



## **IL TRIBUNALE DI MILANO**

### *Sezione II Civile*

riunito in camera di consiglio da remoto, in persona dei sigg. magistrati:

dott.	Sergio Rossetti	Presidente rel.
dott.	Francesco Pipicelli	Giudice
dott.ssa	Rosa Grippo	Giudice

ha emesso ex art. 173, co. 2, l.f. il seguente

### **DECRETO**

vista la relazione ex art. 173 l.f. depositata dal commissario giudiziale in data 6.3.2023;

visto il decreto di fissazione d'udienza in data 14.3.2023;

vista la memoria difensiva depositata dalla ALPA s.r.l. il 21.3.2023;

a scioglimento della riserva assunta il 28.3.2023 e richiamato il contenuto del relativo verbale;

premessi che

esaurita la fase prenotativa introdotta il 27 febbraio 2022, la Alpa srl depositava nel termine prorogato del 26.8.2022 un piano concordatario di natura liquidatoria, integrato il 5 novembre 2022, in cui prospettava il pagamento integrale dei propri creditori entro il 31 dicembre 2026, ipotizzando il realizzo di un attivo per circa euro 3,5 mln a fronte di un passivo di euro 2,5 mln;

il 17 novembre 2022 il tribunale dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo fissando per l'adunanza dei creditori il 7.3.2023;

con istanza in data 11 gennaio 2023 la debitrice chiedeva una proroga di 60 giorni della data fissata per l'adunanza dei creditori in quanto intenzionata a modificare nel senso della continuità aziendale, seppure indiretta, il proprio piano concordatario, ottenendone il parere positivo da parte del commissario giudiziale e un rinvio dell'adunanza al 16 maggio 2023; successivamente la società non depositava alcunché;

il 6 marzo 2023 il commissario giudiziale depositava la relazione ex art. 173 l.f. osservando che:

- l'attivo consiste essenzialmente in due immobili adibiti ad albergo valutati quanto al "Lodi Vecchio Hotel" in ca euro 1,5 mln e quanto al "Laus Hotel e Residence" in ca euro 2 mln;
- il perito incaricato dal commissario giudiziale di redigere un parere di congruità sulla perizia di stima effettuata dalla Alpa concludeva nel senso dell'impossibilità di redigere un tale

parere in considerazione di alcune evidenti lacune presenti nella perizia i cui valori non erano suffragati da dati tecnici verificabili;

- in mancanza dei riscontri richiesti da parte della società, il commissario accedeva agli atti in possesso della Provincia di Lodi - Ufficio Turismo, appurando che ai due alberghi era inibito l'esercizio dell'attività ricettiva sin dal 2016;
- in particolare, nel 2016 il Comune di Lodi Vecchio revocava le autorizzazioni rilasciate per l'esercizio delle attività alberghiere in quanto l'attività ricettiva ivi esercitata era venuta a cessare a seguito di due procedure esecutive aventi ad oggetto gli immobili in questione e risalenti al 2009 e al 2012;
- la debitrice, nel contesto di tali procedure esecutive, si aggiudicava i due immobili nel 2017 e nel 2019 per un prezzo complessivo di meno di euro 1 mln;
- con esclusivo riferimento all'hotel "Laus", tra il 2020 e il 2022, l'Alpa presentava n. 3 SCIA tutte rigettate in quanto la società non aveva mai presentato le richieste di classificazione né la documentazione necessaria all'uopo e il 15 dicembre 2022 il Comune di Lodi Vecchio, preso atto che la provincia aveva rigettato l'ultima pratica di SCIA depositata, ordinava *"il divieto immediato di prosecuzione dell'attività ricettiva"*;

