

TRIBUNALE DI LIVORNO

Sezione fallimentare

Concordato Preventivo

PORTO DI CECINA S.P.A.

(n. 2 /2021)

Relazione ex art. 172, primo comma, l.f.

COMMISSARIO GIUDIZIALE

Franco Paganelli

Dottore Commercialista

Revisore Legale dei Conti

Consulente Tecnico del Giudice

SOMMARIO

1. PROFILI GENERALI	5
1.1 PREMessa	5
1.2. LA FUNZIONE DELLA RELAZIONE EX ART. 172. L.F.	9
1.3. PRIMI ADEMPIMENTI DELLA PROCEDURA	11
1.4. LA SOCIETÀ DEBITRICE: CENNI STORICI, LA COMPAGINE SOCIALE E GLI ORGANI SOCIALI	12
1.5. UNO SGUARDO D'INSIEME	16
1.6. CAUSE DELLA CRISI	19
1.6.1. L'ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE	21
1.6.2. ANALISI DELLA REDDITIVITÀ	31
1.7. LA CRISI NELL'INFORMAZIONE SOCIETARIA	37
2. LA DOMANDA DI CONCORDATO IN CONTINUITÀ INDIRETTA	44
2.1. IL PIANO E LA PROPOSTA	44
2.2. TEMPI E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELLA LIQUIDAZIONE	48
2.3. LA RELAZIONE DEL PROFESSIONISTA EX ART. 161, C. 3, L.F.	50
3. L'ATTIVO CONCORDATARIO	53
3.1. L'INVENTARIO EX ART. 172, L.F.	53
3.2. LE ATTIVITÀ DISPONIBILI SECONDO LA PROPOSTA CONCORDATARIA - SINTESI	54
3.3. ELEMENTI INCLUSI NEL RAMO DI AZIENDA	56
3.3.1. LE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	56
3.3.1.1. <i>I beni immobili</i>	56
3.3.1.2. <i>I beni mobili</i>	67
3.3.2. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	68
3.3.2.1. <i>La partecipazione nella Cecina Servizi Portuali S.r.l.</i>	68
3.3.3. ALTRE ATTIVITÀ INCLUSE NEL RAMO DI AZIENDA	68
3.3.3.1. <i>Il Portafoglio contratti preliminari</i>	68
3.4. ELEMENTI ESCLUSI DAL RAMO DI AZIENDA	70
3.4.1. CREDITI V/CLIENTI	70
3.4.2. CREDITI VERSO ALTRI SOGGETTI	70
3.4.3. CREDITI TRIBUTARI ATTUALI E DI FUTURA FORMAZIONE	72
3.4.4. LE DISPONIBILITÀ LIQUIDE	74
3.4.5. I FLUSSI DI CASSA	74
3.5. IL PRESUMIBILE VALORE DI REALIZZO DELL'ATTIVO	77
3.6. L'ATTIVO CONCORDATARIO RIPARTITO PER MASSE	79
4. LE PASSIVITÀ DA SODDISFARE	82
4.1. IL QUADRO COMPLESSIVO DEI DEBITI	82
4.1.2. I CREDITI PREDEDUCIBILI	84
4.1.3. LA CRISTALLIZZAZIONE DEL PASSIVO	86
4.1.4. GLI EFFETTI DELLA PROPOSIZIONE DEL RICORSO DI CONCORDATO SUI DEBITI PECUNIARI	86
4.1.4.1. <i>Gli effetti della proposizione del ricorso di concordato sui debiti pecuniari</i>	

<i>chirografari</i>	86
4.1.4.2. <i>Gli effetti della proposizione del ricorso di concordato sui debiti pecuniari privilegiati</i>	87
4.2. L'ANALISI DELLE SINGOLE CATEGORIE DI PASSIVITÀ	90
4.2.1. I CREDITI VANTATI DAI DIPENDENTI	90
4.2.2. I DEBITI VERSO PROFESSIONISTI	90
4.2.2.1. <i>I crediti prededucibili</i>	90
4.2.2.2. <i>I crediti privilegiati; I limiti della spettanza del privilegio di cui all'art. 2751-bis, n. 2, c.c.</i>	92
4.2.3. DEBITI VERSO FORNITORI	94
4.2.4. I DEBITI VERSO BANCHE E LORO CESSIONARI	100
4.2.5. I DEBITI VERSO L'ERARIO E ALTRI ENTI IMPOSITORI O INCARICATI DELLA RISCOSSIONE DI TRIBUTI E CONTRIBUTI	104
4.2.5.1. <i>Agenzia delle Entrate – Agenzia delle Entrate Riscossione</i>	105
4.2.5.2. <i>Consorzio n. 5 Toscana</i>	110
4.2.5.3. <i>Comune di Cecina</i>	110
4.2.5.4. <i>La Regione Toscana</i>	119
4.2.5.5. I DEBITI VERSO ENTI PREVIDENZIALI E ASSISTENZIALI	119
4.2.6. I DEBITI VERSO ALTRI CREDITORI NON DIVERSAMENTE CLASSIFICABILI	120
4.2.6.1. <i>Acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori</i>	120
4.2.6.2. <i>Promissari acquirenti di posti barca e/o pertinenze</i>	121
4.2.7. COMPONENTI CDA PRECEDENTI PER COMPENSI AB ORIGINE NON INCASSATI E ALTRI N.A.C.	126
4.3. I COSTI DELLA PROCEDURA	127
4.3.1. SPESE DI GIUSTIZIA	127
4.3.2. COSTI GENERALI RIFERITI ALLA PROCEDURA NEL SUO COMPLESSO	128
4.3.3. I FONDI RISCHI	133
4.4. RIASSUMENDO...	134
4.5. LE SOMME A DISPOSIZIONE DEI CREDITORI	137
 5. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	 139
 5.1. LA SIMULAZIONE DEL PIANO DI RIPARTO	 139
5.2. LA MAGGIORANZA RICHIESTA PER L'APPROVAZIONE DEL CONCORDATO: SOGGETTI LEGITTIMATI AL VOTO	146
5.2.1. IL VOTO DEI CHIROGRAFARI PAGATI AL 100%	147
5.3. L'ALTERNATIVA FALLIMENTARE	151
5.3.1. UNA QUESTIONE INIZIALE: LA SORTE DEI CONTRATTI PRELIMINARI	151
5.3.2. IL CONFRONTO TRA CONCORDATO PREVENTIVO E FALLIMENTO	152
5.3.3. RESPONSABILITÀ DEGLI AMMINISTRATORI, DEI SINDACI E DEI REVISORI	156
5.4. OSSERVAZIONI CONCLUSIVE	158

1. Bilanci di esercizio
2. Debiti v/dipendenti
3. Debiti v/professionisti
4. Debiti v/istituti di credito e loro cessionari
5. Debiti v/fornitori
6. Debiti v/Erario, altri enti ed incaricati della riscossione
7. Debiti v/promissari acquirenti
8. Debiti v/acquirenti
9. Debiti v/altri
10. Classi

1. Profili generali

1.1 Premessa

Oggetto della presente Relazione è la proposta di concordato preventivo presentata dalla **Porto di Cecina S.p.A.** (d'ora in poi anche "*Porto di Cecina*", "*Società*" o, semplicemente, "*PdC*").

Detta proposta fa seguito alla presentazione del ricorso per concordato c.d. *prenotativo* ex art. 161, c. 6, l.f., depositato in data **10 febbraio 2021** e pubblicato presso il Registro delle Imprese in data **11 febbraio 2021**, con il quale la *Porto di Cecina* con sede in Cecina, Via del Porticciolo, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Livorno n. 01165680495, ha chiesto al Tribunale di Livorno l'assegnazione di un termine pari a 120 giorni entro il quale provvedere al deposito della proposta, del piano e della documentazione richiesta ai sensi dell'art. 161, commi 2 e 3, l.f..

Con decreto **12 febbraio 2021**, accertati i presupposti di ammissibilità previsti dagli artt. 160 e 161 l.f., il Tribunale di Livorno

- ammetteva la domanda *con riserva*;
- assegnava all'istante il termine richiesto di giorni 120, decorrenti dalla presentazione del ricorso, per il deposito della proposta, del piano e della documentazione previsti dall'art. 161, commi 2 e 3, l.f.;
- disponeva, ai sensi dell'art. 161, c. 8, l.f., che l'istante depositasse, con cadenza mensile e decorrenza dal giorno della presentazione della domanda, presso la Cancelleria del Tribunale Fallimentare di Livorno e al Commissario Giudiziale, una situazione finanziaria dell'impresa, nonché una relazione sulla gestione finanziaria dell'impresa e sull'attività compiuta ai fini della predisposizione della proposta e del piano;
- nominava Commissario Giudiziale il dott. Franco Paganelli, Dottore Commercialista iscritto al n. 100 dell'Albo dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Livorno, ed al n. 42239 dell'Albo dei Revisori Contabili di cui al DM 12/04/1995, che accettava l'incarico;
- invitava "*la parte ricorrente a valutare l'opportunità di chiedere al Giudice delegato la nomina dello stimatore, sia per evitare inutili duplicazioni di costi sia per impiegare proficuamente il periodo del "preconcordato"*".

Con successiva istanza in data **8 marzo 2021**, la Società richiedeva la nomina dei periti per la valutazione dei beni costituenti parte dell'attivo concordatario; più precisamente, si richiedeva la nomina

- “di un esperto per la stima del valore della partecipazione totalitaria detenuta dalla Società nella “Cecina Servizi Portuali s.r.l.” (c.f. e p.iva 01746370491) ossia nella società veicolo appositamente costituita dalla stessa Porto di Cecina per la gestione delle infrastrutture portuali già realizzate nel bacino portuale ubicato nel Comune di Cecina ...”;
- “di uno o più esperti per la stima del valore di mercato di tutte le unità che compongono il complesso e rilevante patrimonio immobiliare di proprietà della Società (nonché di quello che ha in uso per effetto di idonei diritti concessori) ...”;
- “di un esperto per la stima del valore di mercato degli impianti, dei macchinari, delle autovetture/autocarri, delle attrezzature, della mobilia e degli arredi ...”

Con provvedimento **10 marzo 2021**, il Giudice Delegato nominava:

- il **dott. Gennaro Tudisco** per la stima del valore della partecipazione totalitaria detenuta dalla Società ricorrente nella “Cecina Servizi Portuali s.r.l.”;
- il **geom. Fulvio Venturini**, il **geom. Antonio Benvenuti** e l’**ing. Domenico Trovato** per la stima del valore di mercato di tutte le unità che compongono il patrimonio immobiliare di proprietà della ricorrente (nonché di quello che ha in uso per effetto di idonei diritti concessori), valutazione da effettuarsi anche nella prospettiva liquidatoria e valutando anche gli immobili in corso di costruzione tenendo conto dei costi di completamento;
- l’**ing. Domenico Trovato** per la stima sia del valore di mercato degli impianti, dei macchinari, delle autovetture/autocarri, delle attrezzature, della mobilia e degli arredi di proprietà della ricorrente, sia del valore di liquidazione di tali beni mediante una o più procedure competitive.

6

Successivamente, su istanza della Società depositata il **3 giugno 2021**, il Tribunale di Livorno, con provvedimento del **9 giugno 2021**, concedeva una proroga di sessanta giorni per la presentazione della proposta definitiva (e quindi fino al 9 settembre 2021 per effetto della sospensione feriale dei termini¹).

In data **8 settembre 2021**, la Società debitrice ha depositato, oltre a molti altri documenti, quelli prescritti dall’art. 161, c. 2, l.f., e cioè:

- a) la Proposta, redatta dal **Prof. Avv. Francesco Barachini**, che ha operato collegialmente con l’*Advisor* finanziario;
- b) la relazione sulla situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell’impresa

¹ “Il termine ex art. 161, 6° co., l.f. per la presentazione della proposta di concordato, del piano e della documentazione di cui all’art. 161, 2° e 3° co. l.f., ha natura processuale ed è soggetto alla sospensione durante il periodo feriale contemplato dalla L. 742/1969”. Massima, Trib. Roma, 3/7/2013, decreto in *expartecreditoris.it*; nello stesso senso Trib. Reggio Emilia, 9/8/2013, in *expartecreditoris.it*.

aggiornata al 10 febbraio 2021;

- c) stato analitico ed estimativo delle attività;
- d) l'elenco nominativo dei creditori, con l'indicazione dei rispettivi crediti e delle cause di prelazione (ricavabile dal contenuto della domanda e dagli elenchi riepilogativi allegati alla domanda stessa);
- e) il Piano, recante la descrizione analitica delle modalità e dei tempi di adempimento della Proposta, redatto dall'Advisor finanziario **Prof. Dott. Gianluca Risaliti**;
- f) il Piano contiene «*un'analitica indicazione dei costi e dei ricavi attesi dalla prosecuzione dell'attività d'impresa prevista dal piano di concordato, delle risorse finanziarie necessarie e delle relative modalità di copertura*» come richiesto dall'art. 186-bis, c. 2, lett. a), l.f.;
- g) relazioni redatte dal **Prof. Dott. Roberto Verona**, in possesso dei requisiti di cui all'art. 67, c. 3, lett d), l.f., attestanti:
 - la **veridicità dei dati aziendali e del piano** (art. 161, c.3, l.f.) (doc. 16); nella medesima relazione il Prof. Verona ha inoltre attestato:
 - che la prosecuzione dell'attività d'impresa prevista dal piano di concordato risulta funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori (art. 186-bis, comma 2, lett. b), l.f.) e
 - che alcune prestazioni, per le quali la *Società* richiede di essere autorizzata al pagamento di debiti ante concordato, sono essenziali per la prosecuzione dell'attività di impresa e funzionali ad assicurare la migliore soddisfazione dei creditori (art. 182-quinquies, comma 5, l.f.);
 - che la soddisfazione dei creditori il cui credito è degradato al chirografo non è inferiore a quella realizzabile dal ricavato dalla vendita dei beni sui quali il diritto è esercitato, in linea con quanto disposto dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 24970/2013 (art. 160, comma 2, l.f.).

Inoltre, la proposta evidenzia l'utilità specificamente individuata ed economicamente valutabile che il proponente si obbliga ad assicurare a ciascun creditore.

In data **2 ottobre 2021** il sottoscritto CG depositava il proprio motivato parere in ordine al requisito dell'ammissibilità della *Società* alla procedura.

Il Tribunale di Livorno, acquisita la definitiva domanda di concordato, rilevata la sussistenza delle condizioni di cui all'art. 160, l.f., con **decreto del 6 ottobre 2021**,

- “[ha dichiarato] *aperta la procedura di concordato preventivo di PORTO DI CECINA S.P.A.*;
- [ha delegato] *ad essa il giudice Dott. Franco Pastorelli*;

- [ha confermato] *la nomina quale commissario giudiziale del dott. Franco Paganelli;*
- [ha ordinato] *la convocazione dei creditori per l'adunanza del 26.1.2022 alle ore 9.00 e*
[ha stabilito] il termine di 14 giorni da oggi per la comunicazione di questo decreto ai
creditori;
- [ha stabilito] *il termine di 15 giorni entro il quale il ricorrente deve depositare sul conto*
corrente che verrà aperto dal Commissario Giudiziale ed intestato alla procedura il cui
IBAN sarà dallo stesso comunicato alla ricorrente la somma di euro 300.000,00, somma
compresa tra il 20 ed il 50% delle spese che si presumono necessarie per l'intera
procedura;
- [ha ordinato] *al ricorrente di consegnare al commissario giudiziale entro sette giorni da*
oggi copia informatica o su supporto analogico delle scritture contabili e fiscali
obbligatorie;
- [ha disposto] *che il decreto sia pubblicato, a cura del cancelliere, a norma dell'articolo 17*
l. fall;
- *letto l'art 182 quinquies co. 5 l.f. e l'attestazione del prof. Verona*

[ha autorizzato]

parte ricorrente a pagare la somma di € 192.753,25 in favore del Comune di Cecina a titolo di
canoni demaniali pregressi e da corrispondersi per € 50.000,00 entro la fine del 2021 e per €
142.753,25 entro la fine del 2022.

Letta la istanza ex art 169 bis l.f.

[ha fissato]

per la data del 17.11.2021 ore 09.45 l'udienza per la comparizione innanzi al giudice delegato
dott. Franco Pastorelli, che poi riferirà al Collegio, della ricorrente e dei sig.ri Maria Tilde
Miliotti, Riccardo Miliotti e Franco Miliotti che hanno sottoscritto con la ricorrente il contratto
preliminare di compravendita versato in atti".

In data **18 ottobre 2021** la Società ha provveduto al prescritto deposito della somma
di **€ 300.000** sul conto della procedura.

Su istanza del Commissario Giudiziale, l'adunanza dei creditori è stata rinviata prima
al **16 marzo 2022** e, successivamente, sempre su istanza del CG, al **18 maggio 2022**.



[Torna al sommario](#)

1.2. La funzione della Relazione ex art. 172. L.f.

Il commissario giudiziale, così come stabilito dall'art. 172, l.f., è chiamato a redigere una Relazione particolareggiata che, se prima del c.d. «Decreto Competitività», richiedeva di informare il ceto creditorio sulle cause del dissesto, sulla condotta del debitore, sulle proposte di concordato e sulle garanzie offerte ai creditori, oggi, successivamente all'entrata in vigore del D.L. 27 giugno 2015, n. 83, così come convertito dalla L. 6 agosto 2015, n. 132, richiede, altresì, di illustrare le utilità che in caso di fallimento possono essere apportate da azioni risarcitorie, recuperatorie e revocatorie.

Una siffatta articolazione della Relazione di cui all'art. 172 l.f. (d'ora in poi anche la «Relazione») rivela, peraltro, il mutamento del ruolo, dei poteri-doveri e conseguentemente delle responsabilità del commissario giudiziale e delle sue molteplici funzioni, scindibile in tre categorie: **(a)** di vigilanza, **(b)** di consulenza, **(c)** di informazione o segnalazione, da cui il riconoscimento della qualifica di pubblico ufficiale per quanto attiene l'esercizio delle sue funzioni.

Alla luce di tali considerazioni, dunque, la *Relazione* si presenta come il principale strumento a disposizione dei creditori e dell'autorità giudiziaria al fine di valutare la proposta di concordato preventivo.

Il commissario giudiziale è, infatti, l'organo cui è affidato il compito di «assicurare» che i dati sottoposti alla valutazione dei creditori siano completi, attendibili e veritieri. Nella propria *Relazione* il commissario giudiziale deve riferire affinché i creditori, da un lato, siano posti in grado di esprimere consapevolmente ed in maniera informata il proprio voto, quale giudizio di valutazione in ordine alla probabilità concreta del successo economico del piano, oltre che di valutazione di convenienza di una proposta rispetto all'alternativa del fallimento; dall'altro consentire all'autorità giudiziaria di valutare la condotta del debitore e verificare la fattibilità del Piano che, come noto, si estrinseca, non solo, in un controllo di *fattibilità giuridica*, inteso come verifica della non incompatibilità con norme inderogabili, ma, anche, in un controllo di *fattibilità economica*, intendendosi, con tale espressione, il sindacato sulla sussistenza o meno della idoneità del Piano a raggiungere gli obiettivi prestabiliti.

In questa corretta prospettiva, la presente relazione, al di là di quanto espressamente richiesto dall'art. 172 l.f., contiene: **(a)** l'indagine sulla proposta di concordato e sulle eventuali garanzie offerte ai creditori; **(b)** la puntuale analisi del contenuto del piano concordatario, degli obiettivi prefissati, dell'attuabilità delle operazioni programmate; **(c)** la ricostruzione in chiave critica e prudentiale dell'attivo e passivo concordatario, ciò al fine di giungere a una valutazione autonoma e scevra da condizionamenti sulla reale fattibilità del piano rispetto al livello di soddisfacimento dei creditori di vario ordine e grado prospettato

nel piano medesimo. Tutto ciò al fine di dotare i creditori di un quadro informativo utile alla espressione di voto consapevole e consentire, se del caso, l'applicazione dell'art. 173 l.f.

Va, comunque, precisato che l'espressione “*veridicità*” utilizzata nella legge fallimentare non può essere intesa come una “*verità oggettiva*” che è irraggiungibile con riguardo ai valori stimati ma, bensì, come equivalente di una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, economica e finanziaria, basata su un sistema amministrativo e contabile adeguato e che i redattori delle informazioni operino, quindi, permettendo un'informazione attendibile ed imparziale.



[Torna al sommario](#)

1.3. Primi adempimenti della procedura

Accettato l'incarico in data 15 febbraio 2021, il sottoscritto commissario giudiziale ha curato gli adempimenti indicati nel decreto del Tribunale, provvedendo in particolare:

- all'apertura del conto corrente bancario della procedura n. IT24N084611390010987872 presso la Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci, sede di Livorno, intestato alla Procedura di Concordato Preventivo n. 2/2021, sul quale risulta perfezionato il versamento della somma di euro 300.000 ai sensi e per gli effetti di cui all'art.163, secondo comma, n.4, l.f., in conformità a quanto disposto dal Tribunale di Livorno nel decreto di ammissione alla procedura;
- all'invio, secondo le modalità disposte dall'art.171, l.f., delle comunicazioni di legge ai creditori, individuati sulla base degli elenchi forniti dalla Società;
- alla verifica dell'elenco dei creditori e dei debitori, con la scorta delle scritture contabili, apportando le necessarie rettifiche ai sensi dell'art.171, l.f.;
- all'esame dei libri contabili e dei libri sociali dell'impresa.

Aveva già provveduto

- alla presa in consegna della copia informatica delle scritture contabili e fiscali obbligatorie;
- alla trascrizione del decreto di ammissione sugli immobili della Società:
- a comunicare, in data 22 febbraio 2021, al competente Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio della Maremma e del Tirreno, l'indirizzo di posta elettronica certificata aperto a nome della procedura di concordato preventivo: *licp22021@procedurepec.it*.

11

 [Torna al sommario](#)

1.4. La Società debitrice: cenni storici, la compagine sociale e gli organi sociali

Di seguito un'esposizione sintetica dei dati più rilevanti della società *Porto di Cecina S.p.A.*

- **Costituzione**

Costituita con atto in data 12 novembre 1995 con la denominazione CIRCOLO NAUTICO S.P.A.; iscritta al Registro delle Imprese in data 19 febbraio 1996 con numero di iscrizione e codice fiscale 01165680495.

- **Durata**

31/12/2040, prorogabile per volontà dei soci.

- **Oggetto sociale e attività effettivamente svolte**

L'oggetto sociale previsto dall'attuale statuto è il seguente:

«a) - *la progettazione, la costruzione, la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione, l'acquisizione temporanea o definitiva e la gestione diretta o indiretta di porti e approdi a carattere turistico e di tutte le infrastrutture, gli impianti, le attrezzature, i servizi, direttamente o indirettamente pertinenti ai medesimi nel Comune di Cecina.*

b) - la promozione, la programmazione, il coordinamento delle iniziative e attività attinenti al diporto nautico, delle manifestazioni, della pratica e delle competizioni degli sport nautici e di ogni altra attività comunque volta a diffondere l'amore e la pratica del mare, nel Comune di Cecina.

c) - la promozione, la predisposizione e l'organizzazione di servizi e di ogni iniziativa di ricerca e di studio per incentivare, coordinare e agevolare le attività economiche e commerciali, lo sviluppo del turismo dello sport e delle manifestazioni del tempo libero nel Comune di Cecina, in qualsiasi modo connesse, complementari o pertinenti con le attività e finalità che precedono.

La Società, in particolare, nell'ambito dell'oggetto sopra enunciato può:

-1) stipulare atti di sottomissione e convenzioni con l'Amministrazione Marittima, l'Amministrazione Comunale e con qualsiasi altro Ente o Amministrazione pubblica o privata per ottenere le necessarie concessioni;

-2) acquisire in proprietà anche temporanea, in diritto di superficie, in comodato in locazione, a titolo di concessione demaniale o a qualsivoglia altro titolo, secondo le relative normative, terreni, fabbricati, specchi acquei, alvei fluviali, arenili;

-3) promuovere, assegnare, cedere, locare, gestire, anche in direttamente, attrezzature, impianti e servizi idonei a consentire l'approdo, la sosta, il rimessaggio e l'approvvigionamento di imbarcazioni e natanti e così cantieri navali e servizi, depositi merci,

stazioni di servizio per imbarcazioni natanti e autoveicoli, distributori per la vendita al pubblico di olii, carburanti e combustibili, campeggi, alberghi, ristoranti, bar, nonché il noleggio di imbarcazioni e autoveicoli di qualsiasi genere;

-4) assegnare, cedere, locare gli ormeggi per imbarcazioni e natanti disponibili, le aree di parcheggio per autoveicoli e i locali di deposito per materiali; -5) concedere in sub - concessione, assegnare, cedere, locare, ogni altro bene sociale disponibile o indisponibile dichiarato tale dall'Autorità Pubblica concedente;

-6) compiere tutti gli atti necessari per la restituzione a titolo oneroso o gratuito delle strutture immobiliari di cui sopra agli Enti concedenti. Per il conseguimento dell'oggetto sociale la società potrà avvalersi della collaborazione di enti pubblici nonché degli operatori del settore privilegiando, a parità di condizioni, gli operatori che abbiano sede nel Comune di Cecina. La Società avrà la facoltà di affidare a terzi lavori di progettazione e di costruzione di quanto oggetto della sua attività, nonché di affidare a terzi l'esercizio degli impianti realizzati e/o la prestazione in tutto o in parte dei servizi connessi.

Ai fini dell'attuazione degli scopi statutarî, la Società potrà compiere tutti gli atti e operazioni imprenditoriali, mobiliari, immobiliari, finanziarie, di locazione finanziaria, ritenute necessarie od utili per il conseguimento dell'oggetto sociale, ivi comprese l'alienazione totale o parziale di diritti di concessione a lei facenti capo, la stipulazione di mutui ipotecari e fondiari e il rilascio di avalli e fidejussioni a favore di terzi. La Società potrà infine assumere direttamente o indirettamente, interessenze, quote partecipazioni anche azionarie in altre Società o Enti aventi ad oggetto attività connesse allo scopo sociale, con esclusione comunque di attività riservate ai sensi di legge e di ogni operazione finanziaria nei confronti del pubblico».

13

▪ **Amministrazione**

La società è attualmente amministrata (atto di nomina del 13/2/2021, il giorno successivo al provvedimento di ammissione alla procedura di concordato *con riserva*) da un consiglio di amministrazione così composto:

Salvadori Emilio (SLVMLE52M21G687E), presidente del CdA;

Masoni Roberto (MSNRRT47B11I177T), consigliere;

Giannetti Graziano (GNNGZN65P04C415R), consigliere;

Scali Claudio (DCLCLD51C17C415L), consigliere;

De Ferrari Fabio (DFRFBA65D19D969V), consigliere;

Artabano Valerio (RTBVLR57M25L746M), consigliere;

Barbieri Paolo (BRBPLA43S12D655Y), consigliere, dimessosi in data 4/8/2021 con

atto iscritto in data 13/8/2021.

Il precedente CdA (**nominato con atto dell'11/6/2017**) era così composto:

Salvadori Emilio (SLVMLE52M21G687E), presidente del CdA dal 1° febbraio 2021 (in precedenza consigliere);

Giuliano Matteoli (MTTGLN45S23C415E), consigliere e presidente fino alla nomina di Salvadori Emilio; si tratta di colui che ha portato avanti l'iniziativa della costruzione del porto turistico. E' deceduto nello scorso mese di maggio del 2021;

Topini Enrico (TPNNRC53T23E975A), consigliere;

Secci Giampaolo (SCCGPL42L18H791D9; consigliere;

Masoni Roberto (MSNRRT47B11I177T), consigliere;

Guideri Leonardo (GDRLRD49A31D612Q), consigliere;

Gorgone Paolo (GRGPLA49L26E991J), consigliere.

In data 8/6/2014 era stato nominato il CdA nelle persone di:

Giuliano Matteoli (MTTGLN45S23C415E), presidente;

Gorgone Paolo (GRGPLA49L26E991J), consigliere.

Guideri Leonardo (GDRLRD49A31D612Q), consigliere;

Masoni Roberto (MSNRRT47B11I177T), consigliere;

Pellegrinetti Renzo (PLLRNZ37R13C415F), consigliere;

Secci Giampaolo (SCCGPL42L18H791D9; consigliere;

Topini Enrico (TPNNRC53T23E975A), consigliere;

Poteri dell'organo amministrativo:

«L'organo amministrativo gestisce l'impresa sociale con la diligenza richiesta dalla natura dell'incarico e compie tutte le operazioni necessarie per il raggiungimento dell'oggetto sociale essendo dotato di ogni potere per l'amministrazione della società e della facoltà di compiere tutti gli atti ritenuti necessari od opportuni per il raggiungimento degli scopi sociali» (art. 18 dello Statuto).

▪ **Controllo**

Collegio sindacale

(nominato con atto del 17/12/2017; in carica fino all'approvazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 ma rimasti in carica in regime di *prorogatio* in mancanza di candidati all'ultima assemblea dei soci del 13/2/2022)

Brogi Paolo (BRGPLA63H07M059M), presidente;

Volterrani Ugo (VLTGUO76E04E625Q), membro;

Lenzi Claudio (LNZCLD49P19G090F), membro.

Il precedente collegio era così composto (nomina dell'8/6/2014):

Brogi Giancarlo (BRGGCR34M05D403R)

Brogi Paolo (BRGPLA63H07M059M),

Lenzi Claudio (LNZCLD49P19G090F),

Società di revisione

(nominata con atto del 25/2/2018; durata dell'incarico: 3 anni).

RSM Società di revisione e organizzazione contabile Spa (c.f. 01889000509).

▪ **Capitale sociale e soci**

Il capitale sociale pari a € 3.882.647,16, diviso in 752.451 quote da € 5,16 ciascuna.

E' attualmente composta da 522 soci.

«Possono essere azionisti della Società soltanto coloro che rivestano la qualifica di "soci ordinari" del "Circolo Nautico Foce Cecina" con sede in Cecina Mare, via del Porticciolo e le società il cui legale rappresentante rivesta detta qualifica» (art. 5 dello Statuto sociale).

▪ **Operazioni straordinarie**

La società è stata interessata dalle seguenti operazioni di gestione straordinaria:

- con atto in data **20/3/2013** a rogito Notaio Cristiani la Società ha concesso in regime di affitto di azienda alla CECINA SERVIZI PORTUALI SRL (sua partecipata al 100%) la gestione del porto turistico relativamente alle strutture e beni di sua pertinenza o detenuti in concessione.
- con assemblea dell'**8/6/2014** è stata variata la denominazione sociale da CIRCOLO NAUTICO S.P.A. a PORTO DI CECINA S.P.A.
- con assemblea del **25/2/2018** è stato modificato l'art. 22 dello statuto sociale in materia di controllo.

1.5. Uno sguardo d'insieme

Al fine di consentire una migliore comprensione di quanto di seguito esposto si rende necessario, seppur in modo schematico e, per quanto possibile, sintetico, fornire un quadro dei rapporti che fanno capo alla *Porto di Cecina S.P.A.* (nuova denominazione sociale assunta dalla «*Circolo Nautico S.p.A.*») in qualità di soggetto che ha ideato, progettato e costruito, o iniziato a costruire, il porto turistico di Marina di Cecina.

Il porto si estende su aree

- a) interamente in proprietà della Porto di Cecina o con titolo di piena proprietà limitata ad alcuni subalterni;
- b) di proprietà per quote millesimali: per effetto della cessione di pertinenze (box, posti auto) non costruiti e non ancora individuati catastalmente, si è creata una comunione sulle aree a tal uso destinate tra la Società e gli acquirenti;
- c) su aree in concessione demaniale: il Comune di Cecina ha rilasciato alla Società, con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di Cecina (rep. 27708) in data 27 ottobre 2011, una **Concessione Demaniale** della durata di anni 50 per l'utilizzo di un'area demaniale marittima delle superficie complessiva di mq 133.170 (di cui mq 79.380 di specchio acqueo e mq 53.790 a terra a stato trasformato);
- d) su aree di proprietà del Comune di Cecina: si tratta di aree già immesse nella disponibilità della Società e rientranti nell'ambito territoriale di attuazione del **Piano Regolatore Portuale** che, ultimate le opere che la Società si è impegnata a realizzare sulla base della **Convenzione per l'attuazione del Piano Regolatore Portuale** stipulata in data 27 ottobre 2011 a rogito Notaio Cristiani (rep. 121.256) con il Comune di Cecina e superato il collaudo finale, passeranno nella sua proprietà.

La Convenzione, che «...ha per oggetto la realizzazione del porto turistico del Comune di Cecina, opera di interesse pubblico ... come raffigurato negli elaborati tecnici, grafici e descrittivi» (art. 2), regola i rapporti tra Comune e Società («**Soggetto Attuatore**») prevedendo a carico di quest'ultima la realizzazione di una serie di opere di urbanizzazione primaria tra le quali la demolizione e la ricostruzione del ponte carrabile sul fiume Cecina, di rilevanti interventi per la sicurezza delle sponde del fiume e tutta una serie di altre opere dettagliatamente indicate agli artt. 3 e 4² della citata Convenzione.

Strettamente collegata alla Concessione Demaniale è la **Convenzione**, anch'essa stipulata in data 27 ottobre 2011 con atto a rogito del Segretario Generale del Comune di

² L'art. 5 indica invece le opere da eseguire a cura e spese della Porto di Cecina a titolo di pagamento del terreno di proprietà del Comune di Cecina. Tali opere, secondo la Proposta, dovranno essere eseguite dall'acquirente.

Cecina (rep. 10707), avente ad oggetto la riqualificazione di aree appartenenti in parte alla *Circolo Nautico S.p.A* (ora *Porto Di Cecina S.P.A.*), in parte al Comune di Cecina, in parte al demanio dello Stato ed in parte al Campeggio Club Firenze e Toscana (ora della *Porto di Cecina*) e rientranti nel Piano Regolatore Portuale.

La scadenza della **Convenzione per l'attuazione del Piano Regolatore Portuale** è fissata per il 27 ottobre 2021 ma è stata prorogata al 27 ottobre 2024 per effetto di quanto dettato dall'art. 10, comma 4-*bis*, legge 11 settembre 2020, n. 220 (potrebbe essere inoltre applicabile l'ulteriore proroga di 3 anni secondo quanto stabilito dall'art. 30, comma 3-*bis*, legge 2 agosto 2013, n. 98).

La Convenzione prevede che **il nuovo soggetto debba rilasciare polizze fideiussorie** a garanzia di un importo **pari ad € 6.480.772,38** così suddivise:

- ⇒ **€ 230.772,38**, corrispondente a due annualità del canone demaniale marittimo ricalcolato ai sensi dell'art. 100 comma 3 del D.L. 104/2020- Legge 126/2020;
- ⇒ **€ 3.750.000,00** a garanzia della realizzazione dell'argine sinistro del fiume Cecina e del ponte sullo stesso³;
- ⇒ **€ 2.500.000,00** a garanzia della realizzazione dell'argine destro quale corrispettivo per la cessione (non ancora perfezionata) dell'area attualmente di proprietà comunale (Catasto Terreni, Foglio 22, particelle 58, 59 89, 90,91 e 199).

17

Tutti documenti citati sono allegati alla domanda di concordato e gli interessati sono tenuti a prenderne visione, come dovranno verificare la situazione di autorizzazioni, permessi, titoli, conformità e quant'altro necessario a consentire la piena operatività del porto inclusa la parte turistico alberghiera.

L'attuale Progetto prevede **la realizzazione di 764 posti barca di cui 504 all'interno della darsena privata** (realizzati 330 dei quali 184 venduti) **e 260 all'interno dell'area demaniale**. Sono stati inoltre realizzati **68 posti auto dei quali 30 ceduti**; non sono stati ancora realizzati garage o box vela.

Alla data del deposito della domanda prenotativa di concordato risultavano **159 contratti preliminari ineseguiti**: 111 aventi ad oggetto posti barca esistenti; 44 posti barca da realizzare, 4 soltanto pertinenze. Anche questo «*Portafoglio contratti*» rientra nel

³ In merito alla garanzia fidejussoria per le opere di urbanizzazione, va ricordato che l'art. 15 della Convenzione urbanistica prevede che «*qualora la redazione dei progetti esecutivi dovesse portare ad una maggiorazione degli importi previsti, l'importo della relativa fidejussione dovrà essere integrato a totale copertura delle eventuali maggiorazioni*».

perimetro degli *assets* oggetto di cessione.

La **gestione operativa** del porto è affidata alla *Cecina Servizi Portuali S.R.L.*, società della quale la *Porto Di Cecina* detiene l'intero capitale sociale, in forza di contratto di affitto di azienda stipulato in data 20 marzo 2013.



[Torna al sommario](#)

1.6. Cause della crisi

Prima di analizzare i dati esposti nei bilanci di esercizio pare opportuno premettere una breve e sintetica cronistoria delle vicende che hanno portato la PORTO DI CECINA SPA all'attuale situazione di crisi per meglio inquadrare e comprendere, al di là del tecnicismo dei numeri, indici e margini, i motivi sottostanti l'evoluzione, nel corso degli anni, della situazione economica, finanziaria e patrimoniale della *Porto di Cecina*; il quadro che ne emergerà sarà utile anche al fine di esprimere un giudizio sul comportamento degli organi societari.

Lo scopo della *Società* era - ed è - quello della progettazione, costruzione e gestione del porto turistico di Marina di Cecina.

Il progetto prevedeva una componente portuale ed una componente turistico-ricettiva: l'idea era quella di cedere, nel tempo, quest'ultima per finanziare, con il ricavato, la costruzione del porto.

Con gli anni, però, questa idea non si è concretizzata - mentre i prezzi del mercato immobiliare erano crollati - e la *Società* si è trovata senza la necessaria liquidità per poter proseguire con la realizzazione del progetto. Nel frattempo, la maggiore società appaltatrice, viste le inadempienze della *PdC*⁴, aveva fermato i lavori reclamando il pagamento del dovuto con azioni giudiziarie (anno 2014).

Per far fronte a quanto richiesto, la *Porto di Cecina* contrasse un mutuo ipotecario con la Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci («BCCC») di 3 mln/€; procedette quindi alla vendita dei posti barca rimettendo di volta in volta una quota del ricavato alla BCCC che provvedeva alla restrizione dell'ipoteca liberando da essa i beni ceduti.

Così ha operato la *PdC* fin tanto che la BCCC non si è più dichiarata disposta a liberare i beni ceduti dall'ipoteca, bloccando di fatto tutte le cessioni dei posti barca e/o accessori e impedendo quindi alla *PdC* di poter vendere gli altri posti barca già realizzati e dotarsi della necessaria liquidità per proseguire nella gestione.

A partire dal 2015 prima la *Peverell* e poi la *Acefold*, subentrata alla prima, hanno intavolato trattative con la *Società* per la cessione, diversamente declinata per le due, effettuando costose *due diligence* a dimostrazione dell'impegno e chiedendo, pure, modifiche, poi attuate, al progetto iniziale.

La *Peverell*, interessata alla parte immobiliare-alberghiera, ma non a quella portuale, richiedeva alla *PdC* il *business plan* per avere dimostrazione della capacità finanziaria della stessa di portare avanti la costruzione del porto turistico, indispensabile per rendere

⁴ Per la precisione, le accuse di inadempienza sono reciproche e vi sono rivendicazioni da entrambe le parti. Il contenzioso è tuttora in corso.

remunerativo il suo progettato investimento: la *Società* era già in crisi di liquidità e, data la situazione, non era più in grado di accedere al credito bancario per quanto sarebbe stato necessario per portare avanti la costruzione del porto. Così la cessione è sfumata.

Con la *Acefold* si era arrivati alla stipula di un preliminare che poi non ha avuto esito.

Va de sé che la conclusione del contratto avrebbe probabilmente cambiato il corso degli eventi.

§ § §

Il sottoscritto ha preso in esame le risultanze dei bilanci ufficiali depositati per gli anni 2015-2020, onde poter verificare l'andamento della gestione aziendale e la presenza di eventuali indicatori sintomatici dello stato di crisi della *Società*.

Ai fini dell'analisi occorre ovviamente tener presente che la *Società* non svolge un'attività imprenditoriale in senso stretto o, perlomeno, non la esercita direttamente salvo i pochi ricavi accessori (vendita di carburante) che non danno certamente luogo ad una attività di impresa.

Fin dalla sua costituzione, l'attività della *PdC* è stata rivolta alla realizzazione di un progetto di tipo immobiliare, ad oggi attuato solo in parte, per cui il suo attivo patrimoniale è costituito pressoché esclusivamente da immobilizzazioni: al 31/12/2020 la parte immobiliare (immobili in costruzione e terreni) costituiva il 97,4% del capitale investito ed i beni strumentali l'1,7%; per quanto riguarda i ricavi (esercizio 2020), il 97,3% delle componenti positive di reddito ordinarie (€ 874.272) riguardavano canoni di affitto del ramo di azienda o di immobili mentre il restante 2,3% era relativo a cessioni di carburante (nel 2019 le percentuali erano, rispettivamente, 89,2% e 10,8% su € 983.492 di componenti ordinarie positive di reddito).

Componenti positivi di reddito ordinarie 2019-2020

Anno	Componenti ordinarie	Affitti e accessori	Cessione carburante
2019	983.492	877.540	105.952
		89,2%	10,8%
2020	874.272	850.719	23.552
		97,3%	2,7%

L'altra fonte di reddito della *Società* è stata la cessione dei posti barca e degli accessori (posti auto, garage) che ha generato le plusvalenze iscritte nei bilanci 2016, 2017 e 2018 per i seguenti importi:

Plusvalenze su cessione posti barca e accessori

2016	2017	2018	totale
1.924.679	2.156.768	1.340.627	5.422.075

La assoluta prevalenza della componente immobilizzata nell'attivo patrimoniale richiede fonti di finanziamento interne e/o esterne coerenti, quanto a vincolo di durata, con questa: la costruzione di un porto assorbe ingenti risorse finanziarie durante tutto il periodo della sua realizzazione (nel caso specifico dilatato assai oltre il previsto, con tutte le conseguenze negative del caso) con ritorni non immediati ma in crescita graduale nel tempo - per quanto gli stati di avanzamento possono permettere – e, soprattutto, non sempre adeguati al fabbisogno.

Fatta questa premessa, necessaria per inquadrare il punto di vista dal quale condurre l'analisi ed interpretare i dati di bilancio, osserva quanto segue.

La *Società* ha redatto i bilanci di esercizio, sussistendone i requisiti, in forma “*abbreviata*” ex art 2435-bis, c.c..

Fatta eccezione per alcune voci, la struttura prevista dall'art. 2424 c.c. per lo stato patrimoniale contiene già una classificazione secondo il criterio – necessario ai fini della sua interpretazione - di liquidità/esigibilità e, quindi, in considerazione del “*tempo*” richiesto affinché le poste attive e passive si trasformino in moneta.

Le **attività**, indicate in ordine di liquidità crescente, sono rappresentate

- (i) da un aggregato di attività di medio-lungo termine (attivo immobilizzato) e
- (ii) da un aggregato di attività di breve termine (attivo circolante).

Le **passività**, elencate in ordine di esigibilità crescente, si distinguono in

- (i) patrimonio netto della società (passività permanenti),
- (ii) passività di medio-lungo termine (passività consolidate),
- (iii) passività di breve termine (passività correnti).

L'orizzonte temporale scelto per distinguere una posta patrimoniale di breve termine da una di lungo termine è rappresentato da dodici mesi.

1.6.1. L'analisi dello Stato Patrimoniale

L'obiettivo dell'analisi della liquidità è quello di verificare se l'impresa è in grado di far fronte ai propri impegni con le attività a disposizione.

Dalla riclassificazione dello stato patrimoniale è possibile esaminare, in primo luogo, tre indicatori di situazione finanziaria che evidenziano la struttura del capitale d'impresa:

- il margine di tesoreria

- il capitale circolante netto o margine di disponibilità
- il margine di struttura

Il **margine di tesoreria** esprime la capacità dell'azienda nel fare fronte alle passività correnti (a breve termine), con l'utilizzo delle disponibilità liquide e dei crediti a breve. Tale indicatore esprime, in termini assoluti, la liquidità netta dell'impresa, prescindendo dalle rimanenze (che nel caso in questione sono irrilevanti):

$$\text{MARGINE DI TESORERIA} = (\text{LIQUIDITÀ IMMEDIATE} + \text{LIQUIDITÀ DIFFERITE}) - \text{PASSIVITÀ CORRENTI}$$

Se:

- margine di tesoreria > 0 l'azienda è in equilibrio finanziario
- margine di tesoreria < 0 l'azienda sopporta una crisi di liquidità ⁵

Confrontando le risultanze degli anni analizzati, emerge come la situazione di crisi di liquidità della Società abbia subito un'evoluzione di segno negativo e per valori estremamente rilevanti:

Margine di tesoreria

2015	2016	2017	2018	2019	2020
- 2.288.394	- 3.198.038	- 10.397.544	- 8.391.340	- 11.351.443	- 14.482.644

22

Altrimenti detto, il margine sta ad indicare che, per esempio, nel 2017 ciò che la Società avrebbe dovuto pagare entro l'anno superava di circa 10 milioni quello che avrebbe dovuto riscuotere entro il medesimo orizzonte temporale.

Considerato il significato del margine in questione e vista la sua entità nonché il *trend* crescente del suo valore nel corso del periodo considerato, **non può che desumersi la situazione di assoluta illiquidità della PdC**. E se in un esercizio il margine di tesoreria è negativo significa non soltanto che vi sarà deficienza di liquidità al termine del periodo stesso ma anche che vi sarà illiquidità durante il periodo stesso salvo che non intervenga un recupero di liquidità, ad esempio realizzando il magazzino (cosa non possibile nel caso della PdC in quanto di valore irrisorio) oppure grazie alla gestione ulteriore oppure, ancora, espandendo il debito o chiedendo conferimenti ulteriori ai soci.

Una considerazione particolare meritano i **conti correnti passivi** intrattenuti con le

⁵ Ciò in prima approssimazione. Infatti: un margine di tesoreria positivo significa che vi sarà eccedenza di liquidità al termine del periodo considerato, ma non significa che vi sarà liquidità durante il periodo stesso:

- può darsi che nel periodo le entrate non siano in fase con le uscite (es. le uscite precedono le entrate);
- può darsi che la gestione ulteriore turbi la liquidità precedente.

Chi effettua l'analisi di bilancio «dall'esterno» spesso non ha gli strumenti per rendere conto dell'esistenza delle condizioni due condizioni suddette (poiché gli sarebbe necessario possedere i piani di tesoreria, che sono strumenti interni di gestione); quindi deve limitarsi ad un giudizio approssimativo, basato sulla conoscenza del valore assoluto del margine di tesoreria.

banche. In genere si tratta di apertura di credito concesse «a durata» salvo revoca. Formalmente sono debiti a scadenza annuale, con possibilità di rinnovo. Di fatto, sono a scadenza non definita poiché il rinnovo avviene quasi sempre automaticamente, almeno ove non ricorrano particolari condizioni negative, di azienda o di ambiente. Pertanto, almeno nell'aspetto pratico, possono essere considerati debiti quasi sicuramente rinnovabili, al limite «stabili». Si tratta cioè di debiti che, in effetti, si avvicinano di più al passivo consolidato che non al passivo corrente. Taluni, a rigore, li inseriscono appunto fra le passività correnti; altri, più praticamente, li inseriscono invece fra le passività consolidate. L'iscrizione in una o nell'altra delle categorie indicate, ovviamente, non è priva di effetti sul piano dell'analisi della gestione. Infatti, la loro iscrizione nel passivo corrente ha come effetto l'aumento degli impegni debitori a breve, quindi, sul piano della liquidità, determina una visione più pessimistica. Non manca chi inserisce queste somme in una voce apposita, per consentire una migliore valutazione del suo peso e dei suoi effetti sui giudizi.

In definitiva, l'iscrizione fra le passività consolidate o fra le passività correnti può dipendere dal grado di apprezzamento che può essere dato alle possibilità di rinnovo: un eventuale rischio di non rinnovo deve condurre ad iscrivere questa voce nel passivo corrente; la situazione opposta può invece convincere dell'opportunità di iscriverla nel passivo consolidato.

Al riguardo, osserva che la Società ha distinto tra «*debiti esigibili entro l'esercizio successivo*» (e.e.e.s.) e debiti «*esigibili oltre l'esercizio successivo*» (e.o.e.s.) sino all'esercizio 2017; dal successivo esercizio, tutti i debiti bancari sono stati iscritti tra i «*debiti esigibili entro l'esercizio successivo*» a esplicitazione del fatto che le banche chiedevano il rientro e tutti i debiti erano perciò da considerare «*esigibili a breve*».

Quindi, interpretando l'indebitamento bancario per scoperti di conto corrente in senso favorevole alla Società (nel senso che le difficoltà risalivano sicuramente ad un'epoca anteriore al 2017) e considerandoli quindi «*esigibili oltre l'esercizio successivo*», si ha:

Margine di tesoreria rettificato

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Margine di tesoreria	- 2.288.394	- 3.198.038	-0.397.544	- 8.391.340	-1.351.443	-4.482.644
Debiti v/banche per c/c e.e.e.s.	+3.419.171	2.665.279	2.746.251			
Margine di tesoreria rettificato	=1.130.777	- 532.758	- 7.651.293	- 8.391.340	-1.351.443	-4.482.644

La rettifica – e cioè l'iscrizione del debito bancario a breve rinnovabile tra le passività consolidate negli esercizi nei quali non vi erano richieste di rientro - evidenzia con maggiore risalto il mutamento della situazione finanziaria a partire dal 2015, quando il margine era

positivo.

L'altro margine che di solito viene osservato nell'analisi dei bilanci è il **Capitale circolante netto (CCN)**, ossia la differenza tra

$$\text{CCN} = \text{ATTIVO CORRENTE (AC)} - \text{PASSIVO CORRENTE (PC)}$$

Poiché

$$\text{ATTIVO CORRENTE} = (\text{LIQUIDITÀ IMMEDIATE} + \text{LIQUIDITÀ DIFFERITE} + \text{MAGAZZINO})$$

il margine in questione si differenzia dal Margine di tesoreria prima visto per il Magazzino, nel nostro caso di entità irrilevante; le considerazioni da fare a riguardo del CCN sono quindi le stesse espresse a proposito del margine di tesoreria.

Il **margine di struttura**, inteso nel suo significato più ampio (c.d. «secondario»), quale differenza tra capitale proprio, passività consolidate e le attività immobilizzate, permette di esaminare le modalità di finanziamento dell'attivo immobilizzato.

$$\text{MARGINE DI STRUTTURA} = \text{CAPITALE PROPRIO (CP)} + \text{PASSIVO CONSOLIDATO (PCONS)} - \text{ATTIVO FISSO (AF)}$$

Quantitativamente, è lo stesso margine espresso dal CCN ma osservato sotto un altro punto di vista.

Infatti:

$$\text{MEZZI PROPRI (MP)} + \text{PASSIVITÀ CONSOLIDATE (PCONS)} - \text{ATTIVO FISSO (AF)}$$

=

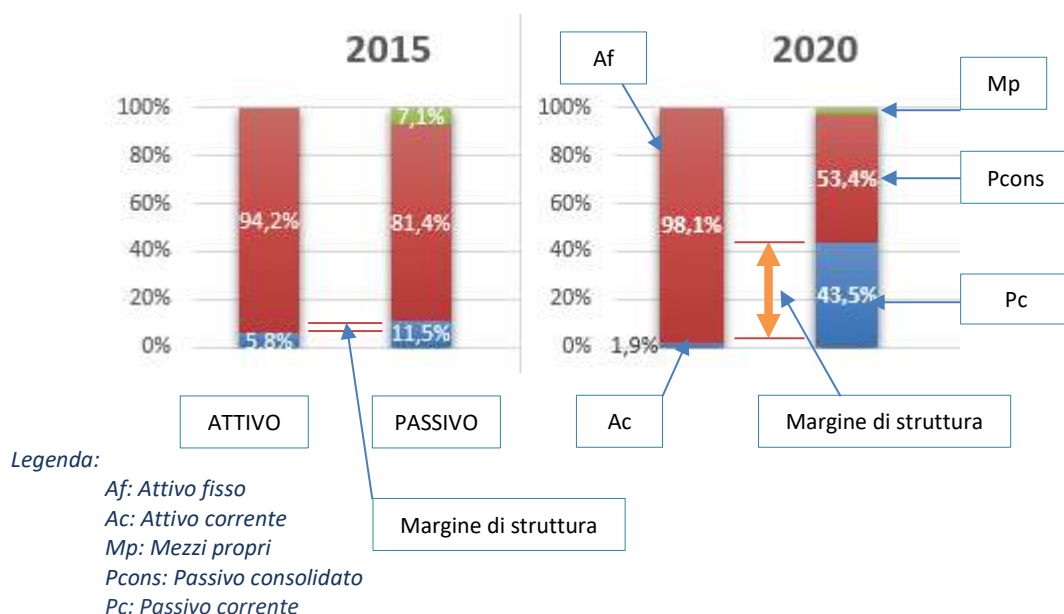
$$\text{ATTIVO CORRENTE (AC)} - \text{PASSIVO CORRENTE (PC)}$$

24

La situazione ideale è quella in cui il Margine di struttura è positivo: in questo caso anche il CCN è positivo (Attivo corrente > Passivo corrente) e le fonti di finanziamento a lungo termine o vincolate senza scadenza (Capitale proprio) finanziano quella parte del circolante stabilmente investito in azienda.

Un margine negativo presuppone che parte dell'attivo immobilizzato sia finanziato con passivo corrente, circostanza che porta, tendenzialmente, ad una situazione di illiquidità. Si tratta quindi di un segnale assolutamente negativo.

I grafici che seguono mostrano la composizione percentuale dell'attivo e del passivo in due esercizi, l'iniziale e il finale, del periodo sotto osservazione. Si può riscontrare chiaramente la riduzione del peso relativo dei mezzi propri e del passivo consolidato rispetto al capitale investito e, di converso, il peso crescente del passivo a breve che va a finanziare quasi la metà del capitale investito a fronte di un attivo a breve irrisorio: una chiara e progressiva situazione di crescente illiquidità divenuta infine insostenibile.



La rappresentazione grafica evidenzia visivamente anche il margine di tesoreria (Attivo corrente – Passivo corrente) di cui si è detto in precedenza.

La situazione di illiquidità risulta evidente anche dall'esame dell'indebitamento bancario per finanziamenti:

- nel **2016** la Società contrae un mutuo di € 1.100.000,00 con **MPS** per ripianare parzialmente lo scoperto di c/c (al 31/12/2015 pari a - € 1.501.794) ma non risulta pagata nessuna rata del finanziamento erogato;
- l'altro finanziamento di € 700.000,00, contratto con la stessa banca nel **2014**, viene pagato fino al 2017 e soltanto per una piccola parte nel 2018 e, da quell'anno, è rimasto "fermo" alla somma di € 280.000,00;
- il mutuo contratto con la **BCC Castagneto Carducci** di € 3.000.000⁶ è fermo dal 31/12/2018 con il saldo a debito di € 2.160.572;
- nel **2017** la **CARISMI** cede il proprio credito per scoperti di c/c (circa 800.000 euro) ad una società per la gestione dei NPL e dal 2017 il debito è iscritto al passivo per la somma di € 817.816, senza alcun rientro ma con l'ulteriore addebito di interessi passivi.

⁶ Si tratta di un mutuo contratto per far fronte al pagamento richiesto da Sales Spa che nel 2014 aveva notificato un primo decreto ingiuntivo (seguito da uno successivo nel 2016).

Debiti per finanziamenti bancari (al netto di interessi) – saldi contabili a fine esercizio

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Mutuo BCCCC n.1-0370695	3.000.000	2.824.712	2.599.184	2.160.572	2.160.572	2.160.572
Finanziamento MPS n.741771381/62		1.111.023	1.151.220	1.100.000	1.100.000	1.100.000
MPS finanziamento n.741655918.29	420.000	358.450	291.568	280.000	280.000	280.000
Totale	3.420.000	4.294.185	4.041.971	3.540.572	3.540.572	3.540.572

Ovviamente l'indebitamento bancario ha avuto gli inevitabili riflessi sul conto economico in termini di pesanti oneri finanziari (solo in parte pagati).

Oneri finanziari 2015-2020 su indebitamento bancario (da bilanci)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	totale
Interessi passivi bancari	237.954	226.409	178.851	172.012	184.124	185.079	1.184.430
Interessi su finanz. bancari	32.576	136.097	158.293	147.858	195.997	203.579	874.401
Commissioni su mutuo	249	5.986	7.120	7.796	3.700	3.700	28.550
Commis. dispon.tà fondi	64.732	55.911	19.637	17.959	10.687	6.644	175.570
Totale	335.512	424.403	363.901	345.625	394.508	399.003	2.262.951
<i>di cui: per interessi di mora su rate non pagate dei mutui</i>				26.609	164.951	192.106	383.665

Per valutare la rilevanza del peso degli oneri finanziari si può far riferimento alle **soglie di allerta** elaborate dal *Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili* ai sensi dell'art. 13 del *Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza*: secondo il documento, il rapporto «Oneri finanziari/Ricavi» dovrebbe variare, in funzione del settore di attività, da un **minimo 1,5%** (settori *Trasporto e Magazzinaggio* e *Hotel*) ad un **massimo 3,8%** (settor *Costruzione edifici*) e l'allerta dovrebbe scattare al superamento di detta soglia, soglia abbondantemente superata nel caso della *Porto di Cecina* come evidenzia la tabella successiva.

Incidenza Oneri finanziari/Ricavi (%)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ricavi (R) (*)	512.918	608.594	895.667	955.378	910.291	782.796
Oneri finanziari (Of)	335.512	424.403	363.901	345.625	394.508	399.003
Of/R	65,4%	69,7%	40,6%	36,2%	43,3%	51,0%

(*) ricavi da affitti e cessioni

§ § §

Analizzate le situazioni patrimoniali anche nel loro divenire, è stata quindi constatata la inadeguatezza della struttura patrimoniale quanto a correlazione tra fonti ed impieghi nonché la conseguente, conclamata e crescente situazione di illiquidità.

I dati di bilancio evidenziano che la *Porto di Cecina* ha fatto fronte agli impegni

finanziari **aumentando il debito bancario a breve** (al netto dei conti attivi) ed **omettendo il versamento delle imposte** alle scadenze dovute rateizzando poi il debito fiscale alla notifica dell'avviso di irregolarità da parte dell'Agenzia delle Entrate (usufruendo così della riduzione delle sanzioni al 10%, pari ad 1/3 del minimo edittale⁷).

Indebitamento bancario per scoperti di c/c

	2015	2016 (*)	2017	2018	2019	2020
Conti correnti attivi	126.865	29.722	549.345	78.309	92.691	173.130
Scoperti di c/c	-3.419.171	-2.569.142	-2.615.938	-2.760.236	-2.876.386	-3.096.809
Debito per interessi su scoperti di c/c	0	-96.137	-130.313	-176.331	-256.513	-229.373
Totale	-3.419.171	-2.665.279	-2.746.251	-2.936.568	-3.132.899	-3.326.182

(*) Anno di consolidamento del debito a breve MPS

Crediti/debiti fiscali da bilancio

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Crediti fiscali da compensare	1.791.023	760.913	14.342			
Debiti fiscali						
IVA			160.795	397.472	448.615	627.406
IRES		233.962 (°)	270.431	517.699	528.169	741.422
IRAP	2.642 (°)	69.568 (°)	58.093	111.644	125.157	174.568
IMU			22.777	68.331	113.885	159.439
Totale debito (*)	2.642	303.530	512.096	1.095.146	1.215.826	1.702.835
Differenza	1.788.381	457.383	-497.753	-1.095.146	-1.215.826	-1.702.835

(*) Esclusi interessi e sanzioni e imposte da accertamento.

(°) Imposte pagate

La costruzione del porto è stata inizialmente finanziata, oltre che dal conferimento a titolo di capitale, soprattutto dagli anticipi e caparre di coloro che intendevano acquistare il posto barca e/o accessori.

Incidenza % su totale passivo

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
incidenza patrimonio netto	8,8	7,1	9,3	11,4	12,4	6,0	3,1
incidenza caparre e acconti	66,6	67,0	54,6	47,1	42,1	41,7	41,4

Al 31/12/2015 il totale dei debiti della Società per tali causali ammontano ad € 26.848.475. Negli anni 2016, 2017 e 2018 la *Porto di Cecina* vende un certo numero di posti barca ed accessori per complessivi € 13.454.496 realizzando una plusvalenza (complessiva) di € 5.422.075. Purtroppo alle predette cessioni **non corrisponde un'entrata finanziaria di pari importo** poiché al credito della Società per le vendite effettuate corrisponde, per la quasi

⁷ L'interruzione dei pagamenti ha poi comportato l'irrogazione delle sanzioni in misura piena (30%).

totalità, un debito per gli anticipi e le caparre ricevute dai clienti negli anni precedenti sulle vendite promesse, oltre al parziale rientro del mutuo BCCCC. La variazione netta dei saldi dei conti anticipi e caparre (conti di debito per la *Società*) dal 31/12/2015 al 31/12/2018 è infatti di € 12.278.812 e pari ad € 13.270.288 se non consideriamo gli anticipi su appalti lavori da clienti (€ 991.476), che rimangono “fermi”, e quindi non sono oggetto di storno, fino al 2020: ciò significa che l’**entrata netta**⁸ (a parte l’IVA, che doveva essere versata all’erario al netto dell’IVA sugli acquisti⁹ ed i versamenti alla BCCCC) **per le cessioni effettuate è stata di**

$$€ 13.454.696 - € 13.270.288 = € 184.408$$

Se consideriamo poi che nel biennio 2017-2018 – sempre gli anni delle cessioni – il **debito ipotecario della BCCCC si riduce di 839.428 euro** (il rientro parziale a fronte delle vendite) si comprende che l’operazione non ha avuto nessun impatto dal punto di vista finanziario ma solo dal punto di vista economico, consentendo alla *Società* di conseguire un utile rilevante cui non è corrisposto aumento di liquidità.

Anticipi e caparre su posti barca ed accessori

Voci di bilancio	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Anticipi da clienti	19.575.749	15.207.289	11.586.073	9.947.704	9.932.800	9.858.497
Anticipi su appalti lavori da clienti			923.976	991.476	991.476	991.476
Debiti per caparre confirmatorie	7.272.726	6.163.767	4.421.913	3.630.483	3.552.633	3.528.284
Totale	26.848.475	21.371.056	16.931.962	14.569.663	14.476.909	14.378.256

28

Cessioni e plusvalenze 2016-2018

	2016	2017	2018	Totale
Cessioni	5.853.161	5.134.035	2.467.500	13.454.696
Plusvalenza	1.924.679	2.156.768	1.340.627	5.422.075

E difatti, nonostante le cessioni, è dal 2017 che cominciano le omissioni, rilevanti, nei versamenti delle imposte, come evidenziato nella tabella sopra riportata (*Crediti/debiti fiscali da bilancio*) e commentato nel capitolo dedicato all’esame del passivo.

E’ chiaro che le predette omissioni, ai fini di procurarsi risorse finanziarie in mancanza di alternative, hanno un costo in termini di interessi ma, soprattutto, di sanzioni nonché aggi esattoriali in caso di successiva iscrizione a ruolo.

⁸ Viene considerata l’entrata netta poiché negli anni considerati possono essere stati riscossi altri anticipi o caparre.

⁹ O avrebbe dovuto essere versata; in effetti nel 2017 e nel 2018, anni delle vendite, cominciano le importanti omissioni nei versamenti dell’IVA, segno che questa, come le imposte dirette, veniva utilizzata come fonte di finanziamento.

Le **precisazioni di credito** dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione sino ad oggi pervenute evidenziano questa situazione (circa 640.000 euro tra sanzioni, interessi ed aggi):

Debiti tributari da PRECISAZIONE CREDITO Agenzia Entrate-Riscossione

cod.	Descrizione	2008	2009	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totale
010I	IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO	-	-	-	-	-	-	9.573,85	82.809,35	144.996,26	87.668,52	144.206,39	-	469.254,37
014I	I.V.A. INTERESSI	-	-	-	-	-	-	1.782,57	10.254,75	14.107,53	7.134,81	5.464,60	-	38.744,26
043I	I.V.A. SANZIONE PECUNIARIA	-	-	-	-	-	-	-	24.842,80	43.498,87	31.044,64	43.262,52	-	142.648,83
0630	CONSORZIO BONIFICA E MIGLIORAMENTO FONDARIO	-	-	-	104,34	112,46	214,47	-	-	1.535,20	-	-	-	1.966,47
109T	REGISTRO VARIE PROPORZIONALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	412,00	412,00
1560	UNIONE DEI COMUNI QUOTA CONSORTILE	96,30	98,70	206,68	-	-	-	-	-	-	-	-	-	401,68
2001	IRES CAPITALE	-	-	-	-	-	-	104.827,22	181.053,46	254.738,57	52.513,52	-	-	593.132,77
2002	IRES INTERESSI	-	-	-	-	-	-	18.300,25	24.708,89	32.261,73	3.605,18	-	-	78.876,05
2003	IRES SANZIONE	-	-	-	-	-	-	-	43.670,97	99.940,18	15.754,05	-	-	159.365,20
2234	QUOTA CONSORTILE INTERESSI	5,30	5,30	3,18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,78
2235	QUOTA CONSORTILE SPESE	19,07	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,07
380A	IRAP SALDO	-	-	-	-	-	-	-	59.835,79	55.157,53	13.918,39	-	-	128.911,71
383A	IRAP SANZIONE - RITARDATI OD OMESSI VERSAMENTI	-	-	-	-	-	-	-	17.950,74	16.491,64	4.175,52	-	-	38.617,90
384A	IRAP - INTERESSI PER RITARDATA ISCRIZIONE A RUOLO	-	-	-	-	-	-	-	7.918,38	6.201,59	955,53	-	-	15.075,50
9361	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP	-	-	-	-	-	-	-	34,94	-	-	-	-	34,94
9362	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP	-	-	-	-	-	-	-	5,36	-	-	-	-	5,36
9363	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP	-	-	-	-	-	-	-	10,47	-	-	-	-	10,47
1600	SANZIONI PECUNIARIE	-	-	-	-	-	-	39.498,32	-	-	-	-	-	39.498,32
380B	IMPOSTA REGIONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE DA AVVISI A	-	-	-	-	-	-	14.866,51	-	-	-	-	-	14.866,51
384B	IMPOSTA REGIONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE DA AVVISI A	-	-	-	-	-	-	2.595,32	-	-	-	-	-	2.595,32
9475	Sanz.decadenza rateaz.tributi erariali dlgs 218/97 e 546/92	-	-	-	-	-	-	51.480,48	-	-	-	-	-	51.480,48
9478	Sanz. per decadenza rateaz. IRAP dlgs 218/97, dlgs 546/92	-	-	-	-	-	-	6.689,93	-	-	-	-	-	6.689,93
	Totale	120,67	104,00	209,86	104,34	112,46	214,47	249.614,45	453.095,90	668.929,10	236.703,83	192.933,51	412,00	1.802.554,59
	Diritti di Notifica													52,92
	Totale													1.802.607,51
													di cui: aggi	52.446,86
													sanzioni	438.300,66
													interessi	150.157,64

1.6.2. Analisi della redditività

L'obiettivo dell'analisi della redditività è quello di verificare la capacità dell'impresa di produrre reddito e generare risorse.

I ricavi della *Porto di Cecina* provengono per la maggior parte dall'affitto del ramo di azienda alla *Cecina Servizi Portuali Srl* (d'ora in poi anche "CSP"), società controllata al 100% dalla stessa *PdC*, in forza di contratto di affitto stipulato in data 20/3/2013 e successivamente modificato fino alla versione corrente del 14/10/2017.

L'oggetto del contratto è il seguente:

Articolo 2

La società "CIRCOLO NAUTICO" s.p.a." dà in gestione a titolo di affitto alla società "CECINA SERVIZI PORTUALI S.R.L." che a tale titolo accetta, parte delle proprie attività ed in particolare quelle consistenti nel diritto di:

1. acquisire in diritto di superficie, in contratto di locazione anche finanziaria, a titolo di concessione demaniale o a qualsivoglia altro titolo terreni, fabbricati, specchi acquei, alvei fluviali, arenili;

2. promuovere, assegnare, cedere, locare, gestire, anche indirettamente, attrezzature, impianti e servizi idonei a consentire l'approdo, la sosta, il rimessaggio e l'approvvigionamento di imbarcazioni e natanti e così cantieri nautici e servizi, depositi merci, stazioni di servizio per imbarcazioni, natanti e autoveicoli, distributori per la vendita al pubblico di olii, carburanti e combustibili.

3. predisporre, organizzare e gestire direttamente o indirettamente ogni attività economica e commerciale connessa, complementare e/o collegata alle finalità che precedono tra le quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, la gestione di bar, ristoranti, pizzerie, agenzie nautiche, rivendite di tabacchi ed altri generi di monopolio, mini-market, foresterie, alberghi, rta, attività di servizi nautici, noleggio di imbarcazioni e autoveicoli di qualsiasi genere.

Dette attività saranno gestite nei compendi immobiliari individuati alle lettere a), b) e c) delle premesse (omissis)"

I canoni di affitto via via concordati sono i seguenti:

Canoni di affitto di ramo di azienda

data contratto	decorrenza		corrispettivo	
	dal	al		
20/03/2013			800,00	al mese
29/12/2014	20/03/2014	19/03/2015	180.000,00	per anno da corrispondersi entro il 31/12/14
09/02/2017	20/03/2015	31/12/2016	100.000,00	per anno oltre al 25% del fatturato annuo realizzato dal Gestore nell'esercizio precedente
				acconti non inferiori a € 13.500 mensili salvo conguaglio entro la fine dell'esercizio
14/10/2017	01/01/2017		100.000,00	per anno oltre al 35% del fatturato annuo realizzato dal Gestore nell'esercizio precedente.
				acconti da concordare tra le parti salvo conguaglio entro la fine dell'esercizio

I bilanci della CSP degli ultimi esercizi evidenziano i seguenti dati:

I bilanci della Cecina Servizi Portuali in sintesi

	2017	2.018	2019	2020 ¹⁰
Valore della produzione	1.847.233	1.876.226	1.933.927	1.862.388
Costi della produzione	1.837.489	1.863.288	1.910.657	1.937.202
Differenza	9.744	12.938	23.270	-74.814
Proventi/(Oneri) finanziari	-372	-549	-94	0
Risultato prima delle imposte	9.372	12.389	23.176	-74.814
Imposte	-6.150	-4.645	-7.271	20.825
Utile (perdita) dell'esercizio	3.222	7.744	15.905	-53.989

32

Si osserva che il reddito della CSP è minimo tanto che il canone di affitto del ramo di azienda sembrerebbe determinato per assorbire le risorse generate dalla controllata lasciandole un margine di sicurezza.

La Società aveva anche un contratto di affitto di ramo di azienda con la *Cantieri di Cecina Srl*, stipulato il 27/11/2013, avente ad oggetto il rimessaggio, la riparazione, la manutenzione di natanti ed imbarcazioni da diporto di qualsiasi genere e misura con durata quadriennale e canone di affitto variabile in funzione della consegna delle varie aree da un minimo iniziale di 1.500 €/mese a 7.000 €/mese a partire dal quarto anno di affitto.

§ § §

¹⁰ Il risultato dell'esercizio 2020 è condizionato soprattutto da un accantonamento a Fondo svalutazione crediti di € 80.000 (fiscalmente e temporaneamente indeducibile per € 78.340) che genera imposte anticipate per € 18.804. Senza considerare altre imposte anticipate di modesto importo, in mancanza dei suddetti movimenti il risultato sarebbe stato di -53.989 + 80.000 - 18.804 = +€ 7.207

Alla luce di quanto esposto, per valutare l'aspetto reddituale appare poco adatta l'analisi usuale per indici (ROE, ROI, e così via) dei conti economici della *Società*, vista la particolare condizione nella quale si trovava ad operare.

Nella tabella che segue sono esposti i dati dei bilanci 2014-2020.

Porto di Cecina Spa - Bilanci di esercizio 2014-2020 – Dati sintetici

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valore della produzione	324.727	677.240	2.594.381	3.110.135	2.425.193	1.060.248	1.225.479
<i>di cui plusvalenze</i>			1.924.679	2.156.768	1.340.627		
Costi della produzione	608.058	755.014	865.396	1.802.938	1.511.989	2.580.595	1.687.516
Differenza	- 283.331	- 77.774	1.728.985	1.307.197	913.204	1.520.347	-462.037
Oneri finanziari	- 297.410	-481.082	- 451.425	- 448.797	- 426.376	-395.276	-494.898
Risultato ante imposte	- 580.741	- 558.856	1.277.560	858.400	486.828	- 1.915.623	-956.935
Imposte	160.289	140.139	- 455.666	- 402.576	- 272.929	-30.965	-71.099
Utile (Perdita) di es.zio	- 420.452	- 418.717	821.894	455.824	213.899	- 1.946.588	- 1.028.034

Si rileva, innanzitutto, che il **segno negativo compare già a livello di differenza tra valore e costi della produzione**, eccettuato gli esercizi 2016-2018 nei quali la *Società* ha realizzato le plusvalenze da cessione delle quali ha già riferito: in assenza delle stesse, la differenza sarebbe stata comunque ampiamente negativa.

Un valore negativo di questo margine sta ad indicare, in prima approssimazione¹¹, che la *Società* ha consumato più risorse di quelle che ha ottenuto dal loro impiego indipendentemente dalle modalità con le quali il capitale investito è stato finanziato (le modalità di finanziamento determinano, invece, quanto troviamo nella parte “*bassa*” del conto economico): dunque, un chiaro segnale di inefficienza della gestione operativa.

Si può osservare anche che la *Porto di Cecina* ha sostenuto il costo di **rilevanti oneri finanziari** essendo ricorso prevalentemente al capitale di debito per il finanziamento della costruzione del porto.

Quanto affermato a proposito della differenza tra valore e costi della produzione vale anche per il risultato economico dell'esercizio: si registrano perdite ad eccezione degli esercizi 2016-2018 nei quali la *Pdc* realizza le plusvalenze sulle cessioni ed in assenza delle quali avrebbe sostenuto perdite rilevanti. Al riguardo si osserva, come già riferito precedentemente, che l'utile di esercizio non si è tradotto in un aumento della disponibilità di risorse finanziarie poiché i crediti derivanti dalle cessioni sono stati compensati con i debiti nei confronti degli acquirenti per acconti e caparre da questi ricevuti.

Questa condizione ha chiare implicazioni sul piano patrimoniale e sul piano finanziario:

¹¹ Può esservi la presenza di componenti di reddito straordinari o non ricorrenti da valutare.

- **sul piano patrimoniale**, le perdite di esercizio si traducono in una riduzione dei mezzi propri e, quindi, in un accrescimento del peso dell'indebitamento che porta con sé, sotto l'aspetto economico, maggiori oneri finanziari;
- **sul piano finanziario**, le perdite di esercizio portano ad una riduzione delle risorse finanziarie a disposizione¹².

Per render conto delle rilevanti perdite degli esercizi 2019-2020, rileva che:

- **il risultato 2019** risente
 - dell'accantonamento a fondo rischi (voce B. del C.E. *Costi della produzione*) di quanto accertato dal Comune di Cecina a carico della Società per IMU per i periodi 2014-2019 (€ 668.872) e TARI per i medesimi periodi (€ 991.443);
 - della eliminazione delle imposte anticipate per € 238.408;
- **il risultato 2020** risente
 - dell'imputazione alla voce *Sopravvenienze attive* (Voce A, del C.E. *Valore della produzione*) di uno storno di debiti per € 225.140;
 - dell'imputazione alla voce *Sopravvenienze passive* (voce B. del C.E. *Costi della produzione*) dei costi per *Sanzioni, penalità e multe* per € 320.608,86, importo dovuto per sanzioni su IVA, IRES, IRAP non versata o versata tardivamente (anni 2017-2020).

34

Siamo in presenza quindi di una spirale involutiva che ha radici lontane nel tempo (anche i bilanci 2012 e 2013 avevano chiuso con una perdita, rispettivamente, di € 75.832 e € 200.428).

Per completare il quadro è utile ricordare che il blocco delle cessioni a causa del (legittimo) comportamento della BCCCC ha impedito alla *Società* di poter vendere altri posti barca che le avrebbero consentito di ridurre l'indebitamento. Infatti la situazione era, ed è rimasta, la seguente:

¹² Ciò in prima approssimazione: occorre tener conto dei costi e dei ricavi non monetari, delle variazioni nelle poste del capitale circolante netto, ecc...che temporaneamente possono consentire di fronteggiare la perdita. Nel caso in questione il segnale di allerta è costituito dal ripetersi dei risultati negativi, una progressione infine insostenibile economicamente, finanziariamente e dal punto di vista patrimoniale.

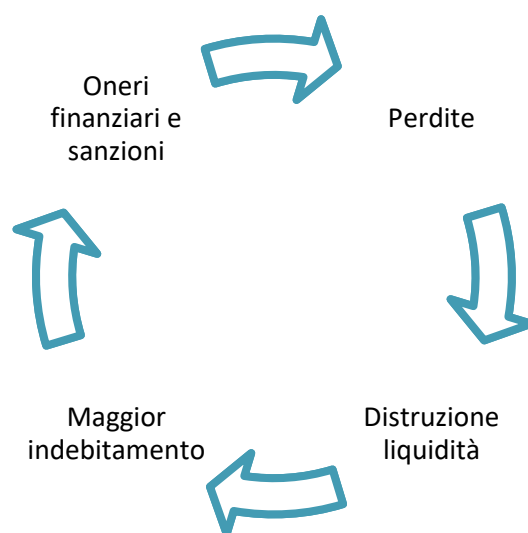
classe	realizzati	venduti	da vendere	valore unitario	valore complessivo	esclusione beni inclusi nei preliminari	valore dei beni a disposizione per la vendita
classe II	118	74	44	45.265,31	1.991.673,64	- 7.468.149,00	3.090.420,96
classe III	130	63	67	67.971,58	4.554.095,86		
classe IV	40	28	12	88.439,18	1.061.270,16		
classe V	25	11	14	115.083,02	1.611.162,28		
classe VI	11	5	6	138.529,02	831.174,12		
classe VII	6	3	3	169.731,30	509.193,90		
Totale	330	184	146		10.558.569,96		
di cui			111	oggetto di preliminari			
posti auto			37	9.000,00	333.000,00	- 9.000,00	342.000,00
di cui			1	oggetto di preliminari			
Totale complessivo					10.891.569,96	- 7.477.149,00	3.432.420,96

In conclusione, la *Porto di Cecina*

- ⇒ non produceva utili, anzi, sosteneva perdite rilevanti già a livello operativo¹³, con il peso di ingenti oneri finanziari che andavano ad aggravare lo squilibrio economico;
- ⇒ negli anni 2016-2018 ha salvato la situazione, da un punto di vista **economico**, con le plusvalenze realizzate dalla cessione dei posti barca ed accessori ma **non da quello finanziario** poiché, come già visto, ai crediti derivanti dalle cessioni sono state contrapposte entrate già conseguite in anni precedenti ed utilizzate per finanziare i lavori;
- ⇒ la mancanza di liquidità ha costretto la *Società* a reperirla tramite «risorse alternative» quali l'omissione nei versamenti delle imposte con il maggior onere di sanzioni ed interessi;
- ⇒ la situazione di crisi si è infine ulteriormente aggravata con la notifica degli avvisi di accertamento IMU e TARI da parte del Comune di Cecina e dell'avviso di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate.

In mancanza delle necessarie risorse finanziarie adeguate agli obiettivi societari, la *Società* si è avvitata in un susseguirsi al ribasso di

¹³ Data la irrilevanza dei costi non monetari (es. ammortamenti) il margine operativo lordo è una **grandezza indicativa, da approfondire con ulteriori indagini, della capacità dell'impresa di creare liquidità** (sulle cui variazioni incidono, ovviamente, anche altri elementi quali le variazioni delle poste del capitale circolante netto, es. crediti e debiti).



[Torna al sommario](#)

1.7. La crisi nell'informazione societaria

E' ovvio che la Società fosse consapevole della propria situazione, di come potesse evolvere e di quali fossero i prevedibili futuri scenari tanto che da tempo era alla ricerca di *partners* che in qualche modo potessero esserle di aiuto o assumessero in proprio l'onere di realizzare in tutto o in parte il progetto, cosa che non sarebbe stata in grado, e ne aveva consapevolezza, di fare con le proprie forze. Ecco quindi lo scopo delle trattative con *Peeverell Holding Limited* prima e con *Acefold* dopo, subentrata alla prima.

La possibilità di un favorevole esito delle trattative induceva gli amministratori a intravedere l'uscita dal tunnel della crisi finanziaria continuando a ritenere sussistente il requisito della continuità aziendale. Di diverso parere erano, invece, la società di revisione ed il collegio sindacale.

Nella **Nota Integrativa al bilancio 2017**, il CdA riferiva:

“Il recente incontro avuto con tutto il ceto bancario ha confermato la disponibilità degli Istituti con cui Porto di Cecina intrattiene rapporti a concedere una sorta di moratoria, fino alla fine del corrente 2018, in relazione ai debiti della nostra Società nei loro confronti. Nel frattempo i consulenti di Porto di Cecina spa stanno procedendo con la redazione di un piano che preveda una ristrutturazione di tali debiti e la stipula di un mutuo di lungo periodo. La fiducia dalle banche, l'ottimo andamento della gestione del marina, il costante e univoco apprezzamento della struttura da parte del mondo della nautica, unitamente alle enormi prospettive che si aprono con la sottoscrizione del contratto con Peeverell del dovrebbe dimostrare con la dimostrazione, inducono a far ritenere il pericolo di una discontinuità aziendale molto marginale, se non addirittura inesistente”.

37

Di diverso avviso, come già detto, la società di revisione ed il collegio sindacale.

Riporta un estratto della relazione al bilancio chiuso al 31/12/2017.

*“Il collegio prende atto dell'esito della relazione della società di revisione indipendente ai sensi dell'art. 14 del D. Lgs 27 gennaio 2010, n. 39, RSM Società di Revisione e Organizzazione Contabile Spa, che si sostanzia con la dichiarazione d'impossibilità di esprimere un giudizio, in quanto gli elementi probativi evidenziati dagli amministratori sulla capacità della società di continuare a operare come un'entità in funzionamento, **non sono stati ritenuti sufficienti e adeguati per poter esprimere un giudizio sul bilancio.***

L'elemento ostativo all'espressione di un giudizio da parte del revisore legale è, dunque, dovuto all'impossibilità, in questo particolare momento della vita della società di accertare la sussistenza del presupposto di continuità aziendale.

In particolare, il revisore legale, negli elementi alla base della dichiarazione d'impossibilità a esprimere un giudizio afferma che: "...la società soffre una **significativa tensione finanziaria** accompagnata dalla **difficoltà di reperire ulteriori risorse** per il completamento dell'investimento portuale. Come evidenziato in nota integrativa, gli amministratori hanno predisposto il bilancio secondo i principi contabili di un'azienda in condizioni di funzionamento, tenendo in considerazione sia i positivi riscontri da parte del ceto bancario ad una proposta preliminare di ristrutturazione dell'indebitamento finanziario che gli effetti economici e finanziari di un preliminare di cessione di talune aree di proprietà la cui finalizzazione permetterebbe il riavvio dei lavori di realizzazione del porto nonché la valorizzazione dell'intero comprensorio. Le incertezze legate alla conclusione positiva delle trattative in corso con il ceto bancario ed alla effettiva conclusione del processo di cessione di talune aree di proprietà, **impediscono di accertare ad oggi la sussistenza o meno del presupposto della continuità aziendale**".

La continuità aziendale è il principio base previsto dal codice civile per la redazione del bilancio di esercizio delle imprese in funzionamento, per cui la mancanza del correlato requisito comporta che il bilancio non possa più essere redatto seguendo i principi di funzionamento dettati dal codice civile, ma applicando i criteri di liquidazione.

A tale riguardo il principio di revisione Isa Italia 570 contiene una serie d'indicatori di natura finanziaria e gestionale che fanno presagire il venir meno della situazione di equilibrio economico-finanziario prospettico che sta alla base del principio della continuità aziendale; di seguito ne citiamo alcuni.

Indicatori finanziari

1. presenza di prestiti a scadenza fissa o prossimi alla scadenza senza che vi siano prospettive verosimili di rinnovo o rimborso;
2. eccessiva dipendenza da prestiti a breve termine per attività a lungo termine;
3. incapacità di saldare i debiti alla scadenza;
4. incapacità di ottenere finanziamenti per lo sviluppo di nuovi prodotti ovvero per altri investimenti necessari;

Altri indicatori

5. contenziosi legali e fiscali che, in caso di soccombenza, potrebbero comportare obblighi di risarcimento che l'impresa non è in grado di rispettare;

A tal proposito il Collegio sindacale osserva come le **fattispecie sopra descritte, dal 2017 siano tutte ravvisabili** nella situazione in cui, in questo particolare momento, versa la società Porto di Cecina S.p.a.

In particolare, in riferimento agli indicatori finanziari, come riportato dagli amministratori a pag. 15 della nota integrativa, **le scadenze** di alcuni finanziamenti in essere, per la prima volta, **non sono state onorate**. Le rate in linea capitale non pagate ammontano a Euro 339.334, mentre le quote interessi non saldate sommano Euro 62.788. Il totale delle rate scadute, tra capitale e interessi, ammonta a Euro 402.122. L'attuale situazione di difficoltà finanziaria in cui la società si trova, rende di fatto impossibile da parte degli amministratori la redazione di un piano che preveda il pagamento delle rate già scadute e che garantisca la copertura finanziaria delle rate di prossima scadenza.

A questo va aggiunto che nel corso dell'esercizio 2017 la società **non è stata in grado di assolvere le scadenze di alcune imposte dirette**, in particolare gli acconti Ires e Irap per la somma complessiva di Euro 231.170 **e d'imposte indirette** quali l'Iva per la somma complessiva di Euro 160.795. In relazione al debito Iva, si rileva che è stato oggetto di rateizzazione nell'anno 2018 (nota integrativa pag. 15).

Nella composizione dei debiti verso banche si osserva, come la società sia molto esposta nelle linee di credito di breve termine, costituite da scoperti di conto corrente e rate di mutui e finanziamenti scadenti entro i dodici mesi successivi, per la somma complessiva di Euro 5.277.868. Viceversa utilizza in modo marginale le linee di credito a lungo termine, pari a Euro 691.498. sicuramente più congeniali agli investimenti di medio lungo periodo che la società è chiamata a realizzare per il raggiungimento dello scopo sociale. Questo denota indubbiamente un'eccessiva dipendenza dai prestiti a breve termine che sono destinati a finanziare le attività a lungo termine.

Nell'ambito degli "altri indicatori" si ravvisano pendenze rappresentate da **contenziosi legali e fiscali** che in caso di soccombenza potrebbero comportare responsabilità di risarcimento che l'impresa non sarebbe in grado di rispettare.

In particolare, come dettagliatamente riportato dagli amministratori a pag. 5 dalla nota integrativa, la recente verifica dell'Agenzia Entrate di Livorno, che allo stato attuale non ha ancora prodotto avvisi di accertamento, potrebbe determinare nel prossimo futuro un'uscita finanziaria, al momento solo stimata, determinata dagli amministratori e supportata nella stima del parere del professionista incaricato di seguire la vicenda, pari a Euro 400.000. L'esborso di una cifra simile potrebbe

aggravare ulteriormente la situazione della società e la difficoltà a far fronte alle regolari scadenze.

In presenza dunque, di patologie aziendali la tempestività da parte degli amministratori nella individuazione della perdita della continuità aziendale assume un ruolo centrale ai fini dell'opportunità di fare ricorso a procedure straordinarie di risanamento/ristrutturazione, utili per la conservazione dell'integrità e del valore del patrimonio aziendale. In tale ottica, la verifica del presupposto della continuità non può essere un'attività occasionale, né può essere a priori ipotizzata, bensì va effettuata sistematicamente durante l'anno e non solo in occasione della redazione del bilancio annuale.

Il collegio, quindi, invita l'organo amministrativo della società a monitorare gli sviluppi dell'attività potenziando il proprio sistema amministrativo-contabile e di controllo interno, talché possa rendersi maggiormente adeguato alle sopraggiunte necessità.

In definitiva, la società sta attraversando un particolare momento nel quale le difficoltà finanziarie unite alla mancanza di certezze sull'effettiva realizzazione delle operazioni da tempo avviate, ma non ancora compiute, rende difficile prevederne il futuro cammino e se potrà operare in continuità aziendale o se si renderanno necessarie le operazioni straordinarie prima accennate.

In particolare, la stipulazione del contratto definitivo con la società Peverell Holdings Limited entro la data del 30 settembre fissata dal contratto preliminare, che prevede la cessione di aree e diritti edificatori per il prezzo di Euro 14.500.000,00, da corrispondere a Porto di Cecina Spa tramite la realizzazione di opere di analogo valore, è ancora subordinata all'ottenimento della variante edilizia, del relativo permesso a costruire e dell'autorizzazione alla cessione dei diritti edificatori in concessione originaria demaniale. Il perfezionamento dell'operazione di cessione permetterebbe il riavvio dei lavori di realizzazione del porto, conferendo nuovo slancio al completamento dell'investimento da parte della società. Tuttavia allo stato attuale, come osservato del Revisore legale, "le incertezze legata alla effettiva conclusione del processo di cessione delle aree di proprietà (a Peverell), impediscono di accertare ad oggi la sussistenza o meno del presupposto della continuità aziendale".

Le prospettive di riuscire a superare la situazione di crisi, incerte nell'esito, si fondano su presupposti che non rendono possibile un giudizio a causa della potenziale interazione delle incertezze e del loro possibile effetto cumulato in bilancio, tutto dipendendo, in modo significativo, da fattori esterni alla società, che non sono completamente sotto il controllo degli amministratori.

3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta dal soggetto incaricato della revisione legale dei conti contenute nella relazione di revisione del bilancio, **il collegio propone all'assemblea di rinviare l'approvazione del bilancio a una futura data futura da stabilire, comunque non oltre il 31 dicembre 2018, al fine di conciliare la possibilità agli organi di poter rivalutare, alla luce delle in corso e dei futuri e imminenti sviluppi, il presupposto della continuità aziendale.**

Empoli, 26 giugno 2018”.

Il bilancio al 31/12/2017 sarà invece approvato, insieme a quello chiuso al 31/12/2018, in data 21 luglio 2019; nel corso dell'assemblea il Presidente del CdA riferisce delle trattative con il nuovo soggetto *Acefold*, possibile soluzione dei problemi della Società.

Dalla nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2018:

“Trattativa Acefold Service Company Limited

In relazione alla proposta di acquisto già illustrata nell'assemblea dei soci del 10/02/19 vi informiamo che è iniziato, ed è tuttora in corso, l'attività di due diligence come previsto nella proposta.

Prospettive future e continuità aziendale

La fiducia dimostrata dalle banche, l'ottimo andamento della gestione del marina, il costante e univoco apprezzamento della struttura da parte del mondo della nautica, unitamente alle prospettive che si aprono con la conclusione della proposta di acquisto da parte di Acefold sopraindicata, per la quale quest'ultima sta svolgendo l'attività di due diligence, a conclusione della quale sarà stipulato il contratto preliminare e successivo il contratto definitivo di cessione, ci inducono a far ritenere il pericolo di una discontinuità aziendale molto marginale.

Riteniamo che la conclusione di tale operazione di cessione, che si prevede dovrebbe concludere entro il mese di dicembre, consentirà alla società di superare il difficile momento che sta attraversando e soprattutto consentirà di rimuovere l'incertezza sulla continuità aziendale”.

Sia la società di revisione che il collegio sindacale, prendendo atto della sottoscrizione del preliminare con *Acefold*, **condividono la redazione del bilancio secondo criteri di funzionamento** (e quindi in continuità aziendale) e non formulano rilievi sul bilancio.

Diverso il tenore del contenuto della nota integrativa al bilancio chiuso al **31/12/2019**, non approvato nei termini per diversità di opinioni, ancora, circa la sussistenza della continuità e portato in approvazione il giorno 4/9/2021 (dopo la presentazione della domanda di concordato) insieme al bilancio 2020.

Ancora, dalla **Relazione del Collegio sindacale al bilancio 2019**:

*“Il presente bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2019 evidenzia una perdita di esercizio di euro 2.218.588. Questo bilancio era già stato redatto dal precedente consiglio di amministrazione nel mese di maggio 2020 secondo criteri di funzionamento, ossia nella prospettiva della continuità aziendale, assunto rispetto al quale la società di revisione e il collegio sindacale avevano però espresso opinioni diverse. Nella assemblea dei soci del giorno 13/02/2021 non fu possibile porre in approvazione il detto bilancio in quanto sia il lungo periodo intercorso dalla data di chiusura dell'esercizio, 31/12/2019, che i fatti intervenuti successivamente, imponevano la necessità di riflettere se le valutazioni espresse in quel bilancio erano ancora attuali, anche alla luce di quanto stabilito dai principi contabili (OIC 29). **In particolare il presupposto della continuità risulta non ormai più esistente da tempo**, e lo dimostrano in modo inconfutabile le ingiunzioni di pagamento notifica da parte di alcuni istituti di credito, nonché il deposito della domanda prenotativa di concordato ai sensi dell'articolo 161, sesto comma, Lf., avvenuto il 10/02/21, a testimonianza della grave situazione di crisi nella quale la società si trova”.*

42

Analoga affermazione si ritrova nella **Relazione al bilancio chiuso al 31/12/2020**.

E' innegabile che la fiducia riposta dal CdA nella possibilità di poter risolvere la palese situazione di crisi con l'intervento di un *partner* o soggetto esterno ha fatto trascorrere ulteriore tempo aggravando lo stato di crisi, reso ancor più grave dagli ulteriori costi sopravvenuti con la notifica degli avvisi di accertamento IMU, TARI e di quello dell'Agenzia delle Entrate (in totale circa 2,4 mln/€)¹⁴.

A riprova di quanto finora esposto, già nel 2015 il Presidente Matteoli osservava¹⁵, con una conclusione che conferma quanto ampiamente esposto in precedenza:

¹⁴ La Società ha proposto ricorso contro gli avvisi IMU e TARI e la controversia è tuttora pendente in Commissione Tributaria; gli avvisi di accertamento dell'Agenzia delle Entrate sono stati definiti con "accertamento con adesione" rateizzando il debito di circa 400.000 euro; l'interruzione dei pagamenti ha comportato l'iscrizione a ruolo del debito residuo e l'applicazione delle sanzioni in misura piena.

¹⁵ Verbale dell'assemblea dei soci del 7/6/2015.

“Per quanto riguarda la situazione finanziaria, abbiamo problemi di liquidità.

*La costruzione del Porto è iniziata nel 2012 e ben consapevoli che la **Società non avrebbe mai potuto completare la costruzione da sola**, già da quell’epoca sono stati ricercati i Partners; **non abbiamo trovato soggetti interessanti o risolutivi, quindi abbiamo iniziato da soli**”.*



[Torna al sommario](#)

2. La domanda di concordato in continuità indiretta

2.1. Il Piano e la proposta

Il **Piano** concordatario e la **Proposta concordataria** (d'ora in poi anche la "**Proposta**"), presentati dalla *Porto di Cecina* sono esposti come «*concordato preventivo in continuità aziendale indiretta*» ex artt. 160, 161 e 186-bis, comma 1, l.f.,

«...che prevede la cessione del complesso aziendale in esercizio di titolarità di *Porto di Cecina* (e la liquidazione dei beni non funzionali all'esercizio dell'impresa) il cui valore esistente o di presumibile realizzo si reputa sufficiente a consentire il soddisfacimento del passivo concordatario nei termini ed alle condizioni di seguito indicate».

Il **Piano**, inteso quale «programma» mediante il quale la *Porto di Cecina* prefigura di pervenire alla realizzazione delle condizioni per poter dare esecuzione alla proposta concordataria, si fonda sulle seguenti attività:

A. Elementi inclusi nel ramo di azienda

- i. struttura portuale comprensiva dei posti barca da realizzare sia su aree in proprietà che in concessione demaniale e dalla cessione di aree (in proprietà e non) comprensive dei diritti edificatori per realizzare strutture turistico-ricettive, locali commerciali e artigianali, attività direzionale, posti auto, garage, box vela in conformità a quanto previsto nel Progetto variato per un importo complessivamente stimato in € **16.554.375**;
- ii. liquidazione dei beni strumentali, per un importo complessivamente stimato in € **79.461**;
- iii. realizzo della partecipazione totalitaria nella Cecina Servizi Portuali S.r.l. per un importo complessivamente stimato in € **16.610**;
- iv. realizzo del «portafoglio contratti preliminari» in essere, per un importo complessivamente stimato in € **2.763.983**;

B. Elementi esclusi dal ramo di azienda

- v. realizzo dei crediti verso altri soggetti, per un ammontare di € **106.809**;
- vi. realizzo dei crediti tributari ed in formazione: si tratta di IVA di rivalsa il cui fatto genetico si è verificato anteriormente alla presentazione della domanda di concordato per un ammontare di € **442.335** (da portare in compensazione del debito nei confronti dell'AdE-R), ed IVA di rivalsa il cui fatto genetico si è verificato successivamente alla presentazione della domanda di concordato per un ammontare di € **290.780**;
- vii. utilizzo delle disponibilità liquide, per un ammontare di € **114.006**;

- viii. flusso di cassa lordo derivante dalla gestione in continuità post concordato, per un ammontare stimato di **€ 2.770.007**.

Attivo concordatario

Cespite		Totali
Beni compresi nel perimetro aziendale		
Ramo d'azienda complesso immobiliare-portuale	Struttura portuale, turistico ricettiva e opere a terra	16.554.375
	Beni strumentali	79.461
	Partecipazione Cecina Servizi Portali S.r.l.	16.610
	Portafoglio contratti preliminari in essere	2.763.983
Totale		19.414.429
Beni esclusi dal perimetro aziendale		
Altri beni	Crediti verso altri soggetti (al 10.2.2021)	106.809
	Crediti tributari attuali ed in corso di formazione	290.780
	Disponibilità liquide (al 10.2.2021)	114.006
Totale		511.595
Da gestione	Flussi lordi derivanti dalla continuità	2.770.007
Totale		2.770.007
Valore dell'attivo concordatario		22.696.031

Il piano, così come delineato nella proposta concordataria, **non è supportato da specifiche garanzie**, reali o personali, dei soci o di terzi esterni alla compagine sociale.

45

La proposta concordataria prevede la suddivisione dei creditori chirografari in 7 classi:

- **Classe 1: creditori privilegiati degradati** (art. 2758, 1° c. e 2° c. ed art. 2752, 3° c.) per € 1.653,76,91 e di cui la Proposta prevede il pagamento nella misura del 100%;
- **Classe 2: creditori *ab origine* di interesse pubblico** per € 865.676,20 e di cui la Proposta prevede il pagamento nella misura del 100%;
- **Classe 3: fornitori di beni e servizi** per € 6.759.156,57 e di cui la Proposta prevede il pagamento nella misura dell'80%;
- **Classe 4: acquirenti di posti barca** per versamenti eseguiti in conto futuri lavori per € 1.567.857,85 e di cui la Proposta prevede il pagamento nella misura del 100%;
- **Classe 5: istituti di credito per crediti chirografari e relativi cessionari** per € 4.992.041,31 e di cui la Proposta prevede il pagamento nella misura del 50,86% (nel Piano 51,33%, dato confermato dall'*Advisor*);
- **Classe 6: componenti del CdA e altri n.c.a.** per € 1.097.733,08 di cui la Proposta prevede il pagamento nella misura del 20%;
- **Classe 7: creditori «rogitanti»** ossia i promissari acquirenti e per i quali è proposta l'esecuzione dei contratti all'interno della cessione del compendio immobiliare-portuale

contro pagamento del saldo prezzo ove dovuto.

Il Piano prevede che il «**Fondo concordatario di protezione generale**» di 1.600.000 euro, per la quota che risulterà disponibile al termine della procedura, sia assegnato ai chirografari nel seguente ordine:

- (a) prioritariamente ai creditori allocati nella **Classe 5**, fino a concorrenza dell'intera soddisfazione del loro credito;
- (b) successivamente, ai creditori allocati nella **Classe 3**, fino a concorrenza dell'intera soddisfazione del loro credito;
- (c) infine, ai creditori allocati nella **Classe 6**, fino a concorrenza dell'intera soddisfazione del loro credito.

La formazione delle classi, giusta il disposto dell'art. 160, c. 1, lett. c) e d), l.f., è stata effettuata secondo i seguenti criteri (pag. 28 della Proposta):

- **per posizione giuridica**: *«I creditori sono stati ripartiti in distinti gruppi tenendo conto di una pluralità di criteri: la sussistenza di un particolare privilegio (e comunque la distinzione tra creditori privilegiati e chirografari), la causa contrattuale o extracontrattuale del titolo creditorio, la contestazione del credito o ancora la soggettività stessa del creditore».*
- **Interessi economici**: *«Si è fatto principalmente riferimento alla tipologia dell'attività esercitata dal creditore (ad esempi, fornitore, finanziatore)».*



2. La domanda di concordato in continuità indiretta

Suddivisione dei creditori chirografari in classi e progetto di riparto secondo il Piano

				Massa attiva da cui attingere		Privilegi mobiliari incapienti	
				Massa Immobiliare	Massa Mobiliare	SI art. 2776 c.c.	NO art. 2776 c.c.
Crediti chirografari	Rif. Norm.	16.936.232	% Sodd.ne	12.276.381	-	-	-
Classe 1: Creditori privilegiati ab origine degradati per incapacienza massa mobiliare	-	1.653.767	100,00%	1.653.767	-	-	-
Classe 2: Creditori chirografari <i>ab origine</i> titolari di interesse pubblico	-	865.676	100,00%	865.676	-	-	-
Classe 3: Fornitori di beni e servizi per crediti chirografari <i>ab origine</i>	-	6.759.157	80,00%	5.407.325	-	-	-
Classe 4: Acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori	-	1.567.858	100,00%	1.567.858	-	-	-
Classe 5: Istituti di credito per crediti chirografari <i>ab origine</i> (e relativi cessionari)	-	4.992.041	51,33%	2.562.208	-	-	-
Classe 6: Componenti CdA precedenti per compensi <i>ab origine</i> non incassati e altri n.a.c.	-	1.097.733	20,00%	219.547	-	-	-
Classe 7: Promissari acquirenti di posti barca e/o pertinenze	-	-	-	-	-	-	-
Saldo disponibile dopo il pagamento dei creditori chirografari				-	-	-	-

Residuo del «Fondo concordatario di protezione generale» di euro 1.600.000 da assegnare, nell'ordine, alle seguenti classi fino al soddisfacimento dell'intero credito:

- i. Classe 5
- ii. Classe 3
- iii. Classe 6

2.2. Tempi e modalità di svolgimento della liquidazione

Il piano concordatario, pur contemplando anche la prosecuzione dell'attività aziendale, ha natura essenzialmente liquidatoria, poiché, superato l'orizzonte temporale del piano, tutti i beni aziendali sono destinati alla cessione. Poiché **non vi sono impegni all'acquisto da parte di terzi subordinati all'omologazione** del concordato da onorare a scadenze programmate, **il piano, relativamente ai tempi di realizzo, contiene giocoforza delle ipotesi.**

La Proposta ed il Piano indicano **la seguente scansione temporale:**

- entro il 30/6/2022 omologa;
- entro il 30/6/2024 cessione azienda;
- entro il 31/12/2024 pagamento dei creditori e chiusura della procedura.

Quanto alle modalità con le quali attuare la liquidazione dell'attivo concordatario, la *Società* ritiene che, vista la configurazione data alla Proposta (concordato preventivo con continuità indiretta), **la nomina di un Liquidatore non dovrebbe essere necessaria** sottolineando come ciò potrebbe tradursi in una liberazione di risorse a tutto vantaggio dei creditori. Nel caso che il Tribunale fosse di diverso avviso, la *Società* si riserva la facoltà di indicare il nominativo di un professionista per tale funzione, con i requisiti previsti dagli art. 182, c. 2, e 28, l.f., con il quale potrà essere concordato un onorario inferiore a quello stimato nel Piano, con eguale beneficio per i creditori. Il compenso è stimato come media tra il compenso minimo ed il compenso medio previsti dal D.M. 30/2012 (pag. 51 del Piano) e cioè € 270.000 oltre CAP e IVA per il commissario giudiziale e per il liquidatore.

In effetti, il tenore letterale del primo comma dell'art. 182, l.f., induce a ritenere che il Tribunale possa nominare il Liquidatore solo quando il concordato abbia natura liquidatoria, esaurendosi in una *cessio bonorum*, e difetti di una specifica previsione nella proposta di concordato.

La nomina giudiziale del Liquidatore postula, dunque, il contenuto liquidatorio del concordato diversamente da quello in esame per il quale è prevista la continuità indiretta¹⁶

¹⁶ Cass. Civ., Sez. I, sent. 18 gennaio 2013, n. 1237: «[...] Che l'art. 182, primo comma, della legge fallimentare [...] dispone: «Se il concordato consiste nella cessione dei beni e non dispone diversamente, il tribunale nomina nella sentenza di omologazione uno o più liquidatori e un comitato di tre o cinque creditori per assistere alla liquidazione e determina le altre modalità della liquidazione». [...] che conformemente alla "lettera" di tale disposizione (che reca la significativa rubrica «Provvedimenti in caso di cessione di beni») [...] la giurisprudenza di questa Corte ha costantemente collegato la nomina giudiziale del liquidatore al solo concordato preventivo "con cessione dei beni" [...] ciò conformemente anche alla ratio di tale forma di concordato ... (cfr. *ex plurimis*, la sentenza n. 1599 del 2011 cit.) [...] che l'indubbia, originaria e permanente, natura "dispositiva" e, quindi, derogabile della disposizione – in presenza della clausola: «Se il concordato ... non dispone diversamente [...] » - valorizza l'autonomia privata nella determinazione del contenuto di tale forma di concordato preventivo, ciò in consonanza con la natura prevalentemente contrattuale che caratterizza il concordato preventivo nel regime introdotto dal d. lgs. n. 169 del

L'altro aspetto da considerare è che per perfezionare la cessione dei beni che derivano dalla Concessione è indispensabile che l'acquirente possa subentrare nella Concessione stessa.

L'art. 46, comma 2, cod. nav., stabilisce che **«In caso di vendita o di esecuzione forzata, l'acquirente o l'aggiudicatario di opere o impianti costruiti dal concessionario su beni demaniali non può subentrare nella Concessione senza l'autorizzazione dell'autorità concedente»**.

Ciò significa che il subentro, persino nel caso di vendita forzata, è comunque subordinato al gradimento da parte della Amministrazione Concedente che costituisce quindi un elemento indispensabile per il trasferimento della Concessione, a tutela dell'interesse pubblico. Nella consapevolezza di ciò la Società, vista la rilevanza dell'*intuitu personae* con riguardo al soggetto acquirente, ha elaborato una sorta di *memorandum* per la vendita del ramo di azienda da sottoporre agli organi della procedura in caso di ammissione (doc. 30 allegato alla Proposta).



[Torna al sommario](#)

2007 e, conseguentemente, con il decisivo rilievo attribuito alla volontà dei creditori ed al loro consenso informato (cfr., *ex plurimis*, la sentenza n. 21860 del 2010». Nello stesso senso Cass. Civ., Sez. I, ord. n. 21815/2021.

2.3. La relazione del professionista ex art. 161, c. 3, l.f.

Il professionista che, su incarico della società debitrice, ha provveduto all'asseverazione del piano e alla stesura della relazione di cui all'art. 161, 3° comma, l.f., è il **Prof. Dott. Roberto Verona**, Dottore Commercialista e Revisore Legale dei Conti, in possesso dei requisiti professionali e di indipendenza prescritti per il professionista attestatore del piano dall'art. 28, lettere a) e b), l.f, come richiamato dall'art. 161, c. 3, l.f. come lo stesso dichiara nella propria Relazione.

Criteri di svolgimento dell'incarico

Il professionista, nell'espletamento dell'incarico affidatogli, dichiara di essersi uniformato ai *“Principi di attestazione dei piani di risanamento”* approvati dal Consiglio Nazionale Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili il 16 dicembre 2020 elaborati con il contributo dei vari organismi tecnici che, a vario titolo, si occupano della materia (AIDEA - Accademia Italiana Di Economia Aziendale, FNC -Fondazione Nazionale Commercialisti, ANDAF - Associazione Nazionale Direttori Amministrativi e Finanziari, APRI - Associazione Professionisti Risanamento Imprese e OCRI - Osservatorio Crisi e Risanamento delle Imprese).

“Quanto alla finalità della verifica sulla veridicità dei dati aziendali:

- *la verifica della veridicità dei dati aziendali – elemento essenziale della relazione di attestazione – non rappresenta oggetto di un autonomo giudizio, bensì deve inquadrarsi quale dato di partenza a supporto del giudizio sulla fattibilità (o attuabilità) del piano;*

- *l'attestatore deve sempre considerare che tale accertamento è strumentale al giudizio di attuabilità dell'accordo di ristrutturazione dei debiti, nel senso che una base dati non veritiera rende inattendibile il piano costruito su di essa e impedisce nella sostanza il giudizio sulla fattibilità di quest'ultimo (Principi, par. 4.1.);*

- *il giudizio sulla veridicità è una valutazione che riguarda il complessivo sistema di dati attorno ai quali è costruito il piano, con la conseguenza che possono verificarsi casi nei quali l'attestatore considera non veritieri alcuni dati, senza che per questo sia inficiata la veridicità complessiva del suddetto sistema (Principi, par. 4.1.1.);*

Quanto al concetto di veridicità:

- *l'espressione “veridicità” non può essere intesa nel senso di «verità oggettiva», quanto piuttosto nel senso che il processo di produzione dell'informazione economico-finanziaria si basi su un sistema amministrativo-contabile adeguato (cioè idoneo a contenere il rischio di errori rilevanti) e che i redattori dell'informazione operino le stime in modo corretto, pervenendo a un'informazione attendibile e imparziale (Principi, par. 4.2.1.);*

Quanto al perimetro delle verifiche sulla veridicità:

▪ *l'attestatore valuta la veridicità dei dati accolti nel piano, della documentazione allegata al piano e degli elementi necessari alla sua predisposizione, circoscrivendo il proprio perimetro di controllo alla base dati contabile, su cui si fondano le previsioni del piano (Principi, par. 4.3.1.);*

▪ *l'attestatore deve verificare che le situazioni patrimoniali, economiche e finanziarie che rappresentano i dati di partenza del piano (ossia la cosiddetta «base dati contabile») siano attendibili e in grado di fornire un quadro fedele della situazione patrimoniale, economica e finanziaria dell'azienda, entro la quale sarà desumibile la più recente rappresentazione degli elementi del patrimonio aziendale; in questa prospettiva, la verifica delle componenti del conto economico appare necessaria solo per un piano in continuità (Principi, par. 4.3.2.);*

▪ *ancorché l'esame dei dati relativi ad esercizi precedenti possa essere opportuno al fine della valutazione dell'attendibilità dei dati di partenza, l'attestatore non deve esprimere un giudizio sui bilanci precedenti, né sulla correttezza della gestione in tali esercizi (Principi, par. 4.3.4.);*

▪ *la pianificazione e lo svolgimento dell'attività di verifica devono essere sempre finalizzati alla rilevazione del rischio di errori significativi che interessino i dati posti a base delle stime prognostiche; ne consegue, che l'attività di verifica della base dati contabile è diversamente articolata a seconda delle dimensioni dell'azienda, del suo assetto amministrativo contabile e dell'ambiente di controllo (Principi, par. 4.3.5.);*

▪ *le procedure da svolgere non costituiscono una revisione contabile completa o una revisione limitata in accordo con gli statuiti principi di revisione e, di conseguenza, non comportano l'espressione di un giudizio professionale sulla situazione emergente dalla contabilità aziendale posta alla base del Piano; le procedure di revisione che l'attestatore è chiamato a utilizzare in relazione alla base dati contabile del piano sono finalizzate alla espressione del giudizio di veridicità e fattibilità del piano nel suo insieme; non essendo, tuttavia, tali procedure applicabili in toto, il richiamo ai principi di revisione nazionali ed internazionali deve essere inteso come riferimento a «tecniche di revisione» da impiegarsi come strumenti metodologici e ispiratori del lavoro di attestazione (Principi, par. 4.3.6.) (2);*

▪ *in ogni caso, l'applicazione dei sopra richiamati principi deve avvenire considerando la tipologia di lavoro dell'attestatore e la ridotta disponibilità di tempo generalmente concessagli; eventuali limitazioni di tempo o di disponibilità e l'immediata reperibilità degli elementi informativi necessari, possono essere indicate nella relazione”.*

Sulla fattibilità del Piano

“La fattibilità del piano si traduce, in altri termini, nella sostenibilità e nella coerenza del programma di azione prospettato dal debitore, da valutarsi in relazione alle concrete

modalità in cui questa si articola, e, in particolare, alla sua coerenza con la situazione economico, finanziaria e patrimoniale iniziale, la cui effettiva attuabilità deve essere misurata sulla base delle risorse disponibili e di quelle rinvenibili dalla liquidazione dei beni o, qualora ne ricorrano i presupposti, dalla continuazione dell'attività d'impresa".

La "base dati contabile" rilevante ai fini dell'attestazione è costituita dal sistema di valori che confluiscono nel Piano, non necessariamente coincidenti con i valori di bilancio.

I valori contabili dell'attivo utilizzati per la predisposizione della base dati contabile sono quelli al 30/6/2021, data prossima a quella di deposito del Piano (8 settembre 2021).

Per le passività, in aderenza al principio della "cristallizzazione del passivo" alla data del deposito della domanda prenotativa ex art. 169, l.f., l'Attestatore ha fatto riferimento a detta data, non essendo legittime altre soluzioni; tuttavia il successivo riporto ad unità dei valori patrimoniali al 30 giugno consente di apprezzare le variazioni intervenute nel periodo 10/2-30/6 consentendo altresì di individuare le passività sorte *post* ricorso da soddisfare in prededuzione.

L'Attestatore ha lavorato in stretto contatto con l'Advisor finanziario, non recependo acriticamente quanto proposto ma svolgendo la sua funzione con spirito critico per giungere a soluzioni condivise per cui i valori esposti nell'attestazione coincidono con quelli adottati a Piano.

Il Professionista ha quindi così concluso la sua relazione:

"attesta ai sensi dell'art. 161 l.fall.

- che a seguito dei controlli effettuati, è in grado di esprimere un giudizio positivo sulla veridicità dei dati aziendali esposti nella domanda di concordato presentata dalla Società;*
- che a seguito dei controlli effettuati, è in grado di esprimere un giudizio positivo sulla fattibilità del piano concordatario proposto, in termini di ragionevole attuabilità delle previsioni in esso contenute".*



[Torna al sommario](#)

3. L'attivo concordatario

I successivi paragrafi di questo capitolo sono rivolti all'analisi puntuale delle singole voci che compongono l'attivo concordatario al fine di individuare, per quanto possibile, un valore di realizzo che, detratti i costi della procedura, renda possibile individuare un probabile livello di soddisfacimento delle varie categorie di creditori.

3.1. L'inventario ex art. 172, l.f.

La legge sancisce che il commissario giudiziale debba redigere l'inventario del patrimonio del debitore e che il **giudice** possa nominare uno stimatore che lo assista nella valutazione dei beni.

La dottrina si è soffermata sulle modalità di redazione dell'inventario, non risultando del tutto pacifica la soluzione del ricorso alla disciplina del codice di rito (artt. 769-777), od a quella prevista dalla legge fallimentare (art. 87).

Nel provvedimento di ammissