice Delegato ha assegnato termine di giorni 15 per l'integrazione della proposta concordataria.

Con successiva memoria in data 20 marzo 2019, la società ricorrente ha presentato chiarimenti e integrazioni della domanda al fine di superare le criticità e i rilievi riscontrati dal Tribunale.

Con decreto del 3 aprile 2019, il Tribunale ha ammesso Edil Bellugi Srl alla procedura di concordato preventivo, ordinando la convocazione dei creditori per l'udienza del giorno 130 settembre 2019, avanti al Giudice Delegato e provvedendo, con separato



regolamentazione della procedura intesa all'eventuale acquisizione di offerte concorrenti per la compravendita delle unità immobiliari oggetto di contratto preliminare di vendita.

Nel corso del termine per il deposito della relazione ai sensi dell'art. 172 l.f. sono emersi errori nell'individuazione e nella stima degli immobili costituenti l'attivo concordatario.

A seguito della revoca da parte del Tribunale, con decreto dell'08.08.019, della adunanza dei creditori fissata nel decreto di apertura e sospensione del termine per il deposito della relazione ai sensi dell'art. 172 l.f., la società ha provveduto a modificare la domanda, e il Tribunale ha provveduto a fissare nuovamente l'adunanza dei creditori, poi ulteriormente differita avuto riguardo alla normativa emergenziale, alla disponibilità di aula idonea per lo svolgimento in sicurezza di tale incombenza, alle richieste di proroga avanzate dal C.G. e alla necessità di consentire il preventivo esperimento della procedura ai sensi dell'art. 163 bis l.f. per la ricerca di offerte migliorative rispetto ai contratti preliminari pendenti.

All'udienza del 13 gennaio 2021, il Giudice, richiamate integralmente le disposizioni previste nel decreto ai sensi dell'art. 163 bis l.f. del 29.10.2020, ha dichiarato valida ed efficace l'offerta presentata dal Sig. Corrado Benocci in qualità di promittente acquirente, in forza della promessa di vendita stipulata fra le parti in data 20.10.2016, dell'immobile n. 1 di seguito descritto: unità immobiliare sita in Pienza, Via della Salle s.n. con prezzo di stima complessivo di € 192.400,00 costituita da abitazione della superficie di mq. 58 (€ 139.200,00), terrazze e portici mq. 19 (€ 5.890,00), resede esclusiva di mq. 54 (€ 12.960,00), autorimessa di mq. 27 (€ 32.400,00 e posto auto scoperto di mq. 13 (€ 1.950,00), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pienza al foglio 55, part. 1021, sub.4 graffiato con sub. 32, cat. A/2, cl.3, consistenza vani 5 (abitazione e resede esclusiva) e sub 25, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 27 (autorimessa) e foglio 55, part. 1044, sub. 2, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 13 (posto auto scoperto), per il prezzo ivi stabilito di Euro 150.000,00, oltre IVA.

Preso atto che l'offerta presentata aveva costituito una mera conferma delle condizioni previste nel contratto preliminare a suo tempo stipulato e che non risultavano pervenute offerte migliorative rispetto a dette condizioni, il G.D. ha dato atto che, condizionatamente all'omologazione della domanda di concordato preventivo e in adempimento delle previsioni ivi contenute, la società proponente avrebbe potuto dare esecuzione alla promessa di vendita stipulata con Corrado Benocci, alle condizioni concordate.

Alla medesima udienza, il G.D. ha rilevato che, invece, non erano pervenute offerte migliorative rispetto alle condizioni previste nella promessa di vendita stipulata fra la Edil Bellugi e Luca Bernardini, con riferimento all'immobile n. 2 di seguito descritto: unità immobiliare sita in Pienza, Via della Salle s.n. con prezzo di stima complessivo di € 214.280,00 costituita da abitazione della superficie di mq. 54 (€ 129.600,00), terrazze e portici mq. 23 (€ 7.130,00), soffitta e sottotetto mq.31

(€ 37.200,00), resede esclusiva di mq.20 (€ 4.800,00), autorimessa di mq. 28 (€ 33.600,00) e posto auto scoperto di mq. 13 (€ 1.950,00), censita al Catasto Fabbricati del Comune di Pienza al foglio 55, part. 1021, sub. 16 graffato con sub. 33, cat. A/2, cl.3, consistenza vani 6,5 (abitazione e resede esclusiva) e sub 24, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq. 28 (autorimessa) e foglio 55, part. 1044, sub. 3, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 13 (posto auto scoperto).

Il Giudice Delegato ha dato dunque atto che, condizionatamente all'omologazione della domanda di concordato preventivo e in adempimento delle previsioni ivi contenute, la società proponente avrebbe potuto dare esecuzione alla promessa di vendita stipulata con Luca Bernardini, alle condizioni concordate.

Con successiva memoria del 17.01.2021 la società proponente, preso atto dell'esito della procedura ai sensi dell'art. 163 bis l.f. ha modificato la domanda, evidenziando la sopravvenienza rispetto alla data della presentazione della proposta e del piano dei seguenti fatti migliorativi:

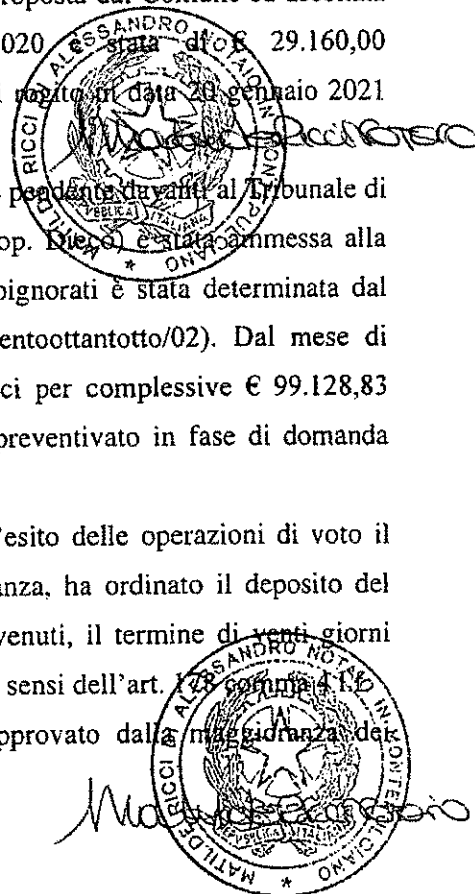
- unità immobiliare in promessa di vendita per il prezzo di € 150.000,00 nei confronti del Signor Corrado Benocci confermata in data 13 gennaio 2021 nel corso della procedura competitiva attivata con decreto del Tribunale in data 29 ottobre 2020;

