

Il Tribunale di Firenze  
riunito in Camera di Consiglio  
nelle persone di

Dr. Maria Grazia Damonte Presidente

Dr. Isabella Mariani Giudice rel.

Dr. Patrizia Pompei Giudice

Ha pronunciato il seguente decreto, sul reclamo avanzato da [REDACTED]  
avverso il provvedimento del GD preso il Tribunale di Firenze 29 ottobre 2013, nella  
procedura di concordato preventivo [REDACTED]  
[REDACTED] ammesso alla procedura con decreto del Tribunale di Firenze del 22 luglio  
2013, in fase di omologa.

Premesso in fatto:

il provvedimento oggetto di reclamo ha autorizzato lo scioglimento della [REDACTED]  
[REDACTED] dal contratto di compravendita 13 febbraio 2007 avente ad oggetto bene  
immobile sito in Greve in Chianti meglio descritto in atti, ex art. 169 bis l. fall.; nel  
reclamo la parte istante espone quanto segue: nella domanda di c.p. la società  
ricorrente prevedeva la esecuzione del contratto colla ricezione del prezzo di €  
1.211.395,58 ( differenza tra il prezzo pattuito € 4 milioni detratto quanto versato al  
30 agosto 2012 ) . Il termine per la esecuzione del contratto previsto per il 30  
dicembre 2007 doveva intendersi rinunciato dalle parti, attesa la documentazione in  
atti e comunque tale essendo il presupposto ( la vigenza del contratto ) per procedere  
allo scioglimento dello stesso .

Secondo la articolazione di parte reclamante , il primo motivo di censura consiste  
nella assenza dei presupposti per procedere allo scioglimento del contratto ex art. 169  
bis c.p.c. per difetto di convenienza per i creditori : in primo luogo i risultati penali  
assunti a base della decisione erano errati per eccesso , non essendovi certezza alcuna  
sull'effettivo realizzo dell'immobile, e cadendo quindi l'argomento secondo il quale,  
mentre dall'esecuzione del contratto nulla era destinato ai creditori chirografari (   
essendo il residuo dovuto di totale pertinenza del creditore ipotecario ) , dallo

scioglimento derivavano per essi circa due milioni di euro . In secondo luogo la  
comparazione tra oneri conseguenti alla prosecuzione e allo scioglimento del  
contratto era errata. Il credito per indennità non andava infatti ammesso al passivo,  
ma era credito di natura prededucibile . Se infatti la regola dettata dall'art. 169 bis l.  
fall. prevede la natura chirografaria del credito per indennità, la peculiarità della  
vicenda processuale non consentiva l'applicazione della regola. Lo scioglimento era  
infatti intervenuto dopo il decreto di ammissione, mutando la domanda originaria che  
invece prevedeva l'esecuzione dello stesso. Per rendere concorsuale il credito da  
indennizzo è infatti necessario che la domanda di scioglimento intervenga al  
momento del deposito del ricorso, altrimenti intervenendo il principio di cui all'art.  
111 l. fall. sulla prededucibilità dei crediti sorti in occasione della procedura. In terzo  
luogo era carente il contraddittorio con Banca Intesa, creditore ipotecario . In quarto  
luogo era stata carente l'informativa ai creditori.

Nella sua sostituzione la [REDACTED] lamenta in primo luogo la carenza  
dell'offerta di immediato adempimento da parte di [REDACTED] , sintomo della  
intenzione della stessa non di rendersi acquirente dell'immobile ma di assicurarsi una  
percentuale di guadagno nella intermediazione tra [REDACTED] e soggetti terzi finali  
acquirenti, ponendo in essere più che una compravendita, un mandato irrevocabile a  
vendere. Da ciò era dato presumere una percentuale di guadagno maggiore per la  
venditrice con lo scioglimento invece che con l'esecuzione del contratto. Inoltre non  
condivisibili perché generiche erano le critiche alla perizia disposta dal Tribunale. I  
valori accertati in sede di procedura oscillavano tra 3.300.000 e 3.350.0000. Ne  
consequiva l'indubbio vantaggio per la procedura dallo scioglimento: infatti se  
dall'esecuzione si traeva solo la soddisfazione del creditore privilegiato per €  
1.403.065,00, di contro si aveva un incremento certo dell'attivo per € 3.300.000  
contro un aumento del passivo della caparra per € 2.066.400,00 in chirografo.  
Residuava quindi una somma, detratto il credito di Banca Intesa, da ripartire tra i  
chirografari.

Quanto sopra esposto postulava la natura chirografaria del credito da indennizzo, essendo infondata la ricostruzione interpretativa dell'art. 169 bis cit. : l'unica interpretazione corretta era nel senso che, a prescindere dal momento della domanda di scioglimento, il credito da indennizzo era sempre concorsuale, sia perché comunque l'istanza di autorizzazione è sempre successiva al ricorso sia perché privo di significato sarebbe il richiamo al GD quale organo avente potere autorizzatorio. Contestava in ogni caso l'an debeat relativamente alla restituzione della caparra, atteso l'inadempimento della [redacted]. Contestava la exceptio penalizzazione del diritto di difesa e il difetto di integrazione del contraddittorio nei confronti di Banca Intesa non trattandosi di rapporto plurisoggettivo ed essendo irrilevante per essa, attesa la natura privilegiata del credito l'individuazione dell'acquirente. Quanto al difetto di informativa ai creditori ne sottolineava la irrilevanza nella presente sede, e in fatto, la infondatezza, essendo stata la circostanza adeguatamente rappresentata ai creditori nella memoria integrativa.

La causa veniva discussa oralmente davanti al Collegio all'udienza dell'11 dicembre 2013 e decisa in Camera di Consiglio nella medesima data; ritenuto in diritto:

l'art. 169 bis l. fall. recita: Il debitore nel ricorso di cui all'articolo 161 può chiedere che il Tribunale o, dopo il decreto di ammissione, il giudice delegato lo autorizzi a sciogliersi dai contratti in corso di esecuzione alla data della presentazione del ricorso. Su richiesta del debitore può essere autorizzata la sospensione del contratto per non più di sessanta giorni, prorogabili una sola volta.

In tali casi, 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....."

La fattispecie oggetto dell'esame del Collegio è la seguente: corre tra le parti un contratto preliminare di compravendita stipulato il 13 febbraio 2007 che conteneva un termine essenziale per la stipula del definitivo che, incontestabilmente, non è stato rispettato, senza che alcuna parte abbia exceptio l'inadempimento ed anzi avendo le

parti dato esecuzione al contratto mediante pagamento e ricezione di acconti, relativi ai singoli appartamenti effettivamente compravenduti ( facenti parte del più ampio complesso oggetto del preliminare ) cosicché deve ritenersi ( e le parti hanno ritenuto ) che il contratto sia ancora vigente. ( " Cass. civ. Sez. II, 05/07/2013, n. 16880 : La previsione di un termine essenziale per l'adempimento del contratto, essendo posta nell'interesse di uno o di entrambi i contraenti, non preclude alla parte interessata di rinunciare, seppur tacitamente, ad avvalersene, anche dopo la scadenza del termine, così rinunciando altresì alla dichiarazione di risoluzione contrattuale" - , da cui la applicabilità dell'art. 169 bis l. fall. ( cosicché appaiono contraddittorie le osservazioni della Curatela sull'eventuale non debenza dell'indennizzo ) :")

Nel ricorso per concordato preventivo della [redacted] ( nel piano e nella proposta ) si prevedeva di dare esecuzione al contratto preliminare colla ricezione della somma a saldo da destinarsi interamente all'accollo del mutuo gravante sull'immobile.

Re melius perpensa, parte proponente, dopo il decreto di ammissione al concordato ha chiesto ed ottenuto dal GD della procedura autorizzazione ex art. 169 bis l. cit., allo scioglimento del contratto in data 29 ottobre 2013. Si desume dagli atti che l'adunanza dei creditori si è svolta successivamente a tale data e che i creditori siano stati informati sia dal ricorrente che dal CG nella sua relazione ex art. 172 l. fall. del mutamento delle condizioni conseguente a tale atto. Ne consegue che la lagnanza svolta da parte reclamante sulla inosservanza di doveri di informativa ai creditori è priva di fondamento fattuale, ed è comunque eccezione irrilevante non discutendosi in questa sede della ritualità del procedimento ma della legittimità di uno specifico atto autorizzatorio del GD.

