

N. R.G. 9427/2022



TRIBUNALE ORDINARIO di FIRENZE

05 Quinta sezione CIVILE

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Maria Novella Legnaioli Presidente Relatore

dott. Rosa Selvarolo Giudice

dott. Cristian Soscia Giudice

all'esito dell'udienza del 21/09/2022

nel procedimento iscritto al n. r.g. **9427/2022** promosso da:

NOMOPAO SOCIETÀ COOPERATIVA EDIFICATRICE

contro

MASSA DEI CREDITORI DI NOMOPAO

Ha emesso il seguente

DECRETO DI OMOLOGAZIONE EX ART. 180 L.F.

Premesso che

Con ricorso ex art. 160 l.f. del 19.7.21 pubblicato presso il registro delle imprese la società **NOMOPAO SOCIETÀ COOPERATIVA EDIFICATRICE** (c.f. 01801050483) con sede in **SIGNA Via dei Colli 238/F** ha proposto domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, depositando la proposta, il piano e la documentazione di cui all'art. 161 l.f.

Il procedimento è stato riunito ad altro, precedente, promosso per la dichiarazione di fallimento della società da parte di alcuni soci receduti dalla cooperativa (n. 81/21 R.G. ricorrenti **Burberi Sara, Nesi Tommaso e Tofani Giulia**) nel quale sono intervenuti i soci **Menichetti Marco e Menichetti**



Matteo. Altri soci hanno invece trascritto atto di citazione ex art. 2932 c.c. dimostrando, al contrario, la volontà di adempiere agli obblighi contrattuali derivanti dagli atti di assegnazione.

Nel corso del presente procedimento è intervenuta ispezione della Lega Nazionale delle Cooperative. Il verbale di ispezione si è concluso con la richiesta di adozione del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa ex art. 2545 terdecies del Codice Civile.

NOMOPAO ha dichiarato espressamente di non opporsi e di non avere rilievi al verbale.

Con decreto del 18.11.21 il tribunale ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo nei confronti della società e ha nominato commissario giudiziale il dott. Daniele Fico.

Il commissario ha depositato la relazione ex art. 172 l.f. il 5.5.22, concludendo che: “Il presumibile realizzo dell’attivo patrimoniale, stimato in *euro* 6.005.000,00 è sufficiente a coprire il pagamento integrale dei creditori ipotecari, pari a *euro* 3.819.951,00, di tutti gli altri creditori privilegiati, dell’importo di *euro* 1.146.119,00, nonché delle spese di procedura conteggiate in *euro* 190.670,00, delle spese in prededuzione stimate in *euro* 150.130,00 e delle spese di funzionamento della società ricorrente, stimate in *euro* 57.630,00. La somma residua disponibile, pari ad *euro* 640.500,00 è in grado di soddisfare il debito nei confronti dei creditori chirografari, di importo complessivo pari a *euro* 2.632.480,00 (al netto dei crediti postergati pari a *euro* 333.890,00), in una percentuale del **24,33%**, in luogo del 54,47% (secondo lo scenario base) o del 22,75% (secondo lo scenario peggiorativo), proposto in sede di ricorso”.

In data 21.6.22 si è tenuta l’adunanza dei creditori e all’esito della scadenza dei 20 giorni successivi per le votazioni, la proposta di concordato è stata approvata da creditori i cui crediti ammontano a € 1.568.439,95, pari al 60,72% degli ammessi al voto (creditori ammessi al voto: € 2.583.102,92, voti favorevoli € 1.568.439,95, voti contrari nessuno, nessun voto € 1.014.662,97).

E’ stata fissata l’udienza collegiale del 20.9.22, poi rinviata al 21.9.22, per l’omologazione del concordato.



La società ha depositato il ricorso contenente la domanda di omologazione notificando il ricorso e il decreto di fissazione udienza a tutti i creditori che non hanno votato, ivi compresi quelli che hanno a suo tempo proposto istanza di fallimento.

Il commissario giudiziale in data 8.9.22 ha depositato parere favorevole all'omologazione.

Non sono state proposte opposizioni.

All'udienza del 21.9.22 il tribunale si è riservato.

L'oggetto di NOMOPAO, ai sensi dell'art. 3 dello statuto sociale, è il seguente: *“La Cooperativa, con scopo mutualistico, ha per oggetto: I. L'assegnazione, in proprietà o in godimento, in locazione o con altre forme contrattuali, ai propri soci, di immobili abitativi e pertinenziali, realizzati, recuperati o comunque acquisiti da parte della Cooperativa. II. Per il conseguimento dell'oggetto sociale, la Cooperativa potrà costruire, acquistare, risanare ristrutturare e gestire edifici e complessi edilizi; (...).”*

La “Cooperativa NOMOPAO” è stata costituita in data 17 marzo 1971, iscritta nel Registro delle Imprese in data 28 giugno 1971, ed ha rappresentato una importante realtà, attiva nel settore della costruzione ed acquisto di case popolari ed economiche per i propri soci.

La Cooperativa è iscritta nell'Albo delle società Cooperative dal 9 marzo 2005, nella sezione Cooperative con mutualità prevalente, di cui agli articoli 2512 c.c. e ss.

La proposta di concordato presentata dalla Cooperativa Nomopao prevede:

-il pagamento integrale:

--delle spese di giustizia, dei crediti prededucibili e di quelli assistiti da cause legittime di prelazione (creditori ipotecari senza applicazione dell'art. 160 c. 2 l.f. stante la capienza dei beni su cui insiste la garanzia; creditori privilegiati entro un anno dall'omologazione);

-il pagamento parziale nella misura del 52% dei creditori chirografari non suddivisi in classi entro l'arco di piano (2021-2024); tale percentuale tuttavia risente di alcuni stress test e nell'ipotesi peggiore secondo la proposta si riduce al 22%.



Il piano consiste:

-nella continuazione dell'attività di impresa attraverso apposito ramo, c.d. "ramo continuità", ai sensi dell'art. 186 bis l.f., da parte della medesima società, mediante il completamento e la vendita di beni immobili c.d. "merce" posti in Comune di Lastra a Signa: i beni sono suddivisi in due lotti, il Lotto 1 già completato composto da 16 appartamenti, tutti compromessi in vendita (tramite atti di assegnazione salvo 2 appartamenti compromessi in vendita a scomputo del credito dell'appaltatore e del direttore dei lavori per opere e prestazioni eseguite), e il Lotto 2 da completare (realizzato al 75% e con costi a finire calcolati in € 1,2 Mln come sottoscritti dal direttore dei lavori arch. Burzagli e quantificati dal perito stimatore ing. Andrea Maggi) composto anch'esso da 16 appartamenti;

-nella cessione ai creditori di tutti i beni residui della società, c.d. "ramo liquidatorio", beni mobili e immobili non funzionali alla prosecuzione dell'attività d'impresa, posti nei Comuni di Calenzano e Scandicci, secondo un c.d. "cronoprogramma";

Le risorse per l'adempimento dei pagamenti previsti nella proposta derivano da:

-il ricavato della liquidazione dei beni;

-il finanziamento prededucibile ex art. 182 quater l.f. nella misura di € 65.000 per spese di giustizia di Assicurazione Amissima;

-il finanziamento di Assicurazione Amissima (compagnia che ai sensi del d. lgs. 122/2005 ha rilasciato ai promissari acquirenti dell'intervento di Lastra a Signa, la polizza assicurativa relativa alle somme versate in esecuzione di contratto preliminare o di atto di assegnazione) nella cifra massima di € 500.000 per far fronte ai c.d. "costi a finire" del lotto 1 di Lastra a Signa, di cui una parte già versata, e il cui credito restitutorio la compagnia ha accettato di postergare al soddisfacimento di tutti gli altri creditori.

Quanto al ricavato della liquidazione dei beni si prevede quanto segue.



Il Lotto 1 è composto da 16 appartamenti già completati e tutti compromessi in vendita (tramite atti di assegnazione salvo 2 appartamenti compromessi in vendita a scampo del credito dell'appaltatore e del direttore lavori per le prestazioni rese) con versamento di acconti.

Per 10 appartamenti i soci assegnatari hanno trascritto prima della domanda di concordato domanda ex art. 2932 c.c.

La cooperativa propone l'esecuzione dei relativi contratti di vendita, l'incasso del saldo prezzo, anche a mani della Banca Intesa (creditore ipotecario I grado), accolti dei mutui da frazionare sulle rispettive unità immobiliari.

Con l'esecuzione in forma specifica si prevede l'incasso della somma di € 195.970 (saldo prezzo) da destinarsi al creditore ipotecario di primo grado e l'accollo di una parte del relativo mutuo per € 1.234.000.

Per i restanti 6 appartamenti viene assunto il valore di piano di € 1.700.000 , considerato il valore di prenotazione e quello medio.

Il Lotto 2 è stato oggetto di perizia di stima che ha determinato il valore dei beni in € 4.867.000 secondo i prezzi di convenzione edilizia e in € 1.200.000 il costo delle opere di completamento.

I futuri acconti dei soci che sottoscriveranno gli atti di assegnazione (è stato conferito all'Agenzia Remax Ideale – Agenzia in Toscana srl l'incarico di reperire soci assegnatari) saranno versati alla Cooperativa in un conto corrente bancario vincolato, finalizzato esclusivamente al sostenimento delle spese relative alla esecuzione dei lavori a finire; dette somme godranno altresì del regime della prededuzione ex art. 182 quater l.f. e verranno restituite se, entro 18 mesi, il cantiere non sarà completato. Se, nel caso in cui, al compimento dei 18 mesi, non fossero raggiunte adesioni di soci per una somma sufficiente a finanziare i costi a finire, la Cooperativa procederà alla cessione integrale del cantiere, senza quindi completare i lavori, con conseguente restituzione delle somme medio tempore incassate.



Quanto agli altri immobili finiti a Calenzano e Scandicci il valore è stato calcolato con riferimento ai valori medi OMI e alle stime acquisite nelle procedure esecutive che hanno riguardato parte di essi.

Su tali immobili grava ipoteca di I grado di Banca Intesa (Calenzano) e di MPS (Scandicci) e di II grado di ChiantiBanca.

Il valore degli immobili risulta capiente per il pagamento dei creditori ipotecari (Chianti Banca è garantita anche dalla Cooperativa di Mezzana in lca).

A sostegno della tenuta del piano alcuni fornitori e professionisti hanno accettato di ridurre i loro crediti subordinatamente all'ammissione della società al concordato.

Sempre subordinatamente all'ammissione della società al concordato il presidente del consiglio di amministrazione geom. Antonio Pietrini ha rinunciato al compenso e al rimborso di quanto anticipato per la cooperativa.

Come già precisato nel decreto di apertura della procedura di concordato ai sensi dell'art. 163 l.f. la proposta di concordato si inserisce nel modello legale del concordato in continuità previsto dall'art. 186-bis l.f.

La proposta prevede infatti la continuazione dell'attività di impresa –consistente nella costruzione, realizzazione e vendita di abitazioni per i soci assegnatari- da parte della medesima società e la liquidazione di beni non funzionali all'esercizio di tale attività.

Non si applica, quindi, la condizione di ammissibilità di cui all'art. 160 u.c. l.f. e cioè che sia assicurato il pagamento di almeno il 20% dell'ammontare dei crediti chirografari: la proposta prevede comunque di soddisfare i chirografari in una percentuale tra il 52 % e il 22%.

Tuttavia, come rilevato nel decreto di ammissione, se nel concordato in continuità aziendale non è necessario assicurare il pagamento del 20% dei crediti chirografari, in esso tuttavia l'obbligo del debitore di assicurare a ciascun creditore un' "utilità specificamente individuata ed economicamente valutabile" assume maggiore pregnanza.



Ne consegue che la percentuale indicata nella proposta non è meramente indicativa ma costituisce oggetto di obbligazione del debitore.

Il debitore, infatti, non mette a disposizione dei creditori tutto il proprio patrimonio, poiché una parte delle risorse è destinata a supportare l'attività di impresa, così che i creditori vengono in qualche modo a partecipare al rischio d'impresa.

Inoltre il debitore, proseguendo l'attività di impresa, non viene spossessato dei beni che ne fanno parte: non vi è un patrimonio separato gestito da un terzo e destinato alla liquidazione e al soddisfacimento dei creditori come nel concordato liquidatorio.

Se in quest'ultimo "l'utilità specificamente individuata ed economicamente valutabile che il proponente si obbliga ad assicurare a ciascun creditore" è genericamente il ricavato della liquidazione del patrimonio del debitore, qualunque esso sia, così non è nel concordato che prevede la continuazione dell'attività di impresa, dove l'oggetto della proposta non è delimitato e non coincide con tutti i beni dell'imprenditore.

Il commissario giudiziale sia nella relazione ex art. 172 l.f. sia nel parere ex art. 180 l.f. ha ritenuto fondata la percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari indicata come minima nella proposta (22,75% secondo lo scenario di sensitività), determinandola, alla fine (nel parere 180 l.f.) nel 23,57%.

Ha ritenuto anche che la prosecuzione dell'attività d'impresa prevista nel piano di concordato sia funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori rispetto alle alternative concretamente praticabili.

Come precisato nel decreto di ammissione, in caso di procedura di liquidazione, verrebbe meno la possibilità di completare gli immobili in corso costruzione, con evidente svalutazione del loro valore e diminuzione del ricavato delle vendite, nonché l'apporto di finanza esterna da parte di Amissima Assicurazioni; inoltre, per quel che concerne il passivo, dovrebbero considerarsi anche le penalità e i crediti risarcitori dei soci in conseguenza dell'inadempimento della società in ordine alla consegna degli immobili dai medesimi prenotati e rientrerebbero integralmente gli importi dei



crediti che sono stati oggetto di stralcio parziale da parte dei loro titolari subordinatamente all'ammissione della società al concordato.

La relazione del commissario ex art. 172 l.f. ha esaminato in dettaglio l'alternativa liquidatoria e comparato in modo analitico le utilità ricavabili concludendo per la convenienza della presente procedura in continuità.

Nel decreto di ammissione il tribunale, ha già rilevato, in punto di fattibilità del piano, come questo non appaia manifestamente inidoneo a raggiungere gli obiettivi prefissati, pur sussistendo il rischio che non siano trovati acquirenti aventi i requisiti per accedere all'edilizia convenzionata e disposti a versare acconti all'atto di prenotazione degli immobili (per finanziarne il completamento); tale rischio tuttavia costituisce un'alea ineliminabile del concordato in continuità aziendale, che non è tale da escludere per ciò solo la fattibilità del piano.

I creditori sono stati posti in grado di esprimere il loro voto dopo adeguata informazione ed hanno assunto consapevolmente il rischio insito nel presente piano.

La maggioranza dei creditori, votando a favore della proposta, ha manifestato di preferire, seppure con l'alea del piano in continuità, la gestione concordata della crisi rispetto alla procedura di liquidazione.

Non vi sono stati voti contrari e tanto meno sono state proposte opposizioni.

Ne consegue che il controllo del tribunale, non possa che arrestarsi di fronte alla verifica della legalità della procedura, che si è regolarmente svolta, consentendo ai creditori di ricevere adeguata informazione e di esprimere il proprio voto in modo consapevole, determinando il raggiungimento delle maggioranze previste dall'art. 177 l. f.

Il piano, poi, pur con le rettifiche apportate dal commissario giudiziale, consente di realizzare la causa concreta della procedura, consentendo all'imprenditore il superamento della situazione di crisi ed assicurando ai creditori un soddisfacimento, sia pure modesto e parziale.

Tanto premesso, ravvisandone i presupposti di legge, il concordato deve essere omologato.

Nel caso, come in quello in oggetto, di concordato in continuità aziendale, il tribunale ritiene di



non nominare un liquidatore.

L'imprenditore continuerà a gestire l'attività di impresa che consiste nella realizzazione di immobili abitativi da assegnare ai propri soci, alcuni dei quali già assegnati e trasferiti.

Nel caso in cui con riferimento ai beni indicati nella proposta come "beni merce" non siano reperiti soggetti in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione secondo le regole dell'edilizia convenzionata, così come per i beni del c.d. "ramo liquidatorio", la liquidazione dovrà avvenire a norma dell'art. 107 c. 1 l.f., richiamato dall'art. 182 l.f., tramite procedure competitive –partendo dalla stima di piano (come da perizie in atti)- previa adeguata pubblicità in modo da assicurare la massima informazione e partecipazione degli interessati.

Le procedure saranno organizzate dalla società sotto il controllo del commissario giudiziale e previa informativa al giudice delegato.

La società non necessiterà della previa autorizzazione del giudice per il compimento degli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione né per il pagamento delle spese correnti necessarie per la prosecuzione dell'attività aziendale, ma dovrà informare il commissario e il giudice delegato prima del compimento di atti di straordinaria amministrazione; ugualmente dovrà sottoporre al commissario i piani di riparto dei creditori –nel rispetto della proposta omologata- prima di procedere ai relativi pagamenti.

In ogni caso la società dovrà tenere costantemente informato il commissario in ordine all'attività svolta, sia essa di straordinaria od ordinaria amministrazione, e fornire al medesimo commissario ogni informazione dallo stesso richiesta.

La società provvederà inoltre a depositare ogni tre mesi una relazione dettagliata sull'attività svolta con il rendiconto delle entrate e delle uscite, allegando gli estratti conti bancari.

Il commissario redigerà su questa un sintetico parere, nel quale si limiterà a riferire circa l'adeguatezza delle informazioni contenute nella relazione e dell'attività svolta, evidenziando eventuali scostamenti dal piano.



In ogni caso il commissario riferirà in qualunque momento al giudice eventuali atti o eventi pregiudizievoli per i creditori nonché ogni circostanza suscettibile di determinare l'impossibilità di pervenire all'attuazione del piano.

PQM

Visto l'art. 180 L.F.

OMOLOGA

il concordato preventivo proposto dalla società NOMOPAO SOCIETA' COOPERATIVA EDIFICATRICE (c.f. 01801050483) con sede in SIGNA Via dei Colli 238/F

CONFERMA

la nomina a Commissario Giudiziale del dott. Daniele Fico con l'incarico di sorvegliare l'adempimento del concordato, secondo le modalità indicate nella parte motiva.

Manda alla Cancelleria per la pubblicazione ai sensi dell'art. 17 LF e per la comunicazione al proponente e al commissario giudiziale (che provvederà, ai sensi dell'art. 180 terzultimo comma, LF a darne notizia ai creditori).

Firenze, 21/09/2022

La Presidente est.

dott. Maria Novella Legnaioli

