

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
andreabettini@bfplex.com

TRIBUNALE DI GENOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

RICORSO PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO EX ARTT.

161 COMMA 1 E 186 BIS R.D. N. 267/1942 ("L.F.")

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**), rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Bettini (C.F. BTTNDR59R04D969E - pec andrea.bettini@ordineavvgenova.it - fax 0105531960), e domiciliata presso lo studio del citato difensore in Genova, Via Martin Piaggio 17/7, come da procura rilasciata in calce al presente ricorso.

SOMMARIO

I. PREMESSA	2
II. LA SOCIETÀ	2
III. LO STATO DI CRISI	4
III.1 LE CAUSE DELLA CRISI E DEL FERMO CANTIERE	4
III.2 LA PROCEDURA DI PRE – CONCORDATO EX ART. 161 COMMA 6 L.F. RINUNCIATA	6
IV. I PRESUPPOSTI CHE HANNO CONSENTITO IL DEPOSITO DEL PIANO DI CONCORDATO	7
V. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ATTUALE SITUAZIONE ECONOMICA – FINANZIARIA	9
VI. LE ASSUNZIONI DELLA PROPOSTA CONCORDATARIA	13
VII. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A RISOLVERE EX ART. 169 BIS L.F. I CONTRATTI PRELIMINARI ANCORA IN ESSERE	17
VIII. I CONTENZIOSI IN ESSERE	18
IX. LA CONVENIENZA DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO	21

I. PREMESSA

1. La presente istanza è volta a chiedere all'Ill.mo Tribunale di Genova di ammettere Constructo alla procedura di cui all'art. 161, comma 1 e 186 *bis* L.F. (la "Proposta") in virtù del piano predisposto che sarà infra descritto (il "Piano").

II. LA SOCIETÀ

A. La costituzione della Società. La compagine e gli organi sociali.

1. Constructo è stata costituita in data 16.1.2008 (pubblicazione nel Registro Imprese di Genova in data 29.1.2008) per realizzare iniziative nel settore edile ed immobiliare, promuovendo in particolare il progetto di costruzione di un'autorimessa nel Comune di Bogliasco e la progettazione di posti auto sul lastrico solare del Condominio sito in Genova, Via B. Liguria 105 r.
2. Il capitale sociale di Constructo è pari a Euro 10.000,00, interamente deliberato e sottoscritto.
3. Attuali soci di Constructo sono il sig. Gabriele Iasillo, per una quota pari al 99% del capitale sociale e la Sig.ra Daniela Mancosu per una quota pari all'1% del capitale sociale.
4. La Società è amministrata dall'Amministratore Unico, Sig. Gabriele Iasillo, nominato con delibera del 16.1.2008, iscritta nel Registro Imprese in data 28.1.2008 (**Doc. 2, Visura Storica Constructo**).

*

B. L'oggetto sociale.

1. L'oggetto sociale di Constructo comprende:
 - (i) la promozione, lo studio e la realizzazione di iniziative imprenditoriali nel settore immobiliare;
 - (ii) l'acquisto, la vendita, l'opzione, la prelazione, la permuta, la costruzione, la



ristrutturazione, la trasformazione, la locazione, l'amministrazione, l'acquisizione e la cessione di diritti reali di ogni genere, conduzione e utilizzazione di immobili e di fabbricati di qualsiasi genere nonché la gestione di immobili propri e di terzi;

- (iii) l'assunzione da privati o da enti pubblici di appalti di qualunque tipo per l'esecuzione di lavori edili e opere edili di ogni genere;
- (iv) l'esecuzione di lavori in terra con eventuali opere connesse in muratura e cemento armato di tipo coerente, compresi demolizioni e sterri;
- (v) il consolidamento di terreni ed opere speciali nel sottosuolo, impermeabilizzazioni civili ed industriali;
- (vi) la prestazione di servizi tecnici, amministrativi, organizzativi e commerciali nel settore immobiliare e la consulenza di qualsiasi tipo;
- (vii) l'importazione, l'esportazione, il commercio all'ingrosso e al minuto, di qualsiasi materiale o prodotto destinato all'edilizia;
- (viii) l'acquisto, la vendita, il noleggio, l'importazione, l'esportazione di veicoli leggeri o pesanti, escavatori, trattori stradali e mezzi d'opera di ogni genere.

2. Per il miglior svolgimento delle citate attività o in relazione comunque alle stesse, la Società può compiere qualsiasi operazione immobiliare, mobiliare, industriale, commerciale e finanziaria; prestare garanzie reali e personali a favore e nell'interesse di terzi; assumere partecipazioni ed interessenze in altre società, in imprese, associazioni temporanee di imprese, Consorzi ed altri Enti e forme associative di qualsiasi tipo. Sono comunque escluse dall'oggetto sociale le attività fiduciarie e la raccolta di risparmio tra il pubblico.

*

C. Breve storia.

1. Constructo è stata costituita per operare nel settore delle costruzioni edili, con particolare attenzione alle costruzioni di autorimesse per veicoli.

In particolare la Società:

- (a) in data 20.10.2011 ha acquistato il terreno sito in Bogliasco, alla Via Cavour, localizzato davanti alla piscina comunale, per ivi costruirvi un'autorimessa coperta,

i cui permessi per costruire erano già stati presentati dal cedente il terreno (il “**Cantiere di Bogliasco**”). Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di 28 box, 9 posti auto e una decina di posti moto. Nell’arco di due anni, la Società prometteva in vendita buona parte degli immobili in corso di costruzione. Ciò è stato possibile in quanto la costruenda autorimessa è localizzata in zona centrale e urbanizzata, risultando appetibile sia come utilizzo diretto legato alle abitazioni presenti in zona (nel caso con possibilità di rendere pertinenti i box o i posti auto) sia come investimento connesso all’utilizzo di seconde case, in particolare modo per la scarsità di parcheggio nel periodo estivo;

- (b) in data 13.3.2012, ha acquistato un lastrico solare in Genova, alla Via Brigata Liguria 105 r, per ivi costruirvi un’autorimessa per veicoli leggeri (il “**Lastrico Solare**”). Anche in questo caso, la Società aveva scelto un cantiere posto in posizione strategica, in pieno centro a Genova, ove, le difficoltà di parcheggio sono piuttosto note.

III. LO STATO DI CRISI

III.1 LE CAUSE DELLA CRISI E DEL FERMO CANTIERE.

1. Nonostante l’elevato numero di contratti preliminari conclusi e le posizioni strategiche dei Cantieri, Constructo ha subito un progressivo deterioramento della propria situazione economica finanziaria, determinato principalmente dalle seguenti circostanze:
 - (i) la crisi economica che ha interessato il settore dell’edilizia e delle costruzioni, colpito più di altri da una notevole contrazione degli investimenti;
 - (ii) le problematiche relative al Cantiere di Bogliasco da individuarsi nella sospensione delle attività di cantiere intimata da Anas S.p.A. dal marzo 2014 a seguito della necessità di ottemperare alle distanze dal ponte della Via Aurelia previste dalla vigente normativa (cd. Fascia di rispetto). In conseguenza di ciò, la Società, verso la fine del 2014 ha potuto riattivare il cantiere ottenuto il nulla osta da Anas S.p.A. La Società quindi, non solo ha dovuto sospendere l’attività del cantiere, ma si è dovuta uniformare alle richieste di Anas S.p.A., presentando una variante in diminuzione dell’intervento, con conseguenziale riduzione della capacità di

parcamento della costruzione (*cfi. All. 7 al Piano*).

Si ricorda infatti che Constructo, da progetto iniziale confidava nella costruzione di un'autorimessa con determinate caratteristiche (soprattutto in termini di quantità di box e posti auto/moto da realizzarsi), vale a dire 28 box, 9 posti auto e una decina di posti moto, mentre oggi, uniformatasi alle richieste di Anas S.p.A., potrà confidare nella realizzazione di un'autorimessa con 18 box, 5 posti auto e 7 posti moto (si veda perizia Geom. Muzio allegata al Piano). In conseguenza di quanto precede, la Società si è trovata a sostenere importanti investimenti iniziali e inaspettati costi in corso d'opera (si pensi a tutti i costi sostenuti per incaricare i professionisti) che hanno inevitabilmente inciso in senso negativo sulla situazione patrimoniale della Società;

- (iii) le problematiche sottese al diritto di proprietà del lastrico solare del Condominio sito in Genova, Via Brigata Liguria 105 r che hanno portato all'emissione di sentenza del Tribunale di Genova, 2 maggio 2015, n. 1622, oggi impugnata davanti alla Corte di Appello di Genova. ⁽¹⁾ In conseguenza di quanto precede l'attività di cantiere sul lastrico, intrapresa nel dicembre 2012, è stata successivamente interrotta;
- (iv) contestualmente, una parte dei promissari acquirenti, constatato lo stato di fermo di entrambi i cantieri hanno intrapreso - tanto in via stragiudiziale quanto in via giudiziale - iniziative volte a ottenere il recesso e/o la risoluzione dei contratti preliminari, talvolta domandando altresì il doppio della caparra versata, così compromettendo ulteriormente la situazione patrimoniale della Società. In

⁽¹⁾Rimandando a quanto indicato nel Piano, si riassume in estrema sintesi che il regolamento di condominio, all'art. 66, con riguardo al lastrico solare acquistato da Constructo, così dispone "la società Immobiliare Collegio San Giorgio S.r.l. si riserva il diritto, per sé o aventi causa, di trasformare il lastrico solare posto a copertura del piano, terzo oltre il terraneo in parcheggio per veicoli leggeri a sua completa cura e spese. Ove tale riserva non venisse attuata entro il 31.12.2012, o su semplice comunicazione scritta della Immobiliare Collegio San Giorgio S.r.l., detto bene verrà accommunato tra i beni comuni non censibili, assumendo la condizione di copertura a terrazzo non calpestabile comune a tutti i condomini ... (omissis)". Nonostante Autopark Puggia S.r.l., già promissaria acquirente del Lastrico Solare alla quale è subentrata Constructo, avesse presentato al Comune di Genova istanza di permesso di costruire in data 31.1.2012, e nonostante Constructo avesse presentato in data 27.12.2012 la comunicazione di inizio lavori, il Condominio contestava l'operato della Società tanto da escludere Constructo stessa dal novero dei condomini, dando quindi una propria interpretazione dell'art. 66 del Regolamento condominiale. Seguiva l'instaurazione da parte di Constructo della causa avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà esclusivo del Lastrico Solare da parte di Constructo che, in primo grado, si è concluso con l'emissione di una sentenza per effetto della quale è stato accertato che il Lastrico Solare è parte comune del Condominio Via Brigata Liguria 105 r. La pronuncia è stata impugnata presso la Corte di Appello di Genova.

particolare, quanto al Cantiere di Bogliasco, dopo la ripresa dell'attività di cantiere a fine 2014, la Società, a seguito delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sul Cantiere di Bogliasco (si veda in particolare il pignoramento immobiliare su istanza del creditore Alessio Gilardi) ha deciso di sospendere volontariamente l'attività di cantiere da fine 2016.

*

III.2 LA PROCEDURA DI PRE – CONCORDATO EX ART. 161 COMMA 6 L.F. RINUNCIATA.

1. In tale contesto la Società, dopo aver tentato di comporre bonariamente talune situazioni contenziose con alcuni creditori, con ricorso depositato in data 17 maggio 2018 ha chiesto all'Ill.mo Tribunale di Genova, ai sensi dell'art. 161 comma 6, L.F., di essere ammessa alla procedura di concordato preventivo in continuità, con riserva di presentare la proposta, il piano e i documenti di cui ai commi 2 e 3 della suindicata disposizione entro il termine fissato dal Giudice adito (*cfi. Allegati da 10 a 14, acclusi al Piano*).
2. Con provvedimento depositato il 24 maggio 2018 il Tribunale:
 - a. ha concesso termine fino al 30.9.2018 per la presentazione della proposta, del piano e della documentazione prevista dalla legge fallimentare;
 - b. ha nominato Commissario Giudiziale il Dott. Paolo Macchi (il “**Pre Commissario**”);
 - c. ha disposto gli obblighi informativi con cadenza mensile.
3. A seguito della presentazione dell'istanza di proroga del 20.9.2018, il Tribunale con provvedimento del 27.9.2018 ha autorizzato la proroga di 60 giorni per presentare il piano e la proposta, scadente quindi in data 29.11.2018.
4. A fondamento della istanza di proroga, tra le diverse argomentazioni, Constructo ha dedotto la necessità di vagliare l'interesse di un soggetto terzo disponibile a entrare nel capitale sociale e a terminare le opere relative al Cantiere di Bogliasco. L'ingresso di un soggetto terzo, infatti, avrebbe garantito la cosiddetta “continuità aziendale indiretta” funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori.

5. Soltanto in data 26.11.2018, vale a dire appena tre giorni prima della scadenza del termine per il deposito del piano e della porposta, Constructo ha ricevuto una manifestazione di interesse da parte di Emmedi Trading Immobiliare S.r.l. (“**Emmedi Trading**”) la quale si è dimostrata interessata a (i) entrare nel capitale sociale di Constructo, con impegno a portare a termine i lavori della costruenda autorimessa di Bogliasco e a (ii) offrire altresì le garanzie richieste da Constructo (che consistono nel (a) presentare un’offerta cauzionata e (b) vincolare una somma pari al valore delle opere da finire o dotarsi di garanzia pari al valore delle opere a finire), riservandosi di formulare un’offerta vincolante entro sette giorni dal ricevimento della documentazione tecnica e della situazione patrimoniale che ha richiesto a Constructo (cfi. All. 15 accluso al Piano).
6. Poiché in data 28.11.2018 non era ancora pervenuta un’offerta vincolante in grado di mettere Constructo nella condizione di presentare entro il 29.11.2018 un piano di concordato secondo le previsioni di cui all’art. 186 bis L.F. con determinazione del 28 novembre 2018, l’Amministratore Unico di Constructo ha deliberato la presentazione di atto di rinuncia al Ricorso, riservandosi di presentare un ricorso ex art. 161, c. 1 L.F., una volta ottenuta l’offerta vincolante da parte di Emmedi Trading Immobiliare. E così la Società ha depositato atto di rinuncia alla procedura pre-concordataria, cui ha fatto seguito l’emissione da parte del Tribunale di Genova di provvedimento di improcedibilità (cfi. All. 17 accluso al Piano).
7. Da ultimo, in data 28 marzo 2019, Constructo ha ricevuto notificazione di istanza di fallimento proposta dai Signori Annamaria Crovetto, Luigi Renzo Toselli, Cristina Panichi e decreto di fissazione dell’udienza pre fallimentare (cfi. All. 17 accluso al Piano).

IV. I PRESUPPOSTI CHE HANNO CONSENTITO IL DEPOSITO DEL PIANO DI CONCORDATO.

1. Posto quanto sopra, Constructo ha fatto tutto quanto in proprio potere al fine di consentire la redazione del Piano e il deposito del presente atto. E in particolare, la Società, ricevuta la manifestazione di interesse da parte di Emmedi Trading S.r.l., si è

adoperata per fornire a detto soggetto ogni documento idoneo a valutare la formulazione di una proposta vincolante.

2. A fronte di ciò, dopo aver effettuato diversi sopralluoghi presso il cantiere di Bogliasco, Emmedi Trading con offerta datata 8 aprile 2019 (l' "**Offerta Vincolante**") (cf. All. 20 accluso al Piano), si è impegnata irrevocabilmente a:

- (i) sottoscrivere aumento di capitale di Euro 50.000,00 in Constructo e ciò nell'ambito dell'assemblea di Constructo con la quale venga proposto l'azzeramento delle perdite subordinatamente all'approvazione del piano di concordato preventivo;
- (ii) portare a termine l'esecuzione dei lavori di costruzione dell'autorimessa di cui al cantiere sito in Bogliasco (GE), Via Cavour.

3. Le obbligazione di cui sopra, sospensivamente condizionate al passaggio in giudicato del provvedimento di omologa del concordato, sono garantite dal deposito a titolo di cauzione di un assegno circolare di Euro 50.000,00 e dalla costituzione entro il termine di omologa di un conto corrente ove verrà vincolata una somma pari a Euro 400.000,00, somma ritenuta ragionevolmente sufficiente per portare a compimento le opere. In alternativa, parte proponente potrà 1) presentare idonea garanzia fidejussoria o assicurativa del medesimo importo 2) concedere ipoteca volontaria a favore delle società o della procedura su immobili propri purchè essi siano liberi da trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche ed aventi un valore di perizia, maggiorato di almeno 1/3 del valore della garanzia.

Vale la pena di evidenziare come, nell'ottica di garantire la buona riuscita del Piano allegato al presente atto e soprattutto la continuità aziendale al fine consentire il miglior soddisfacimento del ceto creditorio, l'intervento del nuovo socio Emmedi Trading costituisca una delle assunzioni fondamentali del Piano stesso.

4. La Società, nell'ottica di presentare il presente ricorso e il Piano e la Proposta allegati, ha dunque confermato gli *advisors* precedentemente incaricati nella fase pre-concordataria, vale a dire l'Avv. Andrea Bettini, per gli aspetti legali, e il Dott. Matteo Francesco Machieraldo, per gli aspetti finanziari, e ha altresì incaricato il Dott. Massimo

Silipo, con studio in Genova, Via XX Settembre 12/2, professionista in possesso dei requisiti di cui all'art. 67 terzo comma 3 lett. d) (l' "Attestatore").

V. INFORMAZIONI RELATIVE ALL'ATTUALE SITUAZIONE ECONOMICA – FINANZIARIA

1. Prima di rappresentare le assunzioni della proposta concordataria che Constructo intende formulare per superare lo stato di crisi, si riporta di seguito un quadro di sintesi della situazione economica, patrimoniale e finanziaria della Società, analizzata in dettaglio nel Piano.
2. Si precisa, sin da ora, che la situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società, allegata al presente ricorso come **doc. 3**, risulta aggiornata alla data del 31 marzo 2019 (la "Situazione di Riferimento");
3. Di seguito si analizzeranno, in sintesi, le voci dell'attivo oggetto del Piano di Concordato Preventivo e l'esposizione debitoria della Società.

A. Attività

Le voci presenti all'attivo concordatario sono le seguenti:

- 1) liquidità;
- 2) depositi bancari;
- 3) crediti nei confronti di clienti, fornitori e soggetti terzi;
- 4) crediti tributari;
- 5) immobilizzazioni materiali;
- 6) beni immobili di proprietà di Constructo;

*

1) *Liquidità in cassa*

Constructo dispone di una giacenza di cassa pari ad Euro 2.390,24 in contanti così come risultante a mani dell'amministratore unico e che con l'apertura della procedura di concordato verrà depositata su conto corrente appositamente aperto.

2) *Depositi bancari*

Constructo non dispone di conti correnti con saldi su basi attive ma solo conti correnti con scoperti.

3) *Crediti verso clienti*

I crediti verso clienti desunti dalla contabilità generale sono individuabili nel credito nei confronti di Queen Land S.r.l. per Euro 5.000,00, maturato a fronte di cessione di un bene strumentale (autovettura) avvenuto con la fattura n. 7 del 2013. Stante il lungo tempo trascorso e l'assenza dell'esito della richiesta in sede di conferma saldi al cliente si ritiene di dover azzerare la posta.

4) *Crediti tributari*

Il valore complessivo dei crediti di natura tributaria ammonta ad Euro 78.819,42. Il saldo di detti crediti è stato riscontrato secondo correnti principi di revisione, pertanto il saldo contabile è stato confermato laddove coincidente con le risultanze delle rispettive dichiarazioni di natura fiscale o con le liquidazioni dell'Imposta sul Valore Aggiunto.

Quanto al credito indicato per Ires di Euro 129,37 non essendo rinvenuto in alcuna dichiarazione reddituale è stato azzerato ai fini della proposta.



Il dettaglio è il seguente:

Nome/Denominazione del Debitore	Importo del credito	Note
Erario per Iva desunti dalla liquidazione 2018	77.852,00	Coincidente con Dichiarazione Iva 2018
Erario per iva su acquisti 2019	34,96	Coincidente con liquidazione iva 2019
Erario per ritenute Ires desunti da Unico 2018	932,46	Coincidente con Unico 2018
TOTALE	78.819,42	

5) *Immobilizzazioni materiali*

Le immobilizzazioni oggetto di valutazione ai fini dell'attivo liquidabile sono essenzialmente mobili e arredi da ufficio utilizzati presso la sede sociale. Ai fini di una pronta liquidabilità dei beni ai fini della presente proposta viene assunto quale valore di presumibile realizzo l'importo di Euro 3.000,00 stante l'offerta all'acquisto dei beni fatta pervenire alla Società (*cfi. All. 25 accluso al Piano*).

Le altre immobilizzazioni indicate in contabilità sono riferite a beni immateriali quali «costi di impianto e ampliamento» e «Licenze d'uso programmi software» che ai fini del Piano vengono assunte pari a zero in quanto sia prive di utilità futura che di liquidabilità immediata.

6) *Beni immobili di proprietà di Constructo*

Constructo è proprietaria dei beni immobili meglio identificati di seguito e censiti al Catasto dei Terreni di Bogliasco:

- foglio 6, mappale 253, uliveto classe 1 are 01.70 redd. dom. euro 1,19 redd. agr. Euro 0,61,
- foglio 6, mappale 254 ente urbano di are 00.30
- foglio 6, mappale 219 classe 1 are 01.30 redd. dom. euro 0,91 redd. agr. euro 0,47;
- foglio 6 mappale 252 ente urbano di are 01.00 (gli "**Immobili di Bogliasco**") (*All. 26 acclusi al Piano, Visure catastali e Ispezioni Ipotecarie*). Gli Immobili di Bogliasco, come ampiamente descritto nel Piano, sono stati oggetti di valutazione e perizia da parte del

Geom. Daniele Muzio, il quale ha stimato il valore attuale degli stessi pari a Euro 288.250,00 (All. 7 accluso al Piano, Perizia giurata Geom. Daniele Muzio).

*

In via prudenziale, invece, il Lastrico Solare acquistato da Constructo in data 13.3.2012, non è stato considerato nel Piano, posto che – come accennato – la Società è coinvolta in un procedimento di natura contenziosa avente ad oggetto l'impugnazione della sentenza che ha accertato il diritto di proprietà del Lastrico Solare a favore del Condominio di Via B. Liguria 105 r.

*

B. Passività

Di seguito si riporta un prospetto sintetico relativo all'esposizione debitoria di Constructo, completo sia del debito concordatario sia del debito in continuità aziendale. I debiti concordatari sono estratti dalla situazione contabile al 31.03.2019 opportunamente rettificati in seguito alle attività di verifica dei dati contabili effettuate con l'attestatore, o ritenute necessarie al fine della presentazione del Piano. Pertanto ai fini dell'esposizione e sviluppo del Piano verranno presi a riferimento i dati rettificati ed esposti nella colonna «situazione proforma concordato».

Va fin da ora rammentato che la verifica dello stato passivo con le relative precisazioni dei singoli crediti nonché delle eventuali cause legittime di prelazione dovranno puntualmente essere oggetto di verifica nell'ambito della procedura di concordato preventivo sotto la guida del Commissario Liquidatore.

PASSIVO	Situazione contabile al 31/03/2019	Situazione proforma concordato
Capitale sociale	10.000,00	-
Riserve del patrimonio netto	-	-
Risultati di esercizio e a nuovo	-694.626,28	0
Patrimonio netto	-684.626,28	0
Debiti verso banche	1.148.720,28	1.148.725,62

Debiti verso erario	99.983,20	101.453,34
Acconti da clienti e assimilati	1.279.260,92	1.962.358,86
Altri debiti	91.569,14	91.569,14
Debiti commerciali (verso professionisti e fornitori)	842.289,33	796.811,76
Fondi rischi ed oneri	-	-
Debiti in concordato	3.461.822,87	4.100.918,74
Costi in prededuzione		53.480,00
Debiti commerciali in continuità		576.000,00
Debiti in continuità		629.480,00
TOTALE PASSIVITA'	3.461.822,87	4.730.398,74

* * *

VI. LE ASSUNZIONI DELLA PROPOSTA CONCORDATARIA

1. Quanto sopra premesso, Constructo deposita, ai sensi dell'art. 161, comma 1, L.F., il Piano predisposto ai fini della soluzione del proprio indebitamento, i cui contenuti sono illustrati nel documento unito in copia al presente ricorso cui si rimanda integralmente al fine di valutare la proposta di definizione delle posizioni debitorie in capo alla Società (**doc. 3, Piano di Concordato**).
2. Vengono, altresì, allegati gli ulteriori dati e documenti richiesti ai sensi dell'art. 161, c. 2 L.F. ai fini dell'ammissione alla procedura di concordato preventivo, vale a dire:
 - (a) relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società alla data del 31 marzo 2019 (**doc. 4**);
 - (b) stato analitico ed estimativo delle attività (**doc. 5**);
 - (c) elenco nominativo dei creditori, con indicazione dei rispettivi crediti e della cause di prelazione (**doc. 6**);
 - (d) elenco dei titolari di diritti reali sui beni della Società (**doc. 7**).

Non sussistendo soci illimitatamente responsabili, non viene depositato il documento richiesto ai sensi dell'art. 161, c. 1 lett d).

3. Si precisa, peraltro, che il Piano, basandosi sulla prosecuzione dell'attività aziendale, e in particolare sulla ripresa dell'attività del Cantiere di Bogliasco, in coerenza con quanto previsto nell'Offerta Vincolante, contiene altresì l'indicazione dei costi e dei ricavi attesi dalla prosecuzione dell'attività d'impresa prevista dal Piano medesimo, delle risorse finanziarie necessarie e delle relative modalità di copertura, così come disposto dall'art. 186 *bis* L.F.

Inoltre la proposta, ai sensi dell'art. 160, c. 2 L.F., prevede che i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, non vengano soddisfatti integralmente, posto che il Piano ne preveda la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione, avuto riguardo al valore di mercato attribuibile ai beni o diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, così come indicata nella relazione del dottor Massimo Silipo. A tal proposito, pertanto, si rimanda alla relazione giurata ai sensi dell'art. 160, c. 2 L.F. (**doc. 8**) oltrechè alla relazione ex art. 161, c. 3 L.F. (**doc. 9**).

*

In estrema sintesi il Piano 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**, soggetto terzo che ha formulato l'Offerta Vincolante, mediante sottoscrizione del nuovo capitale sociale di Euro 50.000,00 all'interno dell'assemblea societaria, previo azzeramento delle perdite per effetto di quanto precede e subordinato all'omologa del concordato con

impegno dello stesso al finanziamento delle opere a finire il Cantiere di Bogliasco (cf. All. 20 accluso al Piano);

- c) **lo scioglimento ex art.169 bis L.F. dei contratti preliminari di vendita degli immobili ancora in corso di esecuzione**, prevendendo a favore dei promissari acquirenti l'indennità prevista dalla norma medesima. Detta assunzione si ritiene necessaria in ragione del fatto che i contratti da risolvere sono stati conclusi a condizioni di mercato non più attuali (ciò si comprende dalla semplice comparazione dei valori indicati nei preliminari stessi, rispetto alla valutazione effettuata dal Geom. Daniele Muzio) e dunque il mantenimento dell'efficacia degli stessi risulterebbe pregiudizievole per il buon esito della procedura concordataria;
- 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 con eventuali margini positivi (sia in termini di maggiori ricavi che di minori costi) a favore di Emmedi Trading in tempi di realizzo delle vendite stimati dal Geom. Daniele Muzio in 6 mesi, cui si ritiene dover aggiungere 6 mesi massimi per la definitiva rogitazione e l'incasso quindi dei prezzi. Quanto precede è condizionato alla previa estinzione della procedura esecutiva limitatamente al Cantiere di Bogliasco, con conseguente cancellazione del pignoramento immobiliare iscritto sul Cantiere di Bogliasco.

A quanto sopra occorre aggiungere le disponibilità di cassa immediate per Euro 2.390,24, l'attivo realizzabile dalla liquidazione degli arredi nonché il credito Iva, come da seguente prospetto dei flussi in entrata

ATTIVO	AMMONTARE	TEMPI DI REALIZZO
Liquidità	2.390,24	immediati
Alienazione immobilizzazioni	3.000,00	1 mesi
Utilizzo crediti fiscali	78.819,42	6 mesi

Apporto Iasillo	15.000,00	6 mesi
Ricavi dell'operazione Bogliasco lasciato dall'attuatore	1.153.000,00	20 mesi
Costi dell'operazione Bogliasco sostenuti dall'attuatore	-576.000,00	10 mesi
Totale complessivo	676.209,66	

*

Il Piano 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. (*cfi. pagine 79 e 80 del Piano*):

- a) trattamento integrale dei creditori in prededuzione e adesione alla “rottamazione *ter*” per i ruoli ivi rientranti;
- b) 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;
- c) 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;
- d) 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. (*cfi. 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.

VII. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE A RISOLVERE EX ART. 169 *BIS* L.F. I CONTRATTI PRELIMINARI ANCORA IN ESSERE.

1. Tra le assunzioni caratterizzanti la Proposta, Constructo intende risolvere i contratti preliminari ancora in essere ai sensi dell'art. 169 *bis* L.F.
2. La Società, infatti, intende domandare lo scioglimento dei contratti preliminari ancora pendenti in quanto gli stessi, conclusi in condizioni di mercato differenti rispetto a quelle attuali, altererebbero in modo non indifferente il buon esito della continuità aziendale. Inoltre, occorre considerare che i contratti preliminari erano stati sottoscritti assumendo che la superficie di parcheggio fosse ben superiore rispetto a quella stimata nella Perizia e dunque la Società non potrebbe nemmeno dar corso alla sottoscrizione dei relativi definitivi.
3. Di seguito dunque si riporta una tabella riassuntiva dei contratti con riferimento ai quali Constructo chiede sin da ora al Tribunale adito l'autorizzazione ai sensi dell'art. 169 L.F. allo scioglimento, allegando altresì copia degli stessi, **doc. 10**:

PROMISSARIO ACQUIRENTE	OPERAZIONE	PRELIMINARE DEL	IMPORTO PRO FORMA	NOTE
LUIGI REPETTO	BOGLIASCO	24.5.2012	17.543,52	
GIUSEPPE LEONARDI	BOGLIASCO	1.4.2014 e 14.7.2016	35.864,00	
CORINNA MOSSA	BOGLIASCO	16.10.2014	19.444,75	Polizza scaduta
PAMOTER S.R.L.	BOGLIASCO	3.3.2017	400.000,00	Trascritto in data 6.3.2017

MAURO BALBI	BOGLIASCO	9.8.2012	77.950,00	
GIBA SRL	BOGLIASCO	1.5.2015	14.000,00	
LAURA CORTESE- GIUSEPPE PARENA	BOGLIASCO	29.7.2016	30.000,00	Polizza scaduta
ANNAMARIA DE STEFANI	BOGLIASCO	9.10.2012	18.334,00	Polizza scaduta
TOTALE			613.136,27	

Si specifica che, in ragione della richiesta di scioglimento, ai creditori promissari acquirenti verrà riconosciuta un'indennità, così come previsto ai sensi dell'art. 169 *bis* L.F.

VIII. I CONTENZIOSI IN ESSERE.

1. Si ritiene doveroso richiamare brevemente i contenziosi in essere ed effettuare alcune considerazioni in merito agli stessi.

a) *Constructo/Condominio Via B. Liguria 105 r – Corte di Appello di Genova r.g. n. 1520/2015.*

La causa ha ad oggetto l'impugnazione della sentenza Tribunale di Genova, 2 maggio 2015, n. 1622. La questione, nel merito, riguarda l'interpretazione dell'art. 66 del regolamento condominiale. Il Tribunale, in primo grado, ha ritenuto che la predetta clausola dovesse essere intesa nel senso di imporre – al fine del mantenimento della proprietà del lastrico in capo a Immobiliare Collegio San Giorgio (di cui Constructo è avente causa) – la materiale realizzazione delle opere entro il termine del 31.12.2012 (di cui alla clausola regolamentare) non effettuata da Constructo. L'impugnazione di Constructo, oltre che censurare il merito della decisione, ne denuncia altresì, preliminarmente, la nullità per violazione del contraddittorio, difetto di legittimazione dell'amministratore e violazione dell'art. 132 c.p.c. per difetto di motivazione (*cf. All. 36 accluso al Piano*).

Essendo ormai imminente la pubblicazione della sentenza, stante la rimessione della causa al Giudice per la decisione a far data dal 2 gennaio 2019, è stato prudenzialmente stanziato un fondo rischi per le spese legali di soccombenza,

rappresentativo del 50% del rischio pari a Euro 4.500,00 (applicando il valore medio allo scaglione 26.000,00/52.000,00 ex DM 55/2014) cui andranno sommati oneri accessori.

In caso di accoglimento dell'appello proposto da Constructo, il Lastrico Solare, previa estinzione della procedura esecutiva e della cancellazione del pignoramento iscritto, potrà essere messo a disposizione della procedura concordataria per la valorizzazione dello stesso, previa realizzazione di relativa perizia.

*

b) *Constructo/Alessio Gilardi + altri – Trib. Genova r.g. e. 470/2017 – Esecuzione immobiliare*

La causa ha ad oggetto il pignoramento immobiliare eseguito sul Cantiere di Bogliasco e sul Lastrico Solare dal creditore procedente Alessio Gilardi. Nella procedura esecutiva sono intervenuti i seguenti creditori: Dario Testa (già creditore ipotecario), Condominio di Via B. Liguria 105 r, Nuovo Veronico S.r.l., Piergiorgio Corbetta, Annamaria Montaldo. Il Condominio di Via B. Liguria 105 r ha proposto opposizione di terzo ex art. 617 c.p.c. in quanto per effetto della sentenza del Tribunale di Genova, 22 maggio 2015, n. 1622 *“il lastrico solare è parte comune dell'edificio costituente il Condominio di Via Brigata Liguria 105/r di Genova”*. La procedura esecutiva e il giudizio di opposizione di terzo sono al momento sospesi poiché all'udienza del 16 novembre 2018 Constructo, dando atto della procedura prenotativa, ha chiesto la sospensione ai sensi degli artt. 623 c.p.c. e 168 L.F.

Poiché il Piano e la Proposta prevedono la valorizzazione del Cantiere di Bogliasco, la procedura esecutiva limitatamente a detto bene immobile dovrà necessariamente essere estinta con conseguente cancellazione del pignoramento immobiliare iscritto sul Cantiere di Bogliasco.

Quanto al pignoramento iscritto sul Lastrico Solare, invece, occorrerà attendere l'esito del giudizio di appello di cui al precedente punto a). In particolare, in caso di accoglimento dell'appello proposto da Constructo, il bene, previa estinzione della procedura esecutiva e della cancellazione del pignoramento iscritto, potrà essere messo a disposizione della procedura concordataria per la valorizzazione dello stesso. In caso di rigetto dell'appello proposto da Constructo, la procedura esecutiva seguirà le sorti dell'opposizione del terzo.

Nella previsione di pagamento degli oneri in prededuzione è già stato tenuto conto delle spese sostenute dal creditore precedente.

*

e) *Constructo S.r.l. / Arch. Pietro Marchiò – Tribunale di Genova, dott.ssa Cazzato, r.g. n. 5531/2018*

La causa ha ad oggetto l'opposizione a decreto ingiuntivo esecutivo chiesto e ottenuto dall'arch. Pietro Marchiò (d.i. n. 804/2018 del 2 marzo 2018 ed avente r.g. n. 14861/2017) per Euro 88.117,01, quali crediti maturati a fronte delle fatture e note pro forma di fattura emesse a seguito delle prestazioni da lui effettuate in favore di Constructo.

La debenza degli asseriti crediti, a detta di controparte, deriverebbe dalle seguenti circostanze:

- esistenza di fatture e note pro-forma relative ad attività svolte dall'Arch. Marchiò a favore della Società, in virtù di incarico a questi conferito in data 20 dicembre 2012;
- sottoscrizione tra le parti di contratto preliminare di vendita di immobili registrato all'Agenzia delle Entrate il 13 maggio 2015 (il "Preliminare");
- mancata esecuzione del Preliminare, e conseguente, diritto della stessa di chiedere ed ottenere l'ingiunzione qui opposta oltre che di reclamare la risoluzione dello stesso.

Constructo ha proposto opposizione eccependo l'impossibilità di dare esecuzione al Preliminare ponendo a fondamento i ripetuti inadempimenti dell'Arch. Marchiò in qualità di progettista e di direttore lavori e pertanto la Società ha formulato domanda riconvenzionale nei confronti del professionista per Euro 2.500.000,00.

A fronte della predetta domanda l'Arch. Marchiò ha proposto chiamata di terzo nei confronti della propria compagnia di assicurazioni che si è ritualmente costituita in giudizio. All'udienza del 26.2.2019 il Giudice ha concesso i termini ex art. 183, c. 6 c.p.c. con effetti differiti a decorrere dal 2.5.2019 con fissazione dell'udienza per la discussione delle istanze istruttorie al 24.9.2019. In ragione dello stato della causa (fase istruttoria appena avviata) e della domanda riconvenzionale proposta si ritiene di dover stanziare un fondo rischi non superiore a Euro 4.000,00 a titolo di eventuali spese connesse al giudizio. Peraltro si ricorda che nel Piano e nella Proposta è stata

prevista – in via prudenziale – la soddisfazione del credito dell'Arch. Marchiò nella misura massima da questi richiesto. È implicito che all'interno della procedura verrà proseguita la causa e, a seconda dell'evolversi della stessa, si auspica di poter giungere ad una transazione più favorevole dell'esborso proposto o addirittura un esito del giudizio favorevole per Constructo.

IX. LA CONVENIENZA DELLA PROPOSTA DI CONCORDATO.

1. Come analizzato dall'Attestatore, la Proposta Concordataria risulta conveniente per il ceto creditorio, prevedendo prospettive di pagamento sensibilmente migliorative rispetto a quelle prevedibili nell'ambito di uno scenario fallimentare. Si consideri infatti che, da quanto riassunto nei precedenti paragrafi e meglio esposto dettagliatamente nel Piano, il ceto creditorio nella prospettazione della continuità aziendale proposta sarà assai meglio soddisfatto rispetto all'eventualità di una procedura fallimentare o concordataria con cessione dei beni, ove sicuramente verrebbero a mancare l'incremento di valore del Cantiere di Bogliasco per effetto del completamento delle opere da parte di Emmedi Trading nonché dell'aumento di capitale.
2. In termini di liquidità, invece, occorre osservare che
 - (i) la liquidità derivante dalla continuità aziendale della Proposta Concordataria è di gran lunga superiore rispetto alla liquidità rinvenibile da una liquidazione di tipo fallimentare e può ragionevolmente quantificarsi in Euro 288.750,00;
 - (ii) la liquidità apportata dall'attuale socio di riferimento sig. Iasillo ammonta ad Euro 15.000,00, oltre alle procurate rinunce ut supra evidenziate, che in ottica fallimentare non sarebbero attivi attratti alla massa fallimentare.
3. Concludendo la proposta concordataria è più conveniente rispetto ad una liquidazione fallimentare in quanto consente di acquisire all'attuale ceto creditorio un flusso aggiuntivo a servizio del debito di Euro 303.750,00.

Si precisa che il deposito del presente ricorso è stato deliberato con determina dell'Amministratore Unico in data 7 maggio 2019 ai sensi e per gli effetti dell'art. 152 L.F.,

come peraltro indicato nell'epigrafe del presente atto.

Tutto ciò premesso, **CONSTRUCTO S.R.L.**, P.I. 01775280991, con sede legale in Genova, Via delle Brigate Partigiane 8/1, in persona del legale rappresentante pro tempore ed amministratore unico Gabriele Iasillo, come sopra rappresentata, difesa e domiciliata,

CHIEDE

Al III.mo Tribunale di Genova, previo ogni necessario incumbente e verificati i presupposti di legge, di voler:

- ammettere Constructo S.r.l., P.I. 01775280991 con sede legale in Genova, Via delle Brigate Partigiane 8/1 - 16129, in persona del legale rappresentante pro tempore ed amministratore unico Gabriele Iasillo alla procedura di concordato preventivo di cui agli artt. 160 e 161 comma 1 L.F. e ss., offrendo ai creditori il pagamento secondo il Piano allegato al presente ricorso quale **documento 3**;
- determinare l'importo da depositare, ai sensi dell'art. 163 comma 2 L.F., quale 20% delle spese dell'intera procedura concordataria di cui all'art. 161 comma 1 L.F.;
- autorizzare sin da ora la Società a sciogliere ai sensi dell'art. 169 *bis* L.F. i contratti preliminari sottoscritti rispettivamente con Luigi Repetto, Giuseppe Leonardi, Corinna Mossa, Pamoter S.r.l., Mauro Balbi, Giba S.r.l., Laura Cortese- Giuseppe Parena e Annamaria De Stefani e allegati quale documento n. 10.

Si allegano i seguenti documenti:

1. Determina ex art. 152 L.F. adottata in data 7 maggio 2019.
2. Visura storica Constructo S.r.l.;
3. Piano di Concordato Preventivo e allegati;
4. Relazione situazione patrimoniale, economica e finanziaria della Società alla data del 31.03.2019;
5. Stato analitico ed estimativo delle attività;

6. Elenco nominativo dei creditori, con l'indicazione dei rispettivi crediti e delle cause di prelazione;
7. Elenco dei titolari di diritti reali sui beni della Società;
8. Relazione giurata ex art. 160, c. 2 L.F a firma del dott. Massimo Silipo;
9. Relazione ex art. 161, c. 3 L.F a firma del dott. Massimo Silipo;
10. Contratti preliminari di cui si chiede scioglimento ex art. 169 bis L.F.

Con riserva di allegare e produrre ulteriore documentazione e fornire chiarimenti eventualmente richiesti dagli organi della procedura.

*

Si dichiara di voler ricevere le comunicazioni e le notificazioni relative al presente procedimento all'indirizzo di posta elettronica certificata andreabettini@ordineavvgenova.it.

Genova, 7 maggio 2019

Avv. Andrea Bettini
(sottoscritto digitalmente)

Sottoscrive altresì il presente ricorso il Sig. Gabriele Iasillo, Amministratore Unico e legale rappresentante di Constructo S.r.l.

Constructo S.r.l.
Gabriele Iasillo, n.q.