Del pari infondata è la lagnanza sul mancato rispetto del contraddittorio, avendo il GD disposto la comparizione delle parti avanti a sé, e comunque avendo la parte reclamante avuto pieno agio di svolgere le sue difese di fronte al Collegio. In ogni caso le parti necessarie del procedimento sono la parte reclamante e la parte reclamata, dovendosi ritenere che la pronuncia sia assolutamente neutra per l'Istituto che vanta un credito garantito da ipoteca sul bene oggetto del preliminare, credito che

verrà comunque soddisfatto sia laddove si dia corso al contratto che laddove esso si sciogla.

Il nucleo decisionale rilevante per la decisione della fattispecie, risiede nella questione che è stata più ampiamente dibattuta tra le parti e che si riconnette alla ragione fondante il provvedimento che autorizza lo scioglimento, ovvero la migliore tutela delle ragioni del ceto creditore che sola giustifica il sacrificio della posizione del contraente in bonis e che rende legittimo il provvedimento del GD.

Sostiene la parte reclamante che nessun vantaggio deriva ai creditori dalla decisione assunta, contestando le valutazioni che sono state effettuate dal debitore. In sintesi contro 4 milioni di euro di cui al preliminare sono stati versati 2,5 milioni. Il residuo 1,5 milione serve a coprire il mutuo ipotecario. Poiché le stime effettuate dalla proponente e dal CG variano da 3.300.000 a 3.550.000, laddove si detragga dal valore dell'immobile interamente acquisito dalla procedura, il credito ipotecario, avanza evidentemente (seguendo la prospettazione della parte proponente sulla quale *intra*) un importo di euro 2 milioni a disposizione dei creditori chirografari. Ritiene a questo proposito il Collegio di non condividere il ragionamento svolto dalla Blu Real Estate di critica sulle valutazioni dell'immobile, poiché appare evidente (in assenza della segnalazione di errori oggettivi nella valutazione) che il Collegio fa propria la valutazione effettuata dall'organo terzo, nominato dalla procedura, rispetto alle valutazioni operate dalle parti.

Ritiene il Collegio che in astratto il calcolo operato e sopra esposto, integri la ragione di opportunità come è stata delineata in questi mesi di applicazione della legge, dalla giurisprudenza di merito (tra cui si veda: App. Brescia Sez. I, 19/06/2013 I provvedimenti di cui all'articolo 169-bis, R.D. n. 267/1942 (legge fallimentare), debbono essere pronunciati in funzione della continuità aziendale (in capo allo stesso debitore o ad altro imprenditore), avuto riguardo alle concrete ed attuali esigenze della gestione dell'impresa, in relazione, ad esempio, a contratti superflui o relativi a beni o attività da liquidarsi, ovvero in qualche modo eccessivamente onerosi, alla salvaguardia dei livelli produttivi o fattispecie simili.; Trib. Novara, 03/04/2013 La

richiesta di scioglimento dei contratti in corso di esecuzione di cui all'articolo 169-bis, R.D. n. 267/1942 (legge fallimentare), deve essere accompagnata dalla comparazione tra gli oneri conseguenti alla prosecuzione dei contratti e quelli che conseguirebbero allo scioglimento o alla sospensione dei medesimi quali l'indennizzo equivalente al risarcimento del danno conseguente al mancato adempimento e da soddisfarsi come credito anteriore al concordato.; Trib. Bergamo, 07/06/2013 Durante la fase di pre-concordato è possibile disporre, ai sensi dell'articolo 169-bis, R.D. n. 267/1942 (legge fallimentare), la sospensione di contratti di factoring qualora per la massa dei creditori appaia evidente la convenienza di tale scelta in ragione della non opponibilità in compensazione dei crediti maturati dalla società di factoring.)

Ciò tuttavia impone la soluzione di ulteriori due questioni. Sostiene la reclamante (citando anche giurisprudenza sul punto) che lo scioglimento del contratto può essere chiesto solo con la domanda di CPC e che comunque qualora si opti per la ammissibilità della domanda ex art. 169 bis cit. anche successivamente, questo non può non comportare la qualificazione dell'indennizzo di cui al II comma dell'art. cit. in prededuzione.

Il Collegio ritiene quanto segue: il dato testuale contenuto nell'art. 169 bis cit. - "il debitore nel ricorso di cui all'art. 161 può chiedere che il Tribunale, o dopo il decreto di ammissione il Gd .." - non comporta il limite temporale della richiesta di scioglimento al solo momento iniziale della procedura. Ciò per due dati testuali, il primo, il riferimento al GD come organo parimenti dotato di potere autorizzativo (il che avviene solo dopo l'ammissione alla procedura e quindi postula la possibilità della richiesta formulata successivamente) ed il secondo strettamente, collegato al primo, tratto dall'art. 175 II comma l. fall., laddove si prevede la possibilità della modifica della proposta sino all'inizio delle operazioni di voto (colla conseguente valutazione sulla necessità di nuova attestazione). Si deve quindi ritenere che dal complesso delle norme si tragga la possibilità di chiedere lo scioglimento del contratto sino all'inizio delle operazioni di voto, sia perché la proposta può essere

modificata sino a tale momento ( e non vi è spazio per una differenza interpretativa che si basi sulla diversa dizione " ricorso di cui all'art. 169 bis e " proposta " di cui all'art. 175 , poiché il ricorso consiste, si sostanzia, prende corpo, nella proposta e nel piano ) sia perché è espressamente previsto quale organo dotato di potere autorizzatorio il GD e non appare logico limitare tale possibilità al mero rinvio della decisione, operato da parte del Tribunale in sede di ammissione ad un momento successivo.

Più complessa questione risulta essere la valutazione della qualità del credito da indennizzo, sostenendosi, non solo dall'attuale reclamante ma anche dalla giurisprudenza prima citata ( trib Pistoia 9 luglio 2013 ) e da ampia dottrina, la natura prededucibile del credito da indennizzo desumibile da vari indici: dall'art. 184 i. fall. a tenore del quale " il concordato omologato è obbligatorio per tutti i crediti anteriori alla pubblicazione nel registro delle imprese del ricorso di cui all'art. 161... ", dall'insorgenza del credito in corso di procedura , dal meccanismo giuridico sotteso allo scioglimento del contratto, volontà del contraente che si manifesta al momento iniziale della procedura per ciò stesso qualifica il credito come "concorsuale... ponendosi l'atto autorizzatorio come condizione dotata di efficacia ex tunc, ipotesi che non si verifica quando la volontà del debitore viene espressa nel momento successivo.

Ritiene il Collegio che osti alla ricostruzione del credito da indennizzo come prededucibile il chiaro disposto letterale dell'art. 169 bis II comma " tale credito è soddisfatto come credito anteriore al concordato ", perché laddove si ammetta come sopra si ammette , il ricorso all'art. 169 bis anche nell'ipotesi di modifica della proposta, il dato letterale non è modificabile ( se non con ricorso al giudice delle leggi ). Secondariamente perché il dato normativo è chiaro nel prevedere che il credito non è concorsuale ma viene trattato come anteriore ( " tale credito è soddisfatto come credito anteriore " ), cioè lo è solo ai fini della falcidia concordataria ( laddove evidentemente non privilegiato ) , ciò facendo cadere l'argomento che si basa sull'art. 184 cit..

Ed anche lo scrutinio di costituzionalità della previsione deve ritenersi superato laddove si osservi che analoga previsione è contenuta nell'art. 72, VII c. l. cit. che qualifica anch'esso come concorsuale l'indennizzo . Non appare sufficiente rilevare che qui è il debitore che insta, mentre lì è il curatore organo di giustizia, poiché l'art. 169 bis postula un controllo di convenienza della scelta da parte del Tribunale in favore del ceto creditorio, e quindi un limite alla possibilità di recesso del proponente che non è ad libitum, ma ai fini della tutela concorsuale, che anzi il contraente del proponente il concordato riceve migliore tutela essendo l'indennizzo esteso anche al risarcimento del danno. Il sacrificio del singolo contraente si giustifica colla maggiore soddisfazione del ceto creditorio nel suo complesso.

Appare altresì evidente che non vi è vulnus nella fase di accettazione della proposta di concordato da parte dei creditori, posto che il contraente avrà comunque il diritto di voto dovendosi ritenere che il debitore debba inserirlo nell'elenco dei creditori e che il GD conosca di eventuali contestazioni ai soli fini del voto ai sensi dell'art. 176, I comma e il Tribunale in sede di opposizione ai sensi del II comma.

Il reclamo deve essere quindi rigettato e il provvedimento del GD confermato.

Le spese sono compensate attesa la novità della questione.

P.Q.M.

respinge il reclamo avanzato da [redacted] contro il provvedimento del GD della procedura c.p. n. [redacted] del 22 ottobre 2013.

Compensa tra le parti le spese del giudizio.

Firenze 11 dicembre 2013

Il Presidente

Dr I Mariani

Il Giudice est.

Dr MG Damonte