- unità immobiliare in promessa di vendita per il prezzo di € 220.000,00 al Signor Luca Bernardini anch'essa confermata in data 13 gennaio 2021 nel corso della procedura competitiva attivata con decreto del Tribunale in data 29 ottobre 2020;

- terreno espropriato dal Comune di Radicofani indicato nella stesura del Piano ad un valore di € 2.211,20 (duemiladuecentoundici/venti): l'indennità di esproprio proposta dal Comune ed accettata su autorizzazione del Tribunale di Siena in data 12/03/2020 stata di € 29.160,00 (ventinovemilacentosessanta/00) somma già incassata a seguito di rogito in data 29 gennaio 2021 davanti al Notaio Francesco Favilli di Siena;

- realizzo del credito azionato con procedura esecutiva immobiliare pendente davanti al Tribunale di Lodi nella quale la debitrice Signora Laura Rotta (credito ex Prop. Nieco) è stata ammessa alla conversione del pignoramento. La somma da sostituire ai beni pignorati è stata determinata dal Tribunale di Lodi in € 197.888,02 (centonovantasettemilaottocentoottantotto/02). Dal mese di febbraio 2020 al febbraio 2021 sono affluiti versamenti periodici per complessive € 99.128,83 (novantanovemilacentoventotto/00). Tale realizzo non era stato preventivato in fase di domanda vista l'incertezza dell'esito dell'esecuzione.

In data 16 aprile 2021 si è tenuta l'adunanza dei creditori e all'esito delle operazioni di voto il Giudice Delegato, preso atto del raggiungimento della maggioranza, ha ordinato il deposito del verbale in cancelleria, assegnando ai creditori, non ancora intervenuti, il termine di venti giorni successivi alla chiusura del verbale per esprimere il proprio voto ai sensi dell'art. 173 comma 1 l.f. A norma dell'art.177 L.F., il concordato preventivo è stato approvato dalla maggioranza dei



creditori chirografari. In dettaglio, hanno espresso voto favorevole 17 creditori, per una somma di complessivi Euro 536.708,35; non sono pervenuti voti contrari alla proposta.

Il voto positivo dei creditori è risultato complessivamente pari ad Euro 536.708,35, pari all'82,09% dell'importo complessivo dei creditori ammessi al voto pari ad Euro 653.790,75. Non hanno esercitato il voto, invece, i seguenti creditori: Azienda Asl (importo del credito pari ad Euro 1.286,23), Cementerie Barbetti (importo del credito pari ad Euro 1.426,99), Conquord Oil Srl (importo del credito pari ad Euro 241,24), Edilcentro Servizi (importo del credito pari ad Euro 5.365,07), Eternedile Spa (per un importo pari ad Euro 510,75), Falegnameria Franci (importo del credito pari ad Euro 1.500,00), Ma.Ce.Vi. Srl (importo del credito pari ad Euro 2.170,65), Macchi Alvaro (importo del credito pari ad euro 50,63), Nannelli Srl (importo del credito pari ad Euro 242,39) Readytec Spa (importo del credito pari ad Euro 991,95), Vetreria Doretti Snc (importo del credito pari ad Euro 976,00), Top Service di Rossi Valerio (importo del credito pari ad Euro 206,69), Zucchetti Spa (importo del credito pari ad Euro 2.272,69).

Decorso il termine assegnato dopo l'adunanza dei creditori ed esaminata la relazione di voto depositata dal Commissario giudiziale in data 08.05.2021, il Giudice Delegato, ai sensi dell'art.180 l.f., ha riferito al Tribunale che, preso atto del mancato deposito di ulteriori manifestazioni di voto ai sensi dell'art. 178 comma 4 l.f. nei venti giorni successivi all'adunanza e verificato il superamento del *quorum* richiesto per l'approvazione del concordato preventivo dall'art. 177 L.F., ha fissato per il giorno 13 ottobre 2021 l'udienza in camera di consiglio per la comparizione delle parti e del Commissario Giudiziale al fine dell'omologazione del concordato, assegnando termine al debitore per la notifica al C.G. e ai creditori dissenzienti.

L'ordinanza è stata ritualmente pubblicata e notificata ai sensi dell'art. 180 L.F. e il C.G. ha depositato il proprio parere.

Con memoria del 29 settembre 2021 il debitore proponente si è costituito nel giudizio di omologazione ed ha rappresentato, quale elemento di novità a supporto alla fattibilità del piano concordatario, che di recente sarebbe divenuto esecutivo il nuovo Piano Operativo del Comune di Pienza adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 9/4/2019 e approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 10/5/2021. In proposito, la proponente ha dedotto che, come riscontrato nella relazione del Geom. Angelo Di Cristina (All.n.1), il nuovo strumento urbanistico del Comune di Pienza avrebbe reso edificabili gran parte delle aree di proprietà della Edil Bellugi s.r.l. con conseguente notevole incremento di valore delle stesse e dell'attivo concordatario.

All'udienza del 13 ottobre 2021 la società proponente ha insistito per l'omologazione del concordato preventivo e il Commissario Giudiziale che si è riportato al proprio parere reso ex art.180 l.f.



I procuratori della società proponente hanno, inoltre, rappresentato al Collegio di aver acquisto, ai fini della nomina del liquidatore giudiziale, la disponibilità da parte del dott. Eugenio Giomarelli.

Il Tribunale ha assegnato al debitore termine di 15 giorni per depositare la dichiarazione di imparzialità ed indipendenza del professionista indicato ai fini dell'eventuale nomina, riservando all'esito la decisione.

