

**AVV. ANDREA BETTINI**  
**BETTINI FORMIGARO PERICU - STUDIO LEGALE**  
Via Martin Piaggio 17/7 - 16122 Genova  
Tel 010/581746 - Fax 010/5531960  
[andrea.bettini@ordineavvgenova.it](mailto:andrea.bettini@ordineavvgenova.it)  
[andreabettini@bfplex.com](http://andreabettini@bfplex.com)

**TRIBUNALE CIVILE DI GENOVA**

**SEZIONE FALLIMENTARE**

**DOTT. ANDREA BALBA – R.G. CP 6/2019**

**MEMORIA ESPLICATIVA DELLA PROPOSTA MIGLIORATIVA**

\*

Nell'interesse di **Constructo S.r.l.** P.I. 01775280991 (“**Constructo**” ovvero la “**Società**”), con sede legale in Genova, Via delle Brigate Partigiane 8/1 - 16129, in persona del legale rappresentante pro tempore ed amministratore unico Gabriele Iasillo, munito dei necessari poteri in forza di determina dell'Amministratore Unico predetto di cui al verbale notarile, redatto in data 7.5.2019, ai sensi dell'art. 152 L.F., da Notar Mario Cappetti, rep 23691- racc 14416 (Doc. 1, Ricorso ex art. 161, c. 1 L.F.), rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Bettini (C.F. BTTNDR59R04D969E - pec [andrea.bettini@ordineavvgenova.it](mailto:andrea.bettini@ordineavvgenova.it) - fax 0105531960), e domiciliata presso lo studio del citato difensore in Genova, Via Martin Piaggio 17/7, come da procura in calce al ricorso ex art. 161 comma 1 L.F..

\*

**I.       PREMESSA**

**I.1.     IL RICORSO DEPOSITATO IN DATA 7 MAGGIO 2019**

- A.       Constructo, in data 7.5.2019, ha depositato presso il Tribunale di Genova un ricorso (il “**Ricorso**”), ai sensi dell'art. 161 comma 1 e ss L.F., iscritto al registro generale n. 6/2019 al fine di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo con continuità.
- B.       Unitamente al Ricorso la Società ha depositato il piano di concordato (il “**Piano**”) predisposto ai fini della soluzione del proprio indebitamento.
- C.       Il Piano, in estrema sintesi, si basa sulla continuità aziendale che potrà essere garantita dalle

seguenti assunzioni:

- a) il contributo da parte del Signor Gabriele Iasillo, attuale socio di riferimento, il quale intende impegnarsi nei seguenti termini: (i) rinunciare e procurare le rinunce da parte dei creditori «Finanziatori» per un ammontare complessivo di Euro 90.834,65 subordinatamente al passaggio in giudicato del decreto ex art. 180 L.F. (*cf. All. 33 accluso al Piano*) e (ii) immettere risorse liquide per Euro 15.000,00 entro 6 mesi dal passaggio in giudicato del decreto di omologazione ex art. 180 L.F., rinunciando al rimborso postergato (*cf. All. 35 accluso al Piano*);
  - b) l'apertura del capitale sociale a Emmedi Trading,
  - c) lo scioglimento ex art.169 bis L.F. dei contratti preliminari di vendita degli immobili ancora in corso di esecuzione,
  - d) la ripresa dei lavori del Cantiere di Bogliasco, con garanzie di pagamento delle opere di completamento fino a Euro 400.000,00 da parte di Emmedi Trading secondo le tempistiche previste dalla perizia del Geom. Muzio, con collaudo delle opere in 8 mesi;
  - e) la vendita degli immobili portati a compimento con riguardo al Cantiere di Bogliasco
- D. Il Piano, inoltre, prevede che i flussi generati dalla Società in ragione delle attività sopra indicate siano destinati al pagamento degli oneri concordatari, secondo il trattamento sotto indicato, entro 20 mesi dall'omologazione del concordato ex art. 180 L.F. (*cf. pagine 79 e 80 del Piano*):
- i. trattamento integrale dei creditori in prededuzione e adesione alla “rottamazione *ter*” per i ruoli ivi rientranti;
  - ii. trattamento dei creditori con privilegio ipotecario secondo le disposizioni di cui all'art. 160 c. 2 L.F. con pagamento parziale: stante il valore del bene in caso di liquidazione pari a Euro 262.212,60, i creditori ipotecari verranno soddisfatti fino a concorrenza di detto importo mentre il residuo verrà degradato a chirografo;
  - iii. trattamento dei creditori con privilegio generale secondo le disposizioni di cui all'art. 160 c. 2 L.F. con pagamento parziale: stante il valore degli attivi mobiliari in caso di liquidazione pari a

Euro 76.603,06 i creditori con privilegio generale verranno soddisfatti fino a concorrenza di detto importo secondo gli ordini di privilegio mentre il residuo verrà degradato a chirografo;

iv. trattamento dei creditori chirografari, quindi comprensivi della quota non soddisfatta dei privilegiati di cui sopra, con previsione di numero 5 classi con i seguenti trattamenti:

- classe 1 «erario» previsione di pagamento al 6,50% del credito definitivamente ammesso. Si specifica che con riferimento a detta classe, contestualmente al deposito del presente ricorso e del Piano, la Società ha presentato la proposta ex art. 182 *ter* L.F. (*cf.* All. 37 accluso al Piano);
- classe 2 «enti locali» previsione di pagamento al 6,50% del credito definitivamente ammesso;
- classe 3 «creditori per operazioni immobiliari» previsione di pagamento al 6,50% del credito definitivamente ammesso;
- classe 4 «professionisti chirografi» previsione di pagamento al 10% dell'incapiente credito privilegiato come definitivamente ammesso;
- classe 5 «chirografari» previsione di pagamento al 3% del credito definitivamente ammesso.

E. Al Ricorso è stata altresì allegata la relazione ex art. 160, c. 2 L.F. e 161, c. 3 L.F. predisposta dal dottor Massimo Silipo.

\*

## **I.2. LE INTEGRAZIONI FORNITE AL TRIBUNALE**

F. Il Tribunale di Genova con decreto comunicato in data 24.5.2019 ha chiesto alla Società di fornire alcuni chiarimenti e precisazioni al Piano che sono state fornite con integrazioni depositate in data 8.6.2019 e 20.6.2019.

In particolare con l'integrazione dell'8.6.2019 la Società ha chiarito che in data 5 giugno 2019 ha ricevuto da Emmedi Trading un'integrazione alla proposta dell'8.4.2019 (doc. 38, Integrazione Piano) con la quale il nuovo socio ha precisato che:

- (a) intende entrare nel capitale sociale di Constructo S.r.l. entro 30 giorni dall'omologa del Piano;
  - (b) intende rilasciare garanzie reali su cespiti di proprietà liberi da trascrizioni, anche mediante costituzione di ipoteca volontaria da iscriversi entro 30 giorni dall'omologa, allegando ispezioni ipotecarie (con riserva di chiedere la cancellazione delle ipoteche a propria cura e spese nei 30 giorni successivi alla fine lavori) (*doc. 39, Integrazione Piano*);
  - (c) si impegna, entro 10 giorni dall'omologa del Piano, a depositare una cauzione di Euro 50.000,00 che metterà a disposizione della procedura con assegno circolare, allegando saldo contabile alla data del 5.6.2019 a conferma delle proprie capacità finanziarie (*doc. 40, Integrazione Piano*);
  - (d) in caso di omologa del concordato, incaricherà l'Ing. Giuseppe Spallarossa di predisporre lo strumento amministrativo per la riattivazione del cantiere;
  - (e) eseguirà le opere in proprio, subappaltando le stesse parzialmente e pagando le stesse con risorse proprie, programmando la durata delle medesime per 180 giorni.
- G. In data 20.6.2019 la Società, ricevuta da Emmedi Trading una relazione di stima, a firma dell'Arch. Renato Maria Donzelli (cfr, *doc. 43, Integrazione Piano*), dalla quale si evince che i beni immobili che Emmedi Trading intende offrire a garanzia hanno un valore di Euro 430.000,00, ha depositato un'ulteriore integrazione del Piano (all. C) ove ha definito lo schema dei flussi finanziari in entrata e in uscita; indicando altresì la corretta entità degli apporti finanziari al fine di consentire la ripresa dei lavori in cantiere e il completamento delle opere per consentire il miglior soddisfacimento del ceto creditorio.

\*



**I.3. L'AVVIO DELLA PROCEDURA CONCORDATARIA**

- H. Con provvedimento depositato il 19.7.2019 il Tribunale ha dichiarato aperta la procedura di concordato preventivo richiesto da Constructo nominando quale Commissario il dottor Paolo Macchi (il "Commissario Giudiziale") e fissando l'adunanza dei creditori per il giorno 22.1.2020;

- I. in data 27.11.2019 il Commissario Giudiziale ha depositato una relazione sullo stato delle verifiche ai sensi dell'art. 173, c. 1 LF. (la "**Relazione**") nella quale ha rilevato alcune criticità in merito all'attendibilità dei dati del Piano, evidenziando, in particolare, il maggior fabbisogno rispetto a quanto stanziato nel Piano.
- J. Con provvedimento depositato e comunicato in data 2.12.2019 il Tribunale di Genova, in composizione collegiale, ha fissato l'udienza del 17.12.2019 davanti al Giudice delegato invitando la proponente a prendere posizione su ogni punto evidenziato nella Relazione;
- K. con memoria depositata in data 17.12.2019, Constructo, letta la Relazione, ha preso posizione sui punti evidenziati dal Commissario Giudiziale nella Relazione;
- L. all'udienza del 17.12.2019 il Giudice Delegato ha concesso un rinvio al 10.1.2020 al fine di consentire al Commissario Giudiziale di prendere posizione in merito alla memoria della Società.
- M. Successivamente il Commissario Giudiziale e la Società hanno avuto un confronto in occasione del quale il Commissario Giudiziale ha espresso le proprie osservazioni in merito alle eccezioni sollevate con al Relazione.
- N. All'udienza del 10.1.2020 il Giudice Delegato ha concesso alla Società termine fino al 17.2.2020 per "*provare a formulare una proposta migliorativa*" poi ulteriormente prorogato su richiesta di Constructo al 4.3.2020;
- O. In data 4.3.2020 Constructo ha depositato una proposta migliorativa che di seguito verrà ulteriormente esposta, approfondita e integrata a fronte delle osservazioni formulate dal Commissario Giudiziale e al fine di consentire al Commissario stesso di prendere definitivamente posizione sulla proposta di Constructo entro il termine del 20.4.2020 concesso dal Tribunale con provvedimento del 20.3.2020.

\*\*\*

## II. IL CONTENUTO DELLA PROPOSTA MIGLIORATIVA

La proposta migliorativa presentata dalla Società è così articolata:

- (i) recepimento nella situazione contabile di riferimento dei rilievi formulata dal Commissario Giudiziale nella Relazione;
- (ii) impegno scritto del socio attuale di riferimento, Sig. Gabriele Iasillo, a immettere ulteriori risorse finanziarie a servizio del pagamento dell'onere concordatario;
- (iii) impegno scritto del socio entrante, Emmedi Trading Immobiliare S.r.l., a intervenire finanziariamente una volta entrata nel capitale sociale di Constructo;
- (iv) inquadramento del creditore Pamoter Genova S.r.l. in liquidazione (ora Trasporti S.r.l. in liquidazione) ("Pamoter") nella classe 5 in luogo dell'originario inquadramento della classe 3.

Di seguito, quindi si rendono noti i termini degli interventi *in melius* proposti dalla Società e si apportano i chiarimenti richiesti dal Commissario Giudiziale.

\*

**1. Le rettifiche alla situazione contabile di riferimento attesi i rilievi formulati dal Commissario Giudiziale nella Relazione.**

1. La Società, nell'intento di garantire al ceto creditorio maggiore certezza non solo in termini di attendibilità dei dati posti a base del Piano ma, conseguentemente, in termini di miglior soddisfacimento dei crediti, letta la Relazione del Commissario Giudiziale ha ritenuto necessario apportare talune rettifiche alla situazione contabile di riferimento.
2. In particolare, rispetto alla situazione rappresentata nel Piano, con la proposta migliorativa la Società ha apportato le seguenti modifiche:

- (i) Indicazione dei dati aggiornati alla situazione di riferimento del 25.2.2020;
- (ii) Previsione di maggiori costi in prededuzioni indicati a pagina 2 della Relazione ed emersi all'esito di ulteriori verifiche. In particolare, la Società ha indicato:
  - la cassa di previdenza in relazione al compenso spettante al pre-commissario;
  - il compenso spettante al Commissario Giudiziale nella misura minima indicata nella Relazione così come si evince dalla differenza tra importo prededucibile

non stanziato pari a 16.568,62 sottratta l'IMU e gli altri oneri in prededuzione. A tal proposito, si specifica che, al fine di garantire il fabbisogno necessario per lo stanziamento del compenso medio liquidabile dal Tribunale a favore del Commissario Giudiziale, il socio Gabriele Iasillo intende impegnarsi ulteriormente immettendo risorse per aggiuntivi Euro 10.274,04.

- la differenza della cassa di previdenza per il Geom. Muzio erroneamente non indicata nel Piano;
- il compenso del cancelliere per la redazione dell'inventario;
- i maggiori oneri spettanti al creditore procedente dovuti ex art. 2770 c.c. per la conservazione del cantiere sito in Bogliasco essendo stato oggetto di pignoramento immobiliare.

Con riguardo all'ulteriore voce in prededuzione indicata nella Relazione, vale a dire l'IMU sull'area edificabile del cantiere di Bogliasco, si rimanda all'impegno del socio entrante Emmedi Trading il quale si è impegnato a sostenere ogni onere, spesa e costo, futuro relativo al cantiere di Bogliasco e in particolare l'IMU per un importo stimato in Euro 9.200,00 (calcolata avuto riguardo al valore dell'area stimato dal Geom. Muzio);


(iii) previsione degli interessi maturati e maturandi riferibili ai creditori ipotecari e privilegiati: la Società, in conformità con quanto previsto dall'art. 55 L.F., ha stanziato gli interessi maturati e maturandi con riferimento ai crediti vantati dal creditore ipotecario e dai creditori privilegiati. In particolare, sono stati conteggiati gli interessi maturandi fino al soddisfacimento previsto nel nuovo prospetto di sintesi dei pagamenti nel tempo, conteggiando quindi gli interessi sui mutui fondiari fino a tutta la durata del Piano, mentre gli interessi dei professionisti fino al completamento del primo semestre 2022 (data in cui è previsto da Piano il soddisfacimento di detta classe). Per un pronto riscontro dei calcoli effettuati si rimanda al prospetto di calcolo allegato alla Proposta migliorativa nonché ai conteggi ricevuti da Credito Fondiario (*cf. All. nn. 58 e 60*);

(iv) previsione del credito a favore nel Comune di Bogliasco non stanziato nel Piano: la Società ha preso atto dell'esposizione nei confronti del Comune di Bogliasco a titolo di sanzioni per occupazione spazio pubblico per l'anno 2014 e 2016 e a titolo di rivalsa per lavori di ripristino dei beni comuni e ha indicato detto creditore nella classe 2 "Enti Locali";

(v) previsione degli interessi: la Società come indicato precedentemente ha aggiornato la situazione debitoria al 25.2.2020 e in particolare ha conteggiato gli interessi legali e convenzionali vantanti dai creditori chirografari. In particolare, per una miglior comprensione del lavoro effettuato, occorre precisare che:

- sono stati conteggiati gli interessi legali spettanti ai creditori chirografari, nonché gli interessi convenzionali spettanti ai promissari acquirenti (pari al tasso ufficiale di sconto), secondo quanto stipulato nei contratti preliminari maturati fino al 25.2.2020 (*gr. All. n. 60*);
- sono stati conteggiati gli interessi ex art. 4, d.lgs. 231/2002 maturati dai fornitori fino al 25.2.2020 (*gr. All. n. 60*).

Sul tema preme evidenziare che, pur essendo nota la sospensione in tema di maturazione degli interessi sui crediti non assistiti da ipoteca o privilegio di cui all'art. 55 L.F., la Società, ha ritenuto - in via del tutto prudentiale - conteggiare detti interessi fino alla data di riferimento del 25.2.2020, anziché fino alla data di ammissione della Società alla procedura concordataria (19.7.2019) in ragione del nuovo termine concesso dal Tribunale per la presentazione della proposta migliorativa.

- 
3. Si può quindi osservare che, pur lasciando inalterate le percentuali già offerte ai creditori in ciascuna classe, dette rettifiche, se considerate unitamente agli apporti del Sig. Iasillo, all'impegno di Emmedi Trading e alle ulteriori modifiche proposte rispetto al Piano originario, risultano idonee a spiegare effetti migliorativi a favore della massa dei creditori, atteso che:

- sono stati corretti gli importi dei crediti vantati da ciascun creditore;
  - sono stati inseriti gli interessi maturati e maturandi sui crediti prima non conteggiati;
  - è stato inserito nell'elenco creditori il Comune di Bogliasco;
  - la Società può fare affidamento su un fondo rischi maggiore rispetto a quello stanziato nel Piano.
4. Per una verifica della sintesi del passivo della Società, all'esito delle rettifiche apportate in conseguenza dei rilievi eccepiti dal Commissario Giudiziale, si rimanda al prospetto indicato a pagina 5 della Proposta migliorativa.

\*

2. **L'ulteriore contributo da parte del Signor Gabriele Iasillo**, attuale socio di riferimento, il quale intende immettere risorse fino a complessivi Euro 85.274,04 come segue (*cf. All. 65, Proposta migliorativa*):

- (i) Euro 10.274,04 entro 15 giorni dal passaggio in giudicato del decreto ex art. 180 L.F., salvo diverse tempistiche indicate dagli organi della procedura, al fine di consentire a Constructo di ottenere il fabbisogno necessario per garantire lo stanziamento tra le spese in prededuzione del compenso medio liquidabile a favore del Commissario Giudiziale;
- (ii) Euro 50.000,00 entro 6 mesi dal passaggio in giudicato del decreto di omologazione ex art. 180 L.F., rinunciando al rimborso postergato (*cf. All. 53, Proposta migliorativa*). Si specifica che detto impegno è stato parzialmente anticipato dal Sig. Iasillo in quanto costui ha: (a) depositato il 20% delle spese di procedura, come da verbale di deposito delle spese di procedura; (b) corrisposto Euro 5.475,41 a titolo di prima rata della Rottamazione ter (*cf. All. 47, Proposta migliorativa*).
- (iii) Euro 25.000,00, anche mediante impegno a procurare rinunce da parte di creditori della Società o comunque, in difetto, mediante finanziamento di Constructo, per ottenere il soddisfacimento dei creditori eventualmente non soddisfatti per effetto dell'utilizzo del credito erariale senza che avvenga alcuna alterazione degli ordini di

privilegio (si veda quanto esposto a pagina 20).

\*

**3. L'intervento da parte del nuovo socio Emmedi Trading Immobiliare S.r.l. nei seguenti termini:**

- (i) sostenere ogni onere, spesa e costo futuro e relativo alla gestione operativa della società dalla data di omologa (tenuta della contabilità, redazione dei bilanci, gestione ordinaria, utenze, costi delle strutture in cui viene esercitata l'attività sociale, onorari per professionisti o collaboratori, imposte (CCIAA, libri sociali) quantificati dal nuovo socio in Euro 10.000,00 per ogni anno fiscale;
- (ii) assumere direttamente e/o tramite persona di fiducia l'amministrazione della Società, rinunciando a qualsivoglia compenso per l'attività svolta;
- (iii) sostenere ogni onere, spesa e costo, futuro e relativo al cantiere di Bogliasco:
  - IMU per un importo stimato in Euro 9.200 (calcolata avuto riguardo al valore dell'area stimato dal Geom. Muzio);
  - TARI, occupazione suolo pubblico, polizia municipale, al momento non quantificabili in quanto in funzione dell'avanzamento del cantiere;
  - opere edili ed eventuali varianti in corso d'opera che dovessero rendersi necessarie;
  - costi di pulizia e riattivazione del cantiere già precedentemente stimati in Euro 50.000,00;
  - oneri professionali per direzione lavori, coordinamento, fine lavori, collaudi, verifiche di ordine geologico/strutturali difficilmente stimabili e parzialmente eseguiti direttamente;
  - sostenere ogni onere di urbanizzazione qualora dovuti e fino alla concorrenza di Euro 42.000,00 come da perizia del Geom. Muzio, nell'ipotesi in cui gli immobili dovessero essere resi non pertinenti o



comunque dovesse essere modificato il progetto al fine di rendere i realizzandi box non pertinenti ai sensi della Legge 122/1989 (Legge Tognoli)

(iv) curare ogni aspetto relativo all'operazione di vendita della costruenda autorimessa, obbligandosi a sostenere ogni onere finanziario, professionale e commerciale;

(v) rinunciare al rimborso di quanto finanziaria a Constructo S.r.l. in qualità di socio.

A quanto sopra si aggiunge che, Emmedi Trading ha già anticipato gli impegni assunti in sede di integrazione del Piano, avendo già sostenuto Euro 5.000,00 a titolo di fondo spese corrisposte all'Ing. Giuseppe Spallarossa al fine di espletare le pratiche di riavvio del cantiere(*cf. All. 54, Proposta migliorativa*).

\*

**5. L'inquadramento del creditore Pamoter Genova S.r.l. in liquidazione (ora Trasporti S.r.l. in liquidazione) ("Pamoter") nella classe 5.**

A fronte dei rilievi sollevati dal Commissario Giudiziale nella Relazione si è ritenuto che la classe ove va collocato il creditore Pamoter sia quella dei fornitori, classe 5, dal momento che, da una parte, il credito vantato da Pamoter nei confronti della Società è riferibile all'esecuzione di lavorazioni in appalto con riferimento al cantiere di Bogliasco e dall'altra, pur essendo stato sottoscritto contratto preliminare avente ad oggetto l'impegno ad acquistare da parte di Pamoter otto box, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare non sono stati corrisposti da parte di Pamoter acconti.

In conseguenza dell'inquadramento nella classe 5, non è nemmeno dovuto a Pamoter l'indennizzo ex art. 169 *bis* L.F., posto che non essendo stato corrisposto alcunché da Pamoter al momento della sottoscrizione del contratto preliminare, non si ravvisa nemmeno un diritto risarcitorio a favore di questi.

A tal proposito, si ravvisa la necessità, in caso di conferma del provvedimento di ammissione della Società alla procedura concordataria, di revoca/modifica del provvedimento nella parte in cui autorizzava non solo lo scioglimento del contratto

preliminare ma anche il riconoscimento dell'indennizzo ex art. 169 *bis* L.F. a favore di Pamoter.

\*

### III. GLI EFFETTI DELLE MODIFICHE SUL PAGAMENTO DEGLI ONERI CONCORDATARI E GLI ULTERIORI CHIARIMENTI IN MERITO ALLE RICHIESTE FORMULATE DAL COMMISSARIO

In ragione delle modifiche sopra indicate, la proposta migliorativa prevede il pagamento degli oneri concordatari, secondo il trattamento sotto indicato, confermando le classi già previste nel Piano e il trattamento ivi previsto a favore dei creditori secondo la tabella riepilogativa che segue.

Categoria Creditore	Prededuzione	Privilegio	Chirografo	Totale	%	esborso
Costi in prededuzione	78.578,34				100%	78.578,34
Agenzia Entrate	71.358,12				100%	71358,12
Regione Liguria	1.335,54				100%	1.335,54
CCLAA Genova	896,51				100%	896,51
Inps	95,91				100%	95,91
Inail	11,28				100%	11,28
Professionisti		78.542,08			100%	78.542,08
Banche (ipotecario)		262.212,60			100%	262.212,60
Subtotale prededucibili + privilegiati	152.275,70	340.754,68	0,00	0,00	0%	493.030,38
Classe 1 Erario			4.564,13		6,5%	296,67
Classe 2 Enti locali			91.740,77		6,5%	5.963,15
Classe 3 Creditori per operazioni immobiliari			1.857.792,30		6,5%	120.756,05
Classe 4 Professionisti chirografi			34.386,24		10,0%	3.438,62
Classe 5 Chirografari			1.833.267,47		3,0%	54.998,02
Subtotale chirografi			3.821.751,38			185.452,98
Fondi per rischi						104.230,04
<b>TOTALE PAGAMENTI</b>						<b>782.713,40</b>

In particolare con riguardo alla sintesi della previsione dei pagamenti sopra riportata e al trattamento riservato a ciascuna categoria di creditori si specifica ulteriormente quanto segue:

**1. I costi in prededuzione**

come già accennato i costi riferibili ai professionisti coinvolti nella procedura concordataria sono stati stanziati recependo quanto indicato dal Commissario Giudiziale nella Relazione, come da prospetto che segue, garantendo quindi un trattamento in *melius* a favore dei creditori prededucibili rispetto al Piano originario. Con riguardo al compenso a favore del Commissario Giudiziale si specifica che a carico del concordato risulta immutata la cifra esposta nella proposta del 4.3.2020, tuttavia, come già anticipato, il socio Iasillo intende immettere, entro 15 giorni dalla data di passaggio in giudicato del decreto di omologa, risorse per ulteriori Euro 10.274,04 al fine di garantire il fabbisogno necessario per lo stanziamento del compenso medio liquidabile dal Tribunale a favore del Commissario Giudiziale, così evitando che in assenza di detto fabbisogno venga intaccato il fondo per rischi appostato (*fr. All. 66 impegno Gabriele Iasillo*).

Creditore	Importo stanziato nel Piano depositato il 7/5/2019	Importo al 25/2/2020
Commissario Giudiziale	20.800,00	27.950,27
Commissario Giudiziale prenotativo	8.400,00	8.736,00
Spese pignoramento immobile Bogliasco	4.080,00	7.632,07
Professionista Attestatore	15.600,00	15.600,00
Perito	5.408,00	5.460,00
Consulente Finanziario	13.000,00	13.000,00
Cancelliere	0	200,00
<b>TOTALE</b>	<b>67.288,00</b>	<b>78.578,34</b>

\*

## **2. I maggiori costi in prededuzione**

I maggiori costi indicati nella proposta migliorativa, vale a dire quelli riferibili all'IMU del cantiere di Bogliasco, come già indicato, verranno sostenuti integralmente dal nuovo socio Emmedi Trading Immobiliare S.r.l. il quale si è impegnato in tal senso (*gr. All. 54*);

\*

## **3. Il trattamento riservato all'Erario**

La Società con riguardo ai debiti tributari iscritti a ruolo successivamente al 31.12.2017 e con riguardo ai debiti nei confronti degli enti locali, ha previsto nella proposta concordataria una soddisfazione parziale, anche in base ad un accordo di transazione fiscale ai sensi e per gli effetti dell'art. 182-*ter* L.F.

Con riguardo, invece, ai debiti iscritti a ruolo dalla sola Agenzia delle Entrate in epoca antecedente al 31.12.2017 la Società, come indicato nelle pagine 49 e 50 del Piano, ha proposto l'adesione alla cd. «Rottamazione *ter*», prevedendo, dal punto di vista finanziario, il pagamento del debito rottamato verso l'Agenzia delle Entrate Riscossione mediante l'utilizzo del credito IVA risultanti dalla dichiarazione IVA 2019 per l'anno di imposta 2018 con apposizione di visto di conformità che consente pertanto di poter utilizzare detto credito in compensazione con altri tributi.

In termini numerici, a fronte di debiti iscritti a ruolo per Euro 77.794,17, la previsione dell'adesione alla Rottamazione *ter* prevede di saldare un importo pari a Euro 54.633,04.

A tal proposito si rende necessario approfondire taluni aspetti al fine di meglio comprendere la Proposta della Società.

### *(a) L'ammissibilità della compensazione ex art. 56 L.F. nella procedura di concordato*

In via generale, come noto, per effetto dell'espresso richiamo effettuato dalla disposizione *ex art.* 169 L.F., l'art. 56 L.F. è applicabile anche alla procedura di concordato preventivo. Per effetto

dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 56 L.F. al concordato preventivo, consegue che i creditori hanno diritto di compensare *ex lege* con i loro debiti verso il debitore ammesso al concordato preventivo i crediti che essi vantano verso il debitore stesso<sup>(1)</sup>.

Quanto all'operatività della compensazione, occorre chiarire che la stessa soggiace al solo limite della coesistenza del fatto genetico delle rispettive obbligazioni, sicché nell'ambito della procedura di concordato preventivo la compensazione determina una deroga alla regola del concorso ed è ammessa ancorché i presupposti di liquidità ed esigibilità, ex art. 1243 c.c., maturino dopo la presentazione della domanda di ammissione al concordato preventivo, **purché il fatto genetico delle rispettive obbligazioni sia sempre anteriore a detta domanda.**

Tale principio risulta peraltro confermato dalla più autorevole giurisprudenza di legittimità che ha avuto modo di affermare che *“Nel concordato preventivo, la compensazione determina - a norma del combinato disposto degli artt. 56 e 169 della legge fall. - una deroga alla regola del concorso ed è ammessa pure quando i presupposti di liquidità ed esigibilità, ex art. 1243 cod. civ., maturino dopo la data di presentazione della domanda di ammissione al concordato preventivo, purché il fatto genetico delle rispettive obbligazioni sia sempre anteriore a detta domanda”*<sup>(2)</sup>.

(b) L'operatività della compensazione con riguardo ai rapporti debito/credito con l'Agenzia delle Entrate nella procedura di concordato preventivo

L'Agenzia delle Entrate, sulla base delle disposizioni sopra richiamate, ha previsto che l'istituto della compensazione opera anche con riguardo ai crediti vantati dall'Erario nei confronti del debitore ammesso al concordato preventivo, sorti entro la data di iscrizione della relativa domanda nel registro delle imprese. Nell'ambito dei nuovi indirizzi forniti l'Agenzia delle

---

<sup>(1)</sup> L'art. 56 L.F. rubricato “compensazione in sede di fallimento” dispone che *“I creditori hanno diritto di compensare coi loro debiti verso il fallito i crediti che essi vantano verso lo stesso, ancorché non scaduti prima della dichiarazione di fallimento”*.

<sup>(2)</sup> Cass. 30 gennaio 2015, n. 825. Cfr. anche Cass., 22 novembre 2015, n. 24046, 7 maggio 2009, n. 10548, 13 gennaio 2009, n. 481 e 23 luglio 1994, n. 6870, nonché App. Milano, 23 febbraio 2016. Sul fatto che la disciplina della compensazione costituisca deroga al principio della regolazione concorsuale si vedano in dottrina M. Fabiani, G. La Croce, “L'istituto della compensazione nel concordato preventivo: una operatività a 360 gradi”, in *Il fallimento e le altre procedure concorsuali n. 5/2015*, pagg. 634-636, secondo cui la ratio dell'art. 56

Entrate, dopo avere confermato che la data di riferimento è quella di pubblicazione nel Registro delle Imprese della domanda di ammissione alla procedura concordataria (in quanto “spartiacque” tra i debiti dell’impresa sorti prima dell’avvio della procedura - come tali soggetti all’effetto esdebitatorio previsto dall’art. 184 L.F. - e quelli sorti nel corso della procedura concorsuale), ha ritenuto di precisare come la compensazione sia ammessa solo a condizione di reciprocità temporale dei rapporti obbligatori, potendosi ritenere compensabili tra loro, da un lato, solo i debiti e crediti sorti entrambi prima della suddetta data e, dall’altro, solo i debiti e crediti sorti entrambi successivamente. L’operatività della compensazione legale tra i crediti dell’erario verso il proponente e i crediti verso l’erario del proponente è peraltro resa esplicita dall’Agenzia delle Entrate con la Circolte n. 16/E del 2018 avendo invitando a tal proposito i propri uffici a verificare, in sede di certificazione, *“le istanze di rimborso dei crediti presentate dal debitore negli anni precedenti alla domanda di concordato, nonché i crediti esposti dal medesimo debitore in dichiarazione. In entrambi i casi, ai fini della quantificazione del debito fiscale complessivo dovrà ritenersi operante la compensazione delle somme chieste a rimborso o imputate a credito in dichiarazione con i debiti tributar?”*.

Sebbene detta compensazione sia prevista direttamente dalla Legge Fallimentare, evidentemente per motivi di chiarezza e tracciabilità, l’Agenzia delle Entrate richiede al contribuente di darne formale rappresentazione nel modello F24, ovvero sia attraverso la procedura ordinaria di compensazione dei crediti tributari prevista dall’art. 17 del D.Lgs. 9 luglio 1997, n. 241.

(c) *Il superamento della preclusione di cui all’art. 31 D.L. 78 del 31 maggio 2010*

Come noto l’articolo 31, D.L. 78 del 31 maggio 2010 vieta la compensazione dei crediti relativi alle imposte erariali qualora sussistano importi iscritti a ruolo per un ammontare superiore a Euro 1.500,00 e per i quali sia scaduto il termine di pagamento, fino a concorrenza del relativo importo.

Nell’ambito della procedura di concordato preventivo, tuttavia, come rilevato da autorevole

---

L.F. sta nella volontà del legislatore di far partecipare al concorso unicamente il credito “netto” verso il soggetto fallito.

dottrina<sup>(3)</sup> la previsione di cui all'art. 31, D.L. 78 del 31 maggio 2010 resta assorbita dal combinato - disposto articoli 56, comma 1 e 169, Legge fallimentare, secondo cui i crediti sorti anteriormente alla pubblicazione della domanda di ammissione al concordato preventivo devono essere utilizzati per estinguere i debiti tributari relativi a periodi d'imposta anteriori al sorgere della procedura concorsuale.

Nel diverso caso in cui, invece, i crediti d'imposta sono sorti dopo la pubblicazione della domanda per l'accesso alla procedura, l'articolo 31 riacquisterà la sua operatività e sarà vietata la compensazione qualora sussistano partite di ruolo relative a debiti sorti dopo la pubblicazione della domanda, scaduti e non pagati, d'ammontare superiore a Euro 1.500,00.

Pertanto, come ha avuto modo di esprimere la stessa Agenzia delle Entrate con la consulenza giuridica n. 909/2019 dell'Agenzia delle Entrate Direzione Regionale Emilia Romagna, i crediti erariali (nella fattispecie si trattava di un credito IVA) maturati da una società sottoposta a concordato preventivo (in continuità o con cessione dei beni) in data successiva alla pubblicazione della domanda di concordato, possono essere utilizzati in compensazione (nella fattispecie in dichiarazione) di debiti sorti successivamente alla stessa data anche in presenza di carichi erariali iscritti a ruolo, scaduti, d'ammontare superiore a Euro 1.500,00 e sorti anteriormente alla pubblicazione della domanda di concordato.

Dal che consegue che dalle più recenti applicazioni dell'Agenzia delle Entrate:

- (a) sono ammessi in compensazione anche crediti/debiti sorti in momenti differenti;
- (b) la limitazione posta dall'art. 31 trova applicazione con riguardo ai debiti verso l'Erario unicamente se sorti successivamente alla data di pubblicazione nel registro delle imprese della domanda di ammissione al concordato preventivo e, ovviamente, se risultano scaduti per un ammontare superiore a millecinquecento euro.

(d) *I debiti e i crediti erariali di Constructo indicati nel Piano*

Come indicato nel Piano, Constructo vanta nei confronti dell'Agenzia delle Entrate:

- debiti per complessivi Euro 77.794,17, iscritti a ruolo entro il 31.12.2017 e dunque sorti

---

<sup>(3)</sup> G. Andreani in *La transazione fiscale alla luce dei più recenti indirizzi dell'agenzia delle Entrate*, pag. 23 e ss.

precedentemente alla presentazione del Ricorso;

- crediti fiscali di cui Euro 77.839,00 a titolo di credito IVA risultante dalla dichiarazione Iva 2019 per l'anno 2018, oggetto di regolare certificazione (cd. visto di conformità) (il "Credito IVA").

I fatti genetici di cui alle predette voci sono collocati in data anteriore alla presentazione del Ricorso e come si può evincere tanto dalle certificazioni rilasciate da AER, quanto dalla dichiarazione Iva, sulla anteriorità di entrambe dette voci pertanto non vi sono dubbi di sorta.

*(e) Il diritto di Constructo alla compensazione del credito Iva con i debiti*

In ragione di quanto sopra esposto, la Società con il Piano ha inteso proporre l'utilizzo del credito IVA - sorto come detto anteriormente alla pubblicazione della domanda di ammissione al concordato preventivo - per estinguere i debiti nei confronti di Agenzia delle Entrate relativi a periodi d'imposta anteriori al sorgere della procedura concorsuale.

A mente del combinato disposto degli articoli 56 e 169 L.F., valutati i fatti genetici del debito e del credito, deve infatti ritenersi applicabile che nel caso di specie la compensazione legale.

*(f) L'adesione alla rottamazione ter e la soluzione prudenziale di salvaguardia*

Proprio perché nel nostro ordinamento nessuna norma osta all'utilizzo dei crediti tributari compensabili quale strumento di pagamento dei debiti tributari, la Società ha proposto l'adesione alla cd. «Rottamazione ter», prevedendo, dal punto di vista finanziario, il pagamento del debito rottamato verso l'Agenzia delle Entrate mediante l'utilizzo del Credito IVA che consente pertanto di poter utilizzare detto credito in compensazione con altri tributi. In virtù di detta proposta, a fronte di debiti iscritti a ruolo entro il 31.12.2017 per Euro 77.794,17, l'adesione alla Rottamazione ter consente alla Società di avere una riduzione del debito erariale a Euro 53.047,00 (al netto appunto di interessi, sanzioni, aggi e spese).

Nel Piano, infatti, è stato ritenuto operante l'utilizzo del Credito IVA in compensazione quale mezzo di pagamento della Rottamazione ter atteso che:

- (a) per le ragioni sopra esposte, si ritiene operante il diritto alla compensazione;

- (b) al momento della presentazione dell'istanza di rottamazione il Credito IVA è esistente, così come certificato dalla dichiarazione IVA 2019;
- (c) non esiste norma che pone divieto all'utilizzo del Credito IVA quale modalità di pagamento in compensazione del debito rottamato nei confronti di Agenzia delle Entrate;
- (d) le preclusioni alla autocompensazione in presenza di debito su ruoli definitivi ex art. 31, D.L. 78 del 31 maggio 2010, non si ritengono applicabili atteso che – come ritenuto della dottrina sopra menzionata - dall'omologazione del concordato discende la novazione dell'obbligazione tributaria, e pertanto occorrerà ritenere che, per effetto di quanto proposto nel Piano, la scadenza per il pagamento dei debiti tributari sorti anteriormente all'apertura della procedura diventi quella stabilita nel Piano che nel caso si specie prevede la compensazione tramite l'utilizzo del Credito IVA per adempiere finanziariamente alla rottamazione una volta omologato il Piano;
- (e) quanto sopra, peraltro, trova conferma in formale risposta da parte di Agenzia Entrate dietro presentazione di specifico interpello (si veda articolo Italia Oggi del 19/3/2019, *cfr, All. 46, Proposta Migliorativa*) che tuttavia non è stato oggetto di pubblicazione;

Né, una simile soluzione potrebbe ritenersi non conveniente per l'Agenzia delle Entrate atteso che:

- (aa) nel momento in cui è stata proposto l'istanza di rottamazione, il Credito IVA esisteva già e dunque, tralasciando le modalità attraverso le quali per semplici ragioni di chiarezza e tracciabilità l'Agenzia delle Entrate richiede al contribuente di darne formale rappresentazione nel modello F24, la compensazione in punto di diritto avrebbe dispiegato immediatamente i suoi effetti;
- (bb) stante la sussistenza dei presupposti per operare la compensazione, per effetto dell'omologazione del Piano vi sarebbe la novazione della pretesa erariale secondo le tempistiche previste nel Piano che prevede per l'appunto il pagamento del debito rottamabile nei confronti di Agenzia delle Entrate immediatamente dopo l'omologa;

- (cc) in tale prospettiva l'Erario troverebbe soddisfazione in tempi nettamente più celeri, rispetto all'eventuale soddisfo previsto da un'eventuale rateazione concessa da AER in sede di rottamazione mediante pagamento delle rate tramite mav (di cui il socio Iasillo si è fatto carico di pagare la prima rata);
- (dd) se la compensazione viene ammessa dall'Agenzia delle Entrate nell'ambito della transazione fiscale, non si comprende perché non possa trovare applicazione anche rispetto alla rottamazione che peraltro implica un soddisfacimento del credito erariale nettamente più vantaggioso: con la soluzione della rottamazione infatti la falcidia è decisa dall'Erario stesso e viene accordata la prededuzione.

Pur ritenendo pienamente operante tutt'ora la soluzione sopra proposta, la Società per ragioni meramente prudenziali aveva ritenuto di dar seguito al pagamento della prima rata della rottamazione.

In questo senso, pertanto, non si può far altro che auspicare – in assenza di un divieto espresso – che il Tribunale omologhi la proposta della Società e per l'effetto dichiari intervenuta la compensazione legale tra il Credito IVA e l'importo rottamato a seguito della presentazione della istanza di rottamazione da parte della Società.

#### **Soluzione di salvaguardia**

Laddove non venisse ritenuta perseguibile la soluzione del pagamento del debito nei confronti dell'Agenzia delle Entrate aderendo alla Rottamazione *ter* mediante compensazione con il Credito Iva, occorre quindi prendere in considerazione la situazione contabile della Società in presenza di debito erariale "non rottamabile" depositata sub *All. 57*. A tal proposito occorre osservare che vi sarebbe capienza del Credito Iva per compensare integralmente il debito iscritto a ruolo da Agenzia delle Entrate ante 31.12.2017, detratta la prima rata della rottamazione pagata direttamente dal socio Iasillo, e dunque potrebbe operare a tutti gli effetti la compensazione legale ex artt. 56-169 L.F. In tale ipotesi, poiché non opererebbe più la falcidia dell'Erario per effetto della Rottamazione *ter*, verrebbe integralmente utilizzato il Credito Iva, venendo così a mancare una parte di attivo da ripartire tra i creditori che verrebbe comunque garantito dal socio Gabriele Iasillo il quale si impegna a garantire al concordato le risorse necessarie, fino

all'ammontare massimo di euro 25.000,00, anche mediante impegno a procurare rinunce da parte di creditori della Società o comunque, in difetto, mediante versamento di risorse finanziarie nei conti di Constructo, per ottenere il soddisfacimento dei creditori eventualmente non soddisfatti per effetto dell'utilizzo del credito erariale senza che avvenga alcuna alterazione degli ordini di privilegio e senza che venga offerto un trattamento inferiore o meno vantaggioso ai creditori con grado di privilegio superiore.

Peraltro, vista l'attuale situazione fiscale, il socio Iasillo si impegna a immettere risorse per 25.000,00 Euro, in considerazione della differenza del Credito Iva utilizzato - qualora dovuto - diversamente detta somma potrebbe essere comunque utilizzata per il soddisfacimento dei creditori di rango superiore per non alterare l'ordine dei privilegi. A tal proposito, pertanto, la Società oltre a depositare, come detto, una situazione contabile che contempla detta soluzione di salvaguardia, ha chiesto all'Attestatore di prendere posizione in merito, come indicato dal Commissario.

\*

#### **4. Il trattamento riservato al creditore ipotecario**

Il credito ipotecario e il credito chirografario in capo a Riviera NPL S.r.l. sono stati stanziati recependo quanto indicato dal Commissario Giudiziale nella Relazione, aggiornando gli interessi maturati e anche quelli maturandi fino alla cessione dell'immobile oggetto delle ipoteche iscritte originariamente da Banca Carige. Si precisa che per effetto delle rettifiche apportate a fronte delle osservazioni del Commissario Giudiziale, il credito ipotecario di Riviera NPL, cessionaria di Banca Carige, ammonta a Euro 939.684,81 e il soddisfacimento dello stesso avverrà parzialmente ai sensi dell'art. 160, c. 2 LF limitatamente all'importo di Euro 262.212,60 con collocazione dell'eccedenza non soddisfatta (Euro 677.472,21) nella classe delle «Banche chirografarie». Tale trattamento viene garantito in egual misura rispetto al Piano, sebbene siano aumentate le spese di procedura, grazie all'apporto del socio Gabriele Iasillo. Sul tema è stata richiesta specifica attestazione al dott. Massimo Silipo.

\*

## 5. Trattamento dei creditori con privilegio generale

Anche i crediti con privilegio generale ai sensi dell'art. 2751 – bis c.c. sono stati stanziati recependo le osservazioni del Commissario Giudiziale e dunque sono stati calcolati gli interessi maturati da ciascun professionista come da foglio di calcolo (*cf. All. n. 59*). Secondo la disposizione di cui all'art. 160 c. 2 L.F. i creditori con privilegio generale ai sensi dell'art. 2751 – bis c.c. verranno soddisfatti con pagamento parziale: stante il valore degli attivi mobiliari in caso di liquidazione pari a Euro 76.603,06, al fine di non alterare né peggiorare le percentuali di soddisfacimento, i professionisti verranno soddisfatti fino a concorrenza di detto importo oltre interessi per Euro 1.941,79 per un totale di Euro 78.544,85. Gli interessi verranno garantiti direttamente da Gabriele Iasillo con l'immissione di risorse a 6 mesi dall'omologa come da attestazione del dott. Massimo Silipo, mentre il residuo verrà degradato a chirografo.

\*

## 6. Trattamento dei creditori chirografari

Così come previsto nel Piano tra i creditori chirografari sono collocati i creditori privilegiati di cui sopra per la quota parte degradata oltre ai creditori chirografari, con previsione di cinque classi con i seguenti trattamenti:

- Classe 1 «Erario» previsione di pagamento al 6,50% del credito definitivamente ammesso;
- Classe 2 «Enti locali» previsione di pagamento al 6,50% del credito definitivamente ammesso: in questa classe, recependo le osservazioni del Commissario Giudiziale, è stato inserito anche il creditore Comune di Bogliasco a titolo di sanzioni per occupazione spazio pubblico per gli anni 2014 e 2016, rivalsa per anticipo spese per lavori di ripristino beni comuni, IMU pregressa;
- Classe 3 «Creditori per operazioni immobiliari» previsione di pagamento al 6,50% del credito definitivamente ammesso. In questa categoria rientrano anche i promissari acquirenti nei cui confronti è stato richiesto lo scioglimento del contratto preliminare ai sensi dell'art. 169-*bis* LF. Per i promissari acquirenti “risolti” è stato quindi previsti un indennizzo ai sensi

dell'art. 169-*bis* L.F. corrispondente allo stesso importo riconosciuto all'esito del riparto. Rispetto a quanto previsto nel Piano, nella classe 3 non è più previsto il collocamento del creditore Pamoter, spostato nella classe 5 per le ragioni sopra esposte. Per una corretta verifica dei conteggi a favore della classe n. 3 si rimanda ai prospetti sub All. 57, 59 e 62.

- Classe 4 «Professionisti chirografi» previsione di pagamento al 10% dell'incapiente credito privilegiato come definitivamente ammesso. Anche in tale classe sono stati stanziati gli interessi maturati. Per una corretta verifica dei conteggi a favore della classe n. 3 si rimanda ai prospetti sub All. 57, 59 e 62.
- Classe 5 «Chirografari» previsione di pagamento al 3% del credito definitivamente ammesso. Rispetto al Piano questa classe riporta anche il debito nei confronti di Pamoter che, per le ragioni meglio viste sopra, è stato spostato dalla Classe 3 alla Classe 5. Nella Proposta migliorativa sono stati stanziati anche tutti gli interessi di mora. Per una corretta verifica dei conteggi a favore della classe n. 3 si rimanda ai prospetti sub All. 57, 59 e 63.

\*

#### **Gli effetti delle modifiche sulla prosecuzione dell'attività in continuità**

Per effetto di quanto precede, nella proposta migliorativa, a pagina 31 viene previsto un piano economico e patrimoniale che contempla costi di gestione che, subordinati all'entrata di Emmedi Trading nel capitale sociale di Constructo e tenuto conto dell'impegno da questa assunto, verranno sostenuti, nella fase in continuità, da Emmedi Trading stessa, la quale, inoltre, si è impegnata a rinunciare al rimborso di quanto finanzia a Constructo in qualità di socio.

La proposta migliorativa, pertanto, ai sensi dell'art. 186 *bis* L.F., richiamando i costi e i ricavi attesi dalla ripresa delle attività di cantiere a fronte dell'ingresso nel capitale sociale del nuovo socio, così come già indicati nel Piano e nella successive integrazioni, precisa (i) in che misura verranno sostenuti i costi in continuità e (ii) in quali modi verrà erogata e garantita la copertura delle risorse finanziarie necessarie per la prosecuzione dell'attività. Sul punto si rimanda al prospetto (All. 56, Proposta Migliorativa).

Con riferimento ai costi in continuità va altresì considerato l'apporto di Emmedi Trading con

riguardo agli oneri di urbanizzazione.

Il permesso di costruire richiesto da Constructo per la costruenda autorimessa nel Comune di Bogliasco è stato formulato ai sensi dell' l. 122/1989 (Legge Tognoli) e, contestualmente al rilascio del permesso, Constructo ha consegnato al Comune polizza fideiussoria al fine di garantire il pagamento degli oneri di urbanizzazione (gli “**Oneri di Urbanizzazione**”). In ragione della Convenzione urbanistica del 15 maggio 2012, infatti, essendo dovuto il contributo di costruzione per le autorimesse per le quali non verrà presentato il vincolo di pertinenzialità quantificato in oneri massimi in Euro 43.444,42, la Società si era impegnata a corrispondere al Comune di Bogliasco complessivi Euro 64.175,50 garantiti per l'appunto con polizza fideiussoria. Gli oneri così come stanziati andavano conguagliati in diminuzione nel caso in cui alcune unità fossero state asservite. Constructo, infatti, a fronte dell'impegno dei promissari acquirenti ad asservire i boxes ritiene che non siano dovuti gli oneri originariamente stanziati (sul tema si veda parere pro veritate rilasciato dall'avv. Carlo Bilanci in data 20 settembre 2013 - *cf. All. n. 66*), e pertanto era stato concordato tra il Comune di Bogliasco e la Constructo, la sospensione degli oneri, ovvero l'eventuale conguaglio, in sede di richiesta di agibilità, e nel solo caso in cui dette unità non fossero rese pertinenti secondo i criteri dettati dallo stesso parere dell' Avv. Bilanci.

Fatta tale premessa, occorre comunque ricordare che il Piano contempla quale onere in continuità che Emmedi Trading ha dichiarato di accollarsi anche gli Oneri di Urbanizzazione, quantificati in euro 40.183,06, così come da perizia giurata del Geom. Daniele Muzio. Detti oneri, tuttavia, costituiscono una voce di spesa variabile e soltanto eventuale, proprio perché condizionata agli impegni di asservimento che i promissari acquirenti si assumeranno al momento dell'acquisto dei boxes.

Nell'ambito della proposta migliorativa, Constructo ha depositato ulteriore impegno di Emmedi Trading con specificazione del perimetro dell'intervento di questi.

In particolare, tra i vari interventi, Emmedi Trading si è impegnata ad accollarsi gli Oneri di Urbanizzazione che la Società dovesse corrispondere al Comune di Bogliasco nel caso in cui i boxes e i posti auto di cui alla costruenda autorimessa non dovessero costituire pertinenza di

altra unità immobiliare sita nello stesso comune di Bogliasco.

A fronte di detto impegno manifestato da Emmedi, pertanto, va significato che:

- (i) in caso di asservimento dei boxes/posti auto, gli Oneri di Urbanizzazione non saranno dovuti;
- (ii) in caso di mancato asservimento dei boxes/posti auto, gli Oneri di Urbanizzazione saranno dovuti ma Emmedi che si è integralmente accollato il relativo ulteriore onere in termini finanziari.

In virtù dell'impegno assunto da Emmedi, pertanto, l'importo pari agli Oneri di Urbanizzazione, già previsto nella perizia del geom. Muzio, verrà stanziato a fondo rischi fino al loro utilizzo (che in ogni caso sarà alla chiusura del cantiere) e nell'ipotesi in cui detti oneri dovessero essere corrisposti verranno rimessi nel fondo da parte di Emmedi Trading.

Le modifiche e i chiarimenti sopra riassunti vengono recepiti nella Proposta Migliorativa che si deposita unitamente alla presente (**doc. 1**)

\* \* \*

#### **IV. L'ATTESTAZIONE**

Allegata alla presente si deposita altresì attestazione a firma del dott. Massimo Silipo (**doc. 2**).

\* \* \*

#### **V. GLI EFFETTI DELLA PROPOSTA MIGLIORATIVA SUL CETO CREDITARIO**

Le modifiche apportate alla proposta appaiono senza dubbio migliorative oltretutto convenienti per il ceto creditorio per il seguente ordine di ragioni:


- (a) le rettifiche apportate consentono alla massa dei creditori di avere maggiori certezze in merito all'ammontare del passivo concordatario, rispetto a quanto indicato nel Piano e conseguentemente una cognizione più certa con riferimento al soddisfacimento dei propri crediti;
- (b) l'apporto del Sig. Gabriele Iasillo consente di ottenere il maggior fabbisogno utile ai fini del

miglior soddisfacimento del ceto creditorio, consentendo peraltro di mantenere inalterate le percentuali di soddisfacimento dei creditori muniti di privilegio e al contempo di garantire agli stessi il riconoscimento degli interessi maturati e maturandi. Non solo. L'intervento del Sig. Iasillo consente di salvaguardare altresì la massa dei creditori nell'ipotesi in cui non venisse condiviso il trattamento dell'Erario proposto nel Piano originario;

- (c) gli interventi del socio entrante consentono di avere maggiori certezze in merito al fatto che i costi necessarie per la ripresa delle attività di cantiere e comunque successivi all'omologazione del concordato saranno a carico del nuovo socio, restando inteso che tutto quanto verrà finanziato da questi non sarà oggetto di rimborso, aumentando il fondo rischi come detto anche con riferimento al controvalore degli Oneri di Urbanizzazione;
- (d) l'inquadramento del creditore Pamoter nella classe 5, unitamente al maggior apporto del Sig. Iasillo consentono, come si evince dal prospetto di cui a pagina 30 della Proposta Migliorativa di poter avere un fondo rischi di Euro 104.230,04 di gran lunga superiore rispetto al fondo stanziato con il Piano, consentendo così di sopperire a eventuali sopravvenienze che dovessero sorgere nel corso della procedura.

#### **Tutto ciò premesso**

Constructo S.r.l., come rappresentata e difesa in atti

- 
- deposita i chiarimenti alla proposta migliorativa corredata della documentazione allegata affinché, previa ogni valutazione in merito alla stessa, venga confermata l'ammissione della società alla procedura di concordato preventivo;
  - chiede la reiezione della relazione ex art. 173 L.F. redatta dal Commissario;
  - per l'effetto insta affinché il Tribunale di Genova voglia fissare nuova udienza per l'adunanza dei creditori.

Si deposita:

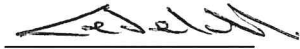
1. Proposta migliorativa e documenti allegati;
2. Attestazione del dott. Massimo Silipo.

Genova, 13 aprile 2020

Avv. Andrea Bettini

Sottoscrive la presente anche il legale rappresentante di Constructo S.r.l. Gabriele Iasillo

Gabriele Iasillo. N.q.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Iasillo', is written over a horizontal line.

E' Autentica

Avv. Andrea Bettini