in considerazione di quanto sopra, il commissario giudiziale evidenziava come

- la perizia immobiliare che mai aveva precisato che i due alberghi non avessero i requisiti per esercitare l'attività ricettiva, sarebbe idonea ad influire in modo decettivo sul giudizio dei creditori, nonché del mercato;
- non risultava attendibile la perizia depositata in quanto (i) non era stato eseguito l'accesso agli atti presso gli uffici pubblici; (ii) non erano stati accertati i costi verificabili necessari per ottenere gli standard qualitativi obbligatori minimi per la classificazione degli alberghi; (iii) il metodo misto patrimoniale-reddituale utilizzato dal perito con riferimento al "Lodi Vecchio Hotel" non poteva considerarsi valido perché l'albergo non può funzionare; (iv) in mancanza di accesso agli atti, così come anche esplicitamente dichiarato dal perito incaricato dalla società, non era possibile verificare la regolarità edilizia urbanistica degli immobili, risultando difformità ed abusi tra lo stato di fatto e i progetti depositati; (v) la perizia non riporta alcun inventario di beni mobili e non allega alcuna documentazione sui corredi impiantistici essenziali di pertinenza dei due alberghi, obbligatori per lo svolgimento di attività ricettive e di somministrazione e sui relativi certificati di conformità; (vi) i costi di adeguamento riportati in perizia non erano verificabili e attendibili in quanto indicati senza allegare documenti quali progetti, preventivi, prove circostanziate di certificazioni o di conformità; (vii) non risulta nemmeno che sia stato effettuato un sopralluogo presso gli immobili in quanto, ad esempio, il tetto del "Laus" non risulta sia mai stato rifatto, ma nel tempo si erano verificati ammaloramenti strutturali nei piani sottostanti in cui insistono una buona parte degli alloggi e delle camere adibiti a posti letto, senza che di ciò vi sia traccia in perizia;
- i vizi inerenti alla perizia, inoltre, si riverberavano sul procedimento di attestazione da parte dell'esperto ex art. 161, co. 3, l.f. che avrebbe dovuto rilevare la palese carenza di

informazioni tecniche verificabili sulla scorta delle quali gli alberghi sono stati valutati, tenuto conto del mancato accesso ai pubblici uffici e della circostanza per cui la perizia nemmeno era accompagnata da rilievi fotografici;

- in ogni caso, fosse contrario ai doveri di buona fede la prospettazione da parte della società debitrice di volere modificare il piano concordatario nel senso della continuità, allorquando l'attività alberghiera non poteva essere esercitata;

con provvedimento del 14.3.2023, il giudice delegato *“vista le relazione ex art. 173 l.f. depositata dal Commissario Giudiziale da cui, in sintesi, emerge che - Alpa non ha assolto all'obbligo di fornire una disclosure completa ed esaustiva, in quanto ha occultato scientemente le revoche delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività ricettiva e non ha adeguatamente e compiutamente esposto nella perizia allegata alla domanda quale sia il reale stato di fatto degli alberghi che rappresentano la parte più consistente dell'attivo concordatario; - l'attestazione risulta carente laddove, senza esaminare criticamente la relazione peritale, compiuta senza alcun accesso agli atti comunali, ha accolto le conclusioni del perito, comunque manchevole per non avere adeguatamente suffragato i tempi e i costi necessari per l'adeguamento degli immobili; - la società, inoltre, contravvenendo ai propri doveri di buona fede, ha anche chiesto un rinvio dell'adunanza dei creditori al fine di depositare un piano in continuità aziendale, allorquando era perfettamente consapevole di non potere gestire, per le carenze amministrative riscontrate dagli organi preposti, un'attività alberghiera negli immobili di cui si discute;”* ha fissato udienza ex art. 173 l.f., assegnando termine alla debitrice per il deposito di una memoria;

con memoria in data 21.3.2023 la società debitrice si difendeva sostenendo, nella sostanza, che commissario giudiziale e perito incaricato dalla procedura fossero caduti in un macroscopico errore di prospettiva in quanto il piano depositato aveva natura meramente liquidatoria e la circostanza per cui la società non avesse le autorizzazioni necessarie per svolgere l'attività alberghiera certamente non comportava il fatto che un'attività alberghiera non potesse in futuro essere svolta; inoltre, negava recisamente che la debitrice non avesse inteso trasmettere i documenti richiesti dal commissario e dal perito nominato, solo che questi richiedevano documenti utili ai fini di una cessione di un albergo in funzione, mentre il piano aveva natura meramente liquidatoria, sicché sarebbe spettato poi al futuro acquirente di tali immobili decidere che cosa dell'immobile; ad ogni modo, corretta doveva intendersi la valutazione effettuata dal perito, anche quella effettuata in base a un sistema misto patrimoniale e reddituale, anche perché durante la pandemia quell'albergo fu utilizzato come “Covid Hotel”;

all'udienza del 23.3.2023

- a) il legale rappresentante della debitrice ha dichiarato che:
  - l'albergo era chiuso da febbraio, ma non aveva mai ritenuto di produrre un conto della gestione al commissario giudiziale;
  - l'ordine di cessazione definitiva dell'attività alberghiera risaliva al mese di dicembre;

- per tre volte aveva depositato una SCIA, per tre volte la pratica difettava degli stessi documenti, mancanza di cui era consapevole, ma il deposito della SCIA era necessario per gestire l'attività ricettiva;
  - di non avere taciuto l'assenza della SCIA in malafede;
- b) il geom. Mutti, incaricato come perito dalla società dichiarava:
- che fu effettivamente depositata una SCIA prima dell'agosto 2022 e, quindi, prima del deposito della sua relazione;
  - di avere preso per buone le attestazioni amministrative come richiamate nelle perizie, mai depositate in atti, e relative alla valutazione degli immobili allorquando questi erano oggetto di espropriazione immobiliare avanti al Tribunale di Lodi;
- c) l'esperto nominato dalla società, dott. Umberto Giudici, ha precisato di avere attestato un piano liquidatorio; che il deposito della SCIA sarebbe sufficiente ad iniziare l'attività; che correttamente il perito nominato aveva utilizzato anche un sistema reddituale per la valutazione di un immobile, immaginandone un uso futuro;
- d) il commissario giudiziale precisava che le autorizzazioni alberghiere, lungi dall'aver un significato solo soggettivo, hanno un valore e significato oggettivo sulla valutazione del complesso aziendale perché anche in base alle linee guida di valutazione immobiliare chi compra deve sapere cosa compra e quante "stelle" l'albergo avrà; che i valori di adeguamento indicati in perizia non erano riscontrabili; che, in ogni caso, gli immobili, acquistati in sede di esecuzione forzata nel 2017 e nel 2019 al prezzo di ca 900 k complessivamente, senza che vi fosse stata in questi anni alcuna opera di manutenzione, erano stati valutati in euro 3,5 mln;

all'esito dell'udienza, la Procura della Repubblica insisteva per la revoca dell'ammissione della domanda concordataria e l'apertura della liquidazione giudiziale; a tale istanza si associava la Sanaristorazione;

rilevato che

la domanda di concordato proposta deve essere revocata ai sensi dell'art. 173 l.f. per la concorrenza di una pluralità di ragioni;

1. la perizia di stima depositata dal geom. Mutti è manifestamente inadeguata e decettiva per una serie di ragioni: (i) la logica, prima ancora delle linee guida per le valutazioni immobiliari (v. ad es. il "codice delle valutazioni immobiliari" edito da Tecnoborsa con la collaborazione di una nutrita schiera di soggetti pubblici), impone al perito estimatore di considerare quale primo metodo di analisi il "metodo del confronto di mercato" basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili per caratteristiche e per modalità della vendita; nel caso di specie, l'utilizzo di tale metodologia risultava particolarmente agevole in quanto, nel contesto di una procedura di vendita coattiva, identica per metodologia a quella che avrebbe dovuto seguire il liquidatore nell'esecuzione del concordato, proprio gli stessi immobili oggetto di perizia erano stati

venduti solo tre anni fa con un ricavo finale pari a meno di 1/3 del valore indicato dal perito; inoltre, risulta pacifico che su tali immobili non fossero stati fatti lavori di ristrutturazione dopo l'acquisto da parte di Alpa, tanto che il geom. Mutti nemmeno ha sentito il bisogno di eseguire un accesso agli atti degli Enti competenti al fine di verificare quali lavori sarebbero in ipotesi stati eseguiti, accontentandosi delle perizie stilate nel corso delle procedure esecutive e che si era ben guardato dal depositare, così come non ha depositato i relativi decreti di trasferimento, decreti recuperati dal Commissario giudiziale nel corso delle sue indagini; tali decreto, del resto, nemmeno risultano valutati criticamente dall'attestatore; ora: ben poteva il perito non considerare rilevante la circostanza della vendita esecutiva e ritenere che per qualche ignota ragione quegli immobili venduti ad un prezzo di circa 1 mln di euro complessivamente, valessero invece tre volte tanto, tre anni dopo; ma quale che fossero le proprie valutazioni, avrebbe dovuto con coerenza e logicità indicare per quale motivo un piano liquidatorio, così come si afferma, avrebbe permesso di ottenere valori così macroscopicamente lontani rispetto a quelli ottenuti solo pochi anni fa direttamente interpellando il mercato delle vendite coattive; sul punto si deve infine ricordare che se la giurisprudenza della Corte di Cassazione normalmente esclude un sindacato del Tribunale sulla perizia, tale esclusione non opera allorché la perizia in atti sia incongrua e illogica nella motivazione, come è quella depositata (Sez. 1, Sentenza n. 2130 del 31/01/2014);

2. l'attestazione che ha preso per buoni quei risultati, senza affatto porsi la questione della sua logicità e congruità, poi, va da sé che soffre di quelle stesse identiche carenze che ben avrebbe potuto superare semplicemente leggendo i titoli di acquisto della proprietà in capo alla Alpa s.r.l. e cioè i decreti di trasferimenti emessi dal giudice dell'esecuzione, decreti recuperati dal Commissario giudiziale e non considerati dall'attestatore; la Corte di Cassazione ha chiarito sul punto che *"in tema di concordato preventivo, nel valutare l'ammissibilità della domanda, il giudice ha il compito di controllare la corretta predisposizione dell'attestazione del professionista, in termini di completezza dei dati e di comprensibilità dei criteri di giudizio, rientrando tale attività nella verifica della regolarità della procedura, indispensabile a garantire la corretta formazione del consenso dei creditori. (Nella specie, la S.C. ha rigettato il ricorso avverso il decreto che aveva dichiarato l'inammissibilità della proposta di concordato per un vizio di attestazione del professionista, il quale non aveva indicato i criteri di valutazione seguiti nel condividere i valori immobiliari riportati in una perizia di parte, allegata alla domanda, ma aveva recepito acriticamente le risultanze di tale perizia)"* (Sez. 6 - 1, Ordinanza n. 5825 del 09/03/2018); non si tratta qui di un inammissibile controllo sul futuro successo economico delle operazioni programmate dalla concordataria, ma di un controllo di fattibilità giuridica sulla correttezza e coerenza dell'attestazione che se fosse stata correttamente svolta, avrebbe concluso, come si dirà, nel senso della manifesta inettitudine del piano a raggiungere i risultati sperati;
3. in realtà, siccome sarebbe stato semplicemente insostenibile che la liquidazione di quegli immobili, come tali, avrebbero potuto essere venduti per un valore di oltre 3 volte superiori rispetto a quelli in concreto realizzati solo pochi anni prima e a seguito di una lunghissima procedura di vendita (durata circa 7 – 9 anni, ciò che avrebbe dovuto fare riflettere l'attestatore anche sulla correttezza della durata del piano concordatario prospettato), era

giocoforza necessario scrivere in più parti della perizia che oggetto della vendita non erano gli immobili in quanto tali ma due “alberghi”, così spostando, in modo decettivo, il *focus* dei creditori e di potenziali investitori su una realtà ben diversa rispetto a quella che si proponeva in vendita e che costituiva il reale patrimonio della società;

4. se nonché, l’anodino modo di incedere della perizia – e della conseguente attestazione – ometteva di riferire alcune circostanze relevantissime e cioè (i) che la società non aveva le autorizzazioni necessarie a svolgere l’attività alberghiera e, pertanto, tali autorizzazioni non avrebbe potuto trasferire agli eventuali acquirenti e (ii) che si ignoravano quali fossero esattamente i costi per consentire a quelle strutture di funzionare come alberghi, quantomeno immaginando una certa categoria di albergo a cui le strutture si sarebbero prestate e individuando precisamente i relativi costi; sul punto, la perizia di stima è estremamente carente; indica sì dei costi di adeguamento, ma questi (senza comprendere a quale categoria si dovrebbe giungere) non sono suffragati da altro che dalla personalissima opinione del perito incaricato, non essendo documentati progetti, piani, percorsi da compiere per giungere a svolgere l’attività alberghiera;
5. inoltre, il perito e la società, così come l’attestatore, ciascuno nei limiti dei propri doveri, pure consapevoli del fatto che la società avesse presentato una SCIA in data 11 agosto 2022, ben si sono guardati dall’informare il Tribunale, magari nel termine per apportare le modifiche al piano, concesso fino al mese di novembre 2022, che la Provincia aveva rigettato l’istanza il 14 settembre 2022; conclusivamente: la società, il perito e l’attestatore, omettendo di riferire che sulla base di una stima di mera liquidazione gli immobili avevano un valore di oltre 1/3 inferiore rispetto a quello indicato, hanno ritenuto di fingere che quei valori di liquidazione non esistessero, al fine di evitare uno scomodo confronto con la realtà di mercato e hanno al contempo suggestivamente e allusivamente, comunque in modo non trasparente, creato nella perizia e negli atti un equivoco tra piano asseritamente liquidatorio e prospettazioni di vendita di “alberghi”;
6. al di là, però, della decettività della perizia e della totale inadeguatezza della attestazione che quei dati recupera senza porsi alcun interrogativo, vi sono ulteriori elementi che portano alla revoca dell’ammissione del concordato: per espressa e confessoria dichiarazione del legale rappresentante dell’impresa avvenuta, però, solo in udienza, questi ha gestito un albergo sin dal suo acquisto, senza mai avere ottenuto le relative autorizzazioni e, quindi, in ipotesi, aggravando il dissesto della società; non solo: sulla base della fraudolenta reiterazione di plurime SCIA – domande che l’imprenditore sapeva essere infondate in quanto carenti di documenti che non aveva mai prodotto, né si era preoccupato di acquisire perché evidentemente, quali che ne fossero le ragioni, non era in grado – aveva condotto continuativamente l’albergo; l’attività, poi, sarebbe dovuta cessare, per ordine del Comune, indifferibilmente a dicembre 2022; omesso qualsiasi riferimento a tale ordine, nel piano concordatario si diceva che l’attività sarebbe cessata a dicembre 2022, ma tale scelta veniva giustificata dall’impossibilità di sostenere altrimenti i costi; eppure, la debitrice, non paga di avere gestito un albergo per anni senza autorizzazioni, l’11 gennaio 2023, prospettando lo studio di un piano in continuità aziendale – di cui mancava qualsivoglia minimo presupposto – chiedeva un differimento della data fissata per l’adunanza dei creditori; ovviamente, alcun piano poteva essere depositato, ma la società si è ben guardata, prima dell’iniziativa del

commissario giudiziale, di rappresentare tale circostanza e richiedere l'immediata fissazione dell'adunanza dei creditori sulla base del piano liquidatorio prospettato in origine; ancora, nonostante il Comune avesse vietato qualsiasi esercizio dell'attività alberghiera dal dicembre 2022, il legale rappresentante della debitrice ha confessato in udienza che aveva ritenuto comunque di gestire l'albergo fino alla fine di febbraio 2023, senza nemmeno ritenere di rendere il conto della propria gestione al commissario giudiziale, né informare in qualche modo il Tribunale: ottenuta la revoca della data dell'adunanza, la debitrice era rimasta, quindi, semplicemente inerte;

tutto quanto sopra indicato porta inevitabilmente alla revoca del decreto di apertura del concordato preventivo della Alpa s.r.l.; la perizia e l'attestazione, infatti, non rendono conto delle ragioni per cui da quegli immobili si dovrebbero trarre le cifre indicate; quando anche i beni di cui si discute valessero il doppio del loro valore di liquidazione nella procedura esecutiva conclusa tre anni fa (pur in assenza di qualsiasi ristrutturazione e via dicendo), tale somma non sarebbe comunque sufficiente a pagare integralmente nemmeno i creditori privilegiati di cui è prevalentemente composto il passivo della società; la perizia e l'attestazione, in modo ambiguo, parlano di "alberghi", allorquando quegli immobili non sono alberghi e non possono essere destinati allo scopo, se non dopo opere di investimento il cui costo il perito non ha esaminato e l'attestatore non ha indagato; la debitrice, senza nulla riferire al Tribunale, ha continuato a gestire un albergo per anni senza avere l'autorizzazione e ha continuato tale gestione durante la procedura concordataria e anche dopo che il Comune aveva, nel corso della procedura e senza che il Tribunale nulla sapesse, ordinato l'immediata cessazione dell'attività; la debitrice, inoltre, traendo in errore il Tribunale in base all'esposizione di dati falsi e comunque delle omissioni sopra indicate, ha ottenuto la revoca della fissazione dell'adunanza dei creditori prospettando il deposito di una domanda in continuità, salvo poi a rimanere inerte fino all'inevitabile iniziativa del commissario giudiziale;

risultando (almeno) una domanda volta alla liquidazione giudiziale, con separato atto si dovrà provvedere su questa;

PQM

revoca il decreto di ammissione alla procedura concordataria di Alpa s.r.l. (CF e P.IVA 04877530156);

manda la cancelleria per le comunicazioni al competente Registro delle Imprese.

Così deciso in Milano, nella Camera di consiglio del 23/03/2023

Il Presidente

Sergio Rossetti