Nel termine assegnato è stata depositata la dichiarazione di imparzialità e indipendenza del professionista individuato.

## 2. La proposta

Il piano prospettato dall'impresa debitrice è definito come concordato preventivo con cessione di beni, avente ad oggetto la vendita programmata di tutti gli *assets* aziendali costituiti dall'immobile industriale, con il mutuo ad esso afferente, oltre alla vendita di tutti i terreni edificabili e immobili in costruzione e le attrezzature che costituiscono una minima parte dei realizzi.

Il piano concordatario prevede la liquidazione di tutto il patrimonio aziendale, la destinazione all'assolvimento della proposta, oltre al ricavato del realizzo dei crediti, delle immobilizzazioni costituite dai beni mobili ed immobili strumentali e del magazzino nell'arco di un quinquennio dall'omologazione.

Dunque, l'attivo concordatario è formato:

- beni immobili strumentali, per complessivi euro 1.000.000,00;
- beni mobili di proprietà, per complessivi euro 67.727,00;
- rimanenze di magazzino, per complessivi euro 1.812.310,67;
- crediti verso clienti, per complessivi euro 11.782,03;
- crediti tributari ed altri crediti, per complessivi euro 1.934,14;
- liquidità immediate, per complessivi euro 13.037,68;

In data 11 marzo 2019 è pervenuta la comunicazione, del 9 marzo 2019 Prot. n. 990, di avvio del procedimento di esproprio per pubblica utilità, su un cespite della società ricorrente, da parte del Comune di Radicofani. Il cespite oggetto di esproprio è stato stimato in fase di ricorso ad un valore pari ad € 2.211,50 (duemiladuecentoundici/50) come descritto nella relazione tecnica del Geom. Angelo Di Cristina redatta il 18 dicembre 2018. La proposta avanzata dal Comune di Radicofani, quale indennità di esproprio per il terreno identificato al catasto terreni del comune di Radicofani al Foglio 90 particelle 795, 798 e 799, è pari a € 36.450,00 (trentaseimilaquattrocentocinquanta/00) con un maggior valore rispetto al ricorso originario di €. 34.238,50 (trentaquattromiladuecentotrentotto/50). Detto valore contribuirà ad aumentare l'attivo a disposizione della massa dei creditori.

Rispetto a quanto prospettato nella domanda approvata, la società ha inoltre dato atto in sede di giudizio di omologazione del notevole incremento di valore dei terreni agricoli divenuti nel



frattempo edificabili.

In particolare, il Geom. Di Cristina ha effettuato l'aggiornamento della stima dei terreni in questione, i quali nella perizia depositata in data 7 gennaio 2019 in allegato al piano concordatario erano stati stimati a valore agricolo in complessivi € 22.548,20 (v. punti 9 e 12 della perizia pagg. 21-24 e 25-26) - ritenendo che il nuovo valore di detti terreni sia ora stimabile in € 947.382,00 di cui € 932.598,80 quanto ai terreni edificabili ed € 14.796,20 quanto ai terreni rimasti inedificabili.

La proposta si concretizza nel pagamento del 100% delle spese di procedura e funzionamento della società (anche nell'interesse dei creditori) e degli altri crediti prededucibili *ex art.182-quater l.fall.*, per complessivi euro 430.000,00; nel pagamento del 100% dei debiti privilegiati (euro 926.065,86 per creditori ipotecari; euro 436.518,35 per creditori privilegiati dipendenti; euro 267.355,39 per creditori privilegiati fornitori ed altri; euro 645.837,12 per Enti, Erario e privilegiati); nel pagamento del 30%, in via prudenziale o in altra maggiore percentuale che risulterà effettivamente all'esito della liquidazione dei beni della società, dei debiti chirografari (per complessivi euro 197.924,68).

I creditori non sono suddivisi in classi.

La soddisfazione dei creditori è prevista per mezzo:

- a) del realizzo di tutte le immobilizzazioni dei beni mobili ed immobili sia strumentali che costituenti le rimanenze;
- b) la vendita di tutti i beni materiali facenti parte delle rimanenze di magazzino della società;
- c) dal realizzo di tutti i crediti vantati dalla società.

Al fine di consentire il pagamento dei creditori nelle percentuali ipotizzate, la società propone di offrire ai creditori tutto il proprio patrimonio, salvo i cespiti immobiliari gravati da ipoteca di primo grado.

In particolare, sono offerti ai creditori, al fine del loro soddisfacimento, i seguenti beni:

- beni immobili strumentali (Euro 1.000.000,00);
- beni mobili e attrezzature strumentali (Euro 67.727,00);
- Rimanenze di magazzino (Euro 1.812.310,67);
- Crediti verso clienti (Euro 11.782,03);
- Crediti tributari (Euro 1.934,14);
- Liquidità immediate (Euro 13.037,68);

Il soddisfacimento dei creditori è previsto in un arco temporale di cinque anni decorrenti dal passaggio in giudicato del provvedimento di omologazione del concordato preventivo. Tale lasso temporale è ritenuto dalla società ragionevole per la completa esecuzione del piano, incassando i crediti, vendendo le giacenze di magazzino (il cui prezzo è predeterminato nella perizia redatta dal

tecnico Geom. Angelo di Cristina), liquidando tutti gli altri valori del patrimonio offerti ai creditori e procedendo alla successiva soddisfazione dei creditori secondo l'ordine di legge.

### 3. Il giudizio del tribunale sull'omologazione del concordato preventivo

Ritiene il Collegio che richiamato, quanto alla parte motiva, il decreto di apertura, in ordine ai profili della fattibilità giuridica ed economica, sussistano i presupposti previsti dalla legge per l'omologazione del concordato proposto da EDIL BELLUGI s.r.l.

Deve ritenersi esistente lo stato di crisi alla luce sia della proposta di concordato sia della relazione del commissario giudiziale; sussiste altresì il presupposto soggettivo per l'accesso alla procedura, essendo la proponente società certamente assoggettabile a fallimento.

Deve osservarsi che nel giudizio di omologazione caratterizzato, come nel caso di specie, dalla assenza di opposizioni, il tribunale esercita un sindacato che si estende:

1) alla idoneità della documentazione prodotta a fornire ai creditori gli elementi di giudizio necessari per esercitare il proprio voto in modo informato. Tale sindacato interessa anche la attestazione del professionista e, segnatamente, la correttezza, la coerenza, la logicità delle argomentazioni e motivazioni addotte dal professionista sulla veridicità dei dati aziendali e sulla fattibilità del piano;

2) all'esito della votazione;

3) alla regolarità della procedura e, segnatamente, alla permanenza delle condizioni di ammissibilità del concordato, nel novero delle quali rientra la fattibilità giuridica;

4) alla fattibilità economica del concordato, nei limiti della verifica della non manifesta inidoneità del piano e della proposta ad assicurare la realizzazione della causa in concreto del concordato.

Quanto al primo requisito, l'attestazione del professionista appare immune da vizi logici e congruamente motivata, mentre la relazione *ex art. 172 L.F.* ha offerto ai creditori sufficiente informazione al fine di consentire l'espressione di un voto consapevole sulla proposta concordataria e non ha offerto elementi tali da rendere necessario il riesame delle condizioni di ammissibilità della domanda.

Nella propria relazione il commissario giudiziale ha compiutamente inquadrato la natura del piano concordatario, esaminato tutte le poste attive e passive e rettificato gli importi dei singoli crediti.

Va inoltre rilevato che il Commissario giudiziale ha confermato, nel parere reso ai sensi dell'art. 180 l.f., le valutazioni positive espresse nella relazione *ex art. 172 l.f.*

In particolare, nella relazione integrativa ai sensi dell'art. 172 l.f. del 13.03.2021, il C.G. ha rilevato che, a seguito della procedura competitiva espletata *ex art.163bis l. f.*, la voce "rimanenze di magazzino" ha subito una riduzione per un importo pari ad Euro 65.400,00 e, in merito alle determinazioni ivi raggiunte, ed ha tuttavia ritenuto che tale riduzione degli *asset* aziendali non

influisca *“in maniera significativa o determinante rispetto alla coerenza interna del piano concordatario”* (v. Relazione integrativa Commissario giudiziale, pag.2).

Nel parere reso ai sensi dell'art. 180 l.f., il C.G. ha ritenuto di confermare la fattibilità del piano concordatario, dando atto anche della novità favorevole sopravvenuta determinata dall'incremento del valore dei terreni di proprietà del debitore divenuti edificabili per effetto del Piano Operativo del Comune di Pienza adottato con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 9/4/2019 ed approvato definitivamente con delibera del Consiglio Comunale n. 12 del 10/5/2021 ed ha rettificato l'attivo previsto nel piano per Euro 2.906.791,52 nel superiore importo di Euro 4.277.384,37.

Nel parere rilasciato il C.G. ha dunque ritenuto la domanda ammissibile, procedibile e fattibile, rilevando, in specie, che *“anche in considerazione degli elementi valutativi sopravvenuti dopo la presentazione della relazione ex art.172 L.F., il piano concordatario, pur con le perplessità esposte circa le concrete possibilità di liquidazione degli elementi patrimoniali “extra proposta irrevocabile” e pur in presenza di una semplicistica indicazione sulla realizzazione (modi e tempi) di tali poste attive, ha una concreta fattibilità”* (v. Parere Commissario Giudiziale ex art. 180 l.f., p. 32) ed evidenziando che, da un confronto tra scenario fallimentare con quello di concordato preventivo, emergerebbe la convenienza di quest'ultima procedura *“per il valore che la stessa procedura concordataria riuscirebbe a realizzare nell'arco temporale del lustro dalla data di omologazione; rimangono ancora alcune incertezze sul fronte della domanda dei beni che compongono gli assets patrimoniali; tuttavia, l'arco temporale di espletamento del piano potrebbe essere una valida variabile per la buona riuscita del medesimo piano”* (v. Parere Commissario Giudiziale ex art. 180 l.f., p. 54).

Quanto agli esiti della votazione e alla permanenza delle condizioni di ammissibilità del concordato, sono stati ammessi al voto, conformemente, al dettato legislativo, i creditori chirografari e la maggioranza necessaria per l'approvazione del concordato si è formata con le modalità descritte in premessa.

Il commissario giudiziale ha provveduto a relazionare sui voti espressi, dando atto del raggiungimento delle maggioranze richieste dall'art. 177 L.F.

In dettaglio, il concordato ha ottenuto voto favorevole da n. 17 creditori per complessivi Euro 536.708,35 pari all'82,09% dell'importo complessivo dei creditori ammessi al voto pari ad Euro 653.790,75.

Il giudizio del Tribunale sulla *“fattibilità giuridica”* è positivo, sussistendo compatibilità tra le modalità attuative del concordato, come sopra descritte, e le norme inderogabili di legge.

Nel caso di specie l'attività e le verifiche svolte dal commissario giudiziale oltre ai chiarimenti e alla documentazione fornita dalla stessa società in concordato a fronte delle richieste del Tribunale consentono di confermare le valutazioni compiute nell'ambito del provvedimento di ammissione sia

sotto il profilo dell'assoggettabilità della società stessa alla procedura *de qua*, sia con riferimento alla circostanza che la stessa versi in stato di crisi.

Il piano, basato sulla liquidazione con cessione dei beni ai creditori, è stato giudicato fattibile dal commissario e dall'attestatore, e la proposta è stata considerata soddisfacente e credibile dalla maggioranza dei creditori ammessi al voto, i quali l'hanno valutata rispettosa delle proprie ragioni ed in concreto realizzabile.

La società ha provveduto a notificare il decreto di convocazione *ex art.* 180 L.F. al commissario e non vi sono state opposizioni.

Sulla fattibilità economica, infine, non pare configurabile da parte del Collegio quella assoluta manifesta non attitudine del piano a raggiungere gli obiettivi prefissati, ossia a realizzare la causa concreta del concordato, tale da non consentire di giungere all'omologa, salvi i rinvii risolutivi nella fase di esecuzione del concordato medesimo.

Il piano concordatario e la relativa proposta appaiono in definitiva "fattibili".

Di conseguenza, il Collegio ritiene che il concordato debba essere omologato.

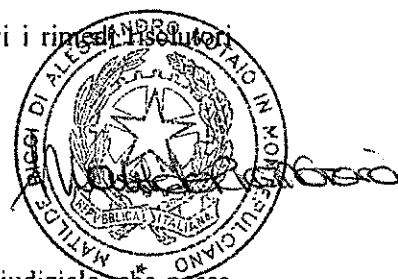
#### **4. Modalità esecutive del concordato**

Trattandosi di concordato liquidatorio, è necessario nominare un liquidatore giudiziale, che possa procedere alla liquidazione del patrimonio aziendale attraverso opportune procedure competitive, così come previsto dall'art. 182 l.f.

Va infatti rilevato che i creditori concorsuali conservano sempre, nonostante la sussistenza dell'obbligo di pagamento espressamente assunto dalla società nei loro confronti, l'interesse al miglior realizzo dei beni, ovvero ad un'ottimizzazione della fase liquidatoria, indispensabile per conseguire l'adempimento della proposta concordataria stessa; ciò comporta, quale conseguente corollario, che le operazioni di vendita debbono essere attuate nel rispetto del presidio della competitività, attraverso regole la cui osservanza deve essere rimessa ad un organo imparziale che risponda del proprio operato al Tribunale nei termini previsti dall'art.182 l. fall.

Nel caso in esame, la nomina del liquidatore giudiziario indipendente appare strettamente connessa alle necessità di un'attenta programmazione dell'attività liquidatoria, di corretto indirizzo gestionale e della costante informazione del ceto creditorio. L'attività del liquidatore, peraltro, deve essere accompagnata dall'osservanza delle regole inderogabili stabilite in materia dall'art.107 L.F. e, quindi, dall'adozione di adeguate procedure competitive di vendita effettuate sulla base di stime specializzate e procedure da forme idonee di pubblicità, tali da garantire la massima informazione e partecipazione degli interessati.

Il Tribunale ritiene di poter nominare per tale ruolo il dott. Eugenio Giomarelli, indicato dalla proponente, tenuto conto del possesso da parte dello stesso dei requisiti per l'assunzione



dell'incarico e della positiva esperienza già maturata in incarichi conferiti dal Collegio Fallimentare.

Particolare attenzione meritano, peraltro, le modalità attuative della vigilanza sull'esecuzione del concordato, ai sensi dell'art.185 L.F.

Come noto, dopo l'omologazione del concordato viene meno il c.d. "spossessamento attenuato" del debitore ricorrente, come dispone l'art.167 L.F., ed il medesimo riacquista la pienezza dei poteri gestori. Tuttavia, la successiva gestione dell'impresa rimane necessariamente indirizzata alla realizzazione del piano concordatario in funzione dell'adempimento degli obblighi assunti in favore dei creditori con la proposta omologata.

In tale contesto, occorre contemperare, quindi, la descritta (ri)espansione dei poteri gestori dell'impresa con le finalità della procedura concordataria.

Per tali motivi, tenuto conto che anche dei valori di piano e della complessità dell'attività di liquidazione di tutto il patrimonio della Società Edil Bellugi Srl, vanno stabilite, con il provvedimento di omologazione, adeguate misure che possano rendere effettivi i poteri di sorveglianza del Commissario Giudiziale ed assicurare, in tal modo, una concreta tutela della massa dei creditori in via anticipata rispetto ad eventuali iniziative individuali.

È quindi necessario stabilire specifiche prescrizioni nei confronti della Società proponente e, nel contempo, adeguate attribuzioni del Commissario Giudiziale nell'arco temporale di esecuzione del piano.

In primo luogo, considerato la rilevante entità delle risorse che verranno a generarsi nell'arco temporale del piano, da destinare al soddisfacimento dei creditori (ricavi della liquidazione dei beni, riscossione dei crediti commerciali), appare opportuno prevederne il trasferimento su un conto corrente dedicato, vincolato all'ordine del Giudice Delegato e con facoltà di prelievo riservato al Liquidatore Giudiziale, sotto la vigilanza del Commissario Giudiziale, al fine di garantire l'effettiva costituzione, nel tempo, della provvista necessaria per le ripartizioni a beneficio dei creditori.

Sul conto corrente della procedura, la società e il liquidatore giudiziale dovranno trasferire le giacenze alla data di omologazione e disponibilità liquide generate nell'arco temporale dei cinque anni dall'omologazione, in cui si articola il piano; il liquidatore giudiziale dovrà altresì canalizzare, sul medesimo conto corrente, l'incasso dei crediti indicati nel piano. Occorre altresì procedere alla nomina di un comitato di creditori per assistere alla liquidazione, come da dispositivo.

Per la liquidazione dei beni si dettano le seguenti modalità.

Al momento dell'accettazione dell'incarico il liquidatore prenderà in consegna i beni ceduti e redigerà un inventario alla presenza del legale rappresentante della società concordataria, con apposito verbale da depositare in cancelleria.

Entro tre mesi dal passaggio in giudicato del presente decreto, con la scorta delle scritture contabili presentate a norma dell'art. 161 della legge fallimentare e rettificata a sensi del successivo art. 171, nonché delle altre notizie che potrà raccogliere, il liquidatore formerà l'elenco dei creditori, con l'indicazione dei rispettivi crediti e diritti di prelazione, che depositerà in cancelleria, dandone notizia, a mezzo di posta elettronica certificata, a tutti i creditori, con l'avvertimento che l'elenco stesso potrà essere consultato e discusso da ogni interessato al fine di dirimere preventivamente eventuali controversie. Il liquidatore, che dovrà registrare ogni operazione contabile in un apposito libro giornale previamente vidimato dal comitato dei creditori, ogni sei mesi dovrà presentare al giudice delegato una relazione dalla quale risulti l'attività svolta con il conto della gestione, nonché lo stato della procedura, sia per quanto riguarda la realizzazione delle attività che, eventualmente, per ciò che concerne l'accertamento delle passività.

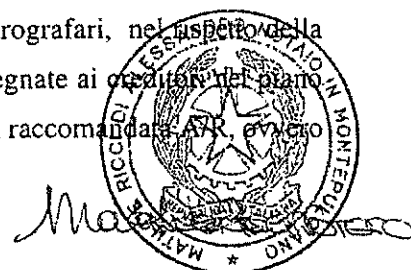
Per il compimento degli atti previsti dal IV comma dell'art. 182 L.F., il liquidatore, acquisita l'autorizzazione del comitato dei creditori, ne informerà il Giudice Delegato prima di dar loro esecuzione. Per ogni atto di straordinaria amministrazione, diversi da quelli previsti al punto precedente, il liquidatore richiederà l'autorizzazione del Giudice Delegato, previa acquisizione del parere del comitato dei creditori. Informerà inoltre il comitato dei creditori dell'andamento generale della liquidazione mediante relazioni almeno ogni sei mesi.

Le vendite dei beni mobili dovranno essere fatte a sensi degli artt. 105 e segg. L.F., in quanto applicabili, sostituito al curatore il liquidatore ed al fallimento la liquidazione concordataria.

Il giudice delegato disporrà la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, da richiederà a cura del liquidatore, dopo la vendita e la riscossione del prezzo.

Il liquidatore dovrà depositare entro cinque giorni le somme riscosse presso l'istituto di credito presso il quale verrà acceso un conto della procedura. Il deposito dovrà essere intestato alla liquidazione del concordato ed i ritiri e le utilizzazioni delle somme avverranno con le modalità stabilite dal giudice delegato. Il liquidatore curerà che le condizioni applicate al rapporto bancario siano allineate alle migliori offerte su piazza alle procedure, verificando che non vi siano scostamenti durante la procedura.

Il liquidatore, nel rispetto delle scadenze per i pagamenti previsti nella proposta concordataria, salva la facoltà del G.D. di stabilire un termine diverso, ove siano prospettate giustificate ragioni oggettive, dovrà presentare un prospetto delle somme disponibili ed un progetto di ripartizione delle stesse, riservate quelle occorrenti per la procedura, provvedendo prima al pagamento delle spese di giustizia, poi al pagamento dei creditori aventi diritto di prelazione secondo l'ordine assegnato dalla legge (artt. 2777 e seguenti c.c.), e quindi al pagamento dei creditori chirografari, nel rispetto della proposta. Il liquidatore provvederà, poi, al pagamento delle somme assegnate ai creditori nel piano di ripartizione mediante assegni circolari non trasferibili, da spedirsi con raccomandata A/R, ovvero



con bonifici bancari, mentre le somme spettanti a quelli contestati, condizionali od irreperibili saranno depositate presso l'istituto di credito indicato dal G.D. su altrettanti libretti a risparmio da intestarsi a ciascun interessato.

La ripartizione delle somme in favore dei creditori avverrà sulla base di piani di riparto predisposti dal Liquidatore Giudiziale sotto la vigilanza e previo visto del Commissario Giudiziale, anche nella fase di formazione di detti piani; i relativi pagamenti verranno effettuati dal Liquidatore Giudiziale con le risorse giacenti sul conto corrente della procedura e potranno essere eseguiti anche con l'ausilio della società, tenuto conto della tipologia e del numero dei creditori coinvolti. Eventuali ulteriori direttive attuative potranno essere disposte dal Giudice Delegato.

L'elenco dei creditori dovrà essere sottoscritto anche dal giudice delegato e dal commissario giudiziale, mentre le somme spettanti a quelli contestati, condizionali od irreperibili saranno depositate, dopo la scadenza dell'ultima rata, presso l'istituto di credito che verrà indicato dal giudice delegato su altrettanti libretti a risparmio da intestarsi a ciascun interessato.

Compiuta la liquidazione dell'attivo e prima del riparto finale, il liquidatore deve presentare il conto della gestione al giudice delegato, ai sensi dell'art. 116 L.F.

Dopo l'approvazione del conto e la liquidazione del compenso, che dovrà essere richiesta al tribunale, il liquidatore rimetterà gli importi dovuti, o quelli restanti, ai singoli creditori, secondo le modalità indicate al punto precedente.

Il Liquidatore Giudiziale dovrà trasmettere periodicamente specifiche relazioni informative, previsionali e consuntive.

In particolare, il Liquidatore depositerà:

- semestralmente una situazione economica e finanziaria, accompagnata da una relazione riguardante i risultati economici e finanziari conseguenti alla concreta esecuzione del piano concordatario. Le relazioni semestrali dovranno contenere un raffronto con le previsioni del piano, e dovranno essere altresì corredate da adeguate note illustrative e allegati che dovranno illustrare gli scostamenti intervenuti per ciascuna voce il cui risultato è diverso dalle previsioni originarie, gli effetti ragionevoli rispetto alle consistenze conclusive del piano concordatario nonché qualsiasi altro fatto o evento possa incidere, direttamente o indirettamente, sulla percentuale di soddisfazione stimata spettante ai creditori;
- semestralmente il bilancio della società inteso come stato patrimoniale e conto economico; allegato al bilancio dovrà altresì essere fornito elenco analitico delle posizioni debitorie con distinta evidenziazione delle posizioni debitorie concordatarie e di quelle sorte successivamente.

Alle scadenze previste nel piano dovrà essere fornito dettaglio dei pagamenti eseguiti a favore dei creditori e, comunque, tutta la documentazione attestante gli stessi e dovrà essere consentito



l'accesso ad ogni informazione ritenuta necessaria per verificare il proseguimento dell'attività e l'adempimento del concordato.

Il commissario giudiziale avrà facoltà, autonomamente e/o su impulso del giudice delegato, di chiedere in ogni tempo alla società approfondimenti su singole questioni, riservando al giudice delegato la valutazione in ordine alla opportunità dell'informazione ai creditori.

Conseguentemente il Commissario Giudiziale depositerà un parere sulla relazione semestrale redatta dal liquidatore sull'andamento del concordato preventivo in relazione alle previsioni contenute nel piano ed indicherà gli eventuali scostamenti negativi rispetto ad esso.

Tale relazione unitamente al parere verrà inviata tramite PEC ai creditori del concordato.

Il Commissario informerà tempestivamente il Giudice Delegato di tutti gli accadimenti rilevanti per la procedura.

La società dovrà altresì ottemperare a specifici obblighi informativi, nei confronti del Commissario Giudiziale. In particolare, dovrà informare tempestivamente lo stesso su qualsiasi fatto, anche di natura gestionale, che possa assumere rilevanza ai fini dell'attuazione del piano e sulle iniziative intraprese per evitare o limitare gli eventuali impatti negativi.

Il giudice delegato, nell'ambito dei principi sopra fissati, provvederà con proprio decreto per quanto non espressamente previsto nei punti precedenti.

**P. Q. M.**

Il Tribunale, definitivamente decidendo

### **OMOLOGA**

a tutti gli effetti il concordato preventivo proposto da Edil Bellugi Srl, con sede legale in San Quirico d'Orcia (SI), loc. Casanova, SS146 (C.F. P. IVA e numero di iscrizione 00662680529, iscritta al R.E.A. di Siena al n. 82495 in persona del legale rappresentante *pro tempore* Sig. Leri Bellugi, nato a San Quirico d'Orcia in 24 giugno 1934 ed ivi residente in loc. Casanova n. 8/A (C.F. BLLLRE34H24I135X);

### **CONFERMA**

la nomina a Commissario Giudiziale del Dott. Claudio Corsi;

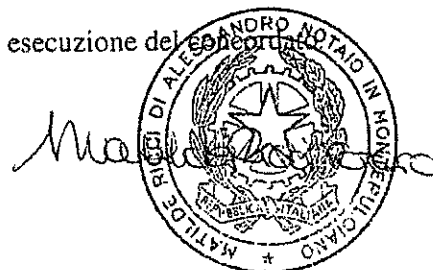
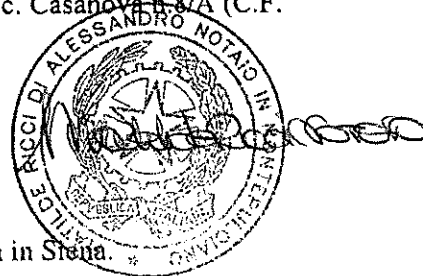
### **NOMINA**

Liquidatore Giudiziale il Dott. Eugenio Giomarelli, Dottore Commercialista in Siena.

Riserva la nomina del comitato dei creditori invitando il Commissario Giudiziale a indicare nel termine di giorni 10 i creditori che abbiano prestato la disponibilità a farne parte o che non abbiano espressamente rifiutato la designazione;

### **DISPONE**

nei sensi di cui in motivazione per quanto riguarda le modalità di esecuzione del concordato.



Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza e per la comunicazione alla proponente il concordato, al Commissario, alla Procura della Repubblica - Sede.

Così deciso in Siena il 23.12.2021, dal Tribunale come sopra composto, su relazione della Dott.ssa Valentina Lisi.

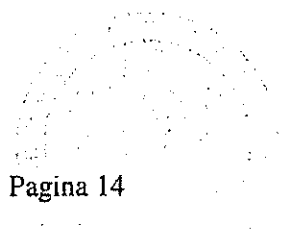
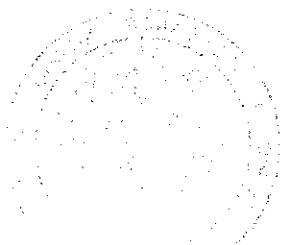
**La Presidente**

Dott.ssa Marianna Serrao

**Il Giudice estensore**

Dott.ssa Valentina Lisi

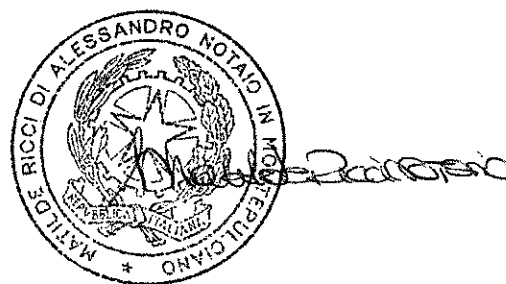
Il sottoscritto Dott. Eugenio Giomarelli nato a Chianciano Terme (SI) il 23/08/1969 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento e' stato prodotto mediante copia informatica del documento informatico scaricato dal fascicolo telematico del Tribunale di Siena e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale." (artt. 23 bis, comma 2, ultimo capoverso, del d. lgs 82/2005 e 6 del d.p.c.m. 13 novembre 2014).



Certifico io sottoscritta Matilde Ricci, Notaio con sede in Montepulciano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, che la presente copia, composta di quattordici pagine su sette fogli, è conforme all'originale documento informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata dal Dott. Eugenio Giomarelli il cui certificato è stato rilasciato da ArubaPEC S.p.A. in veste di autorità di certificazione della firma digitale, verificata positivamente in data 20 febbraio 2023 alle ore 12:22:34 UTC mediante l'applicativo "e-sign" sviluppato dalla Società NOTARTEL S.p.A.

Montepulciano 20 febbraio 2023





N. R.G. 2/2018  
EDIL BELLUGI SRL



TRIBUNALE ORDINARIO DI SIENA  
Sezione Civile e Concorsuale

La Giudice delegata,  
letta l'istanza integrativa depositata dal Liquidatore Giudiziale in data 25/11/2022;  
esaminata l'istanza depositata dal Liquidatore Giudiziale in data 21/11/2022 e letto il parere favorevole del Commissario Giudiziale del 23/11/2022, al quale è stato allegato anche la bozza di convenzione aggiornata;  
ritenute condivisibile le motivazioni addotte dal Liquidatore e dal Commissario Giudiziale nei relativi atti a sostegno della opportunità della stipula della convenzione e della legalità dell'operazione prospettata anche quale atto di straordinaria amministrazione;  
rilevato nel decreto di omologazione del 23.12.2021 si prevede che *"per il compimento degli atti previsti dal IV comma dell'art. 182 L.F., il liquidatore, acquisita l'autorizzazione del comitato dei creditori, ne informerà il Giudice Delegato prima di dar loro esecuzione. Per ogni atto di straordinaria amministrazione, diversi da quelli previsti al punto precedente, il liquidatore richiederà l'autorizzazione del Giudice Delegato, previa acquisizione del parere del comitato dei creditori"*;  
rilevato che il Comitato dei Creditori è stato nominato con decreto dell'11.03.2022 ha fornito all'unanimità parere favorevole;

P.Q.M.

autorizza la stipula di convenzione da parte della società in concordato preventivo e del liquidatore giudiziale con il Comune di Pienza come da bozza aggiornata in atti.

Si comunichi.

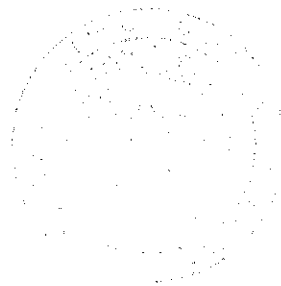
Siena, 28/11/2022



La Giudice delegata



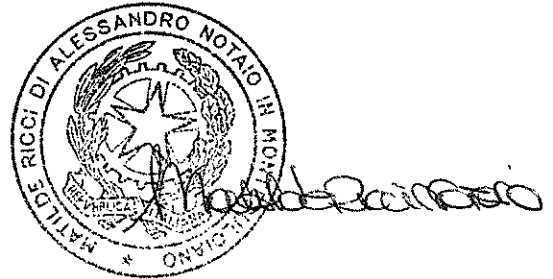
**Il sottoscritto Dott. Eugenio Giomarelli nato a Chianciano Terme (SI) il 23/08/1969 dichiara, consapevole delle responsabilità penali previste ex art. 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di falsa o mendace dichiarazione resa ai sensi dell'art. 47 del medesimo decreto, che il presente documento e' stato prodotto mediante copia informatica del documento informatico scaricato dal fascicolo telematico del Tribunale di Siena e che ha effettuato con esito positivo il raffronto tra lo stesso e il documento originale." (artt. 23 bis, comma 2, ultimo capoverso, del d. lgs 82/2005 e 6 del d.p.c.m. 13 novembre 2014)**



Certifico io sottoscritta Matilde Ricci, Notaio con sede in Montepulciano, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Siena e Montepulciano, che la presente copia, composta di due pagine su un foglio, è conforme all'originale documento informatico sottoscritto con firma digitale.

La sottoscrizione elettronica è stata apposta con firma digitale rilasciata dal Dott. Eugenio Giomarelli il cui certificato è stato rilasciato da ArubaPEC S.p.A. in veste di autorità di certificazione della firma digitale, verificata positivamente in data 20 febbraio 2023 alle ore 12:19:06 UTC mediante l'applicativo "e-sign" sviluppato dalla Società NOTARTEL S.p.A.

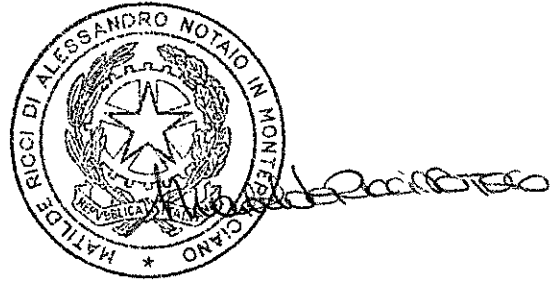
Montepulciano 20 febbraio 2023







Copia conforme all'originale che si rilascia per uso consentito  
Consta di 17 fogli.  
Montepulciano, 23 febbraio 2023





### Sezione riservata all'Ufficio

Liquidazione	Totale	€ 235,00	Imposta di bollo	-
	Imposta ipotecaria	€ 200,00	Sanzioni amministrative	-
	Tassa ipotecaria	€ 35,00		

Eseguita la formalità.

Ricevuta/Prospetto di cassa n. 672  
Protocollo di richiesta SI 8914/1 del 2023

Il Conservatore  
Conservatore BROGI BARBARA

### Sezione A - Generalità

#### Dati relativi al titolo

Descrizione	ATTO NOTARILE PUBBLICO	Numero di repertorio	1024/768
Data	21/02/2023	Codice fiscale	RCC MLD 87C46 H501 A
Notaio	RICCI MATILDE		
Sede	MONTEPULCIANO (SI)		

#### Dati relativi alla convenzione

Specie	ATTO TRA VIVI
Descrizione	117 CONVENZIONE EDILIZIA
Voltura catastale automatica	NO

#### Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

#### Dati riepilogativi

Unità negoziali 1                      Soggetti a favore 1                      Soggetti contro 1

### Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1				
Comune	G602 - PIENZA (SI)			
Catasto	TERRENI			
Foglio	54 Particella	389	Subalterno	-
Natura	T - TERRENO		Consistenza	11 are 80 centiare
Immobile n. 2				
Comune	G602 - PIENZA (SI)			

Direzione Provinciale di SIENA

Ufficio provinciale - Territorio

Servizio di Pubblicità Immobiliare di

MONTEPULCIANO

UTC: 2023-02-22T12:34:27.278997+01:00

## Nota di trascrizione

Registro generale n. 778

Registro particolare n. 587

Presentazione n. 38 del 22/02/2023

Pag. 2 - Fine

---

Catasto	TERRENI				
Foglio	54 Particella	390	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	20 are 90 centiare	
Immobile n. 3					
Comune	G602 - PIENZA (SI)				
Catasto	TERRENI				
Foglio	54 Particella	391	Subalterno	-	
Natura	T - TERRENO		Consistenza	40 centiare	

---

## Sezione C - Soggetti

---

### A favore

Soggetto n. 1 In qualità di A FAVORE

Denominazione o ragione sociale COMUNE DI PIENZA

Sede PIENZA (SI)

Codice fiscale 00231300526

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

### Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Denominazione o ragione sociale EDIL BELLUGI SRL

Sede SAN QUIRICO D'ORCIA (SI)

Codice fiscale 00662680529

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

---

## Sezione D - Ulteriori informazioni

---

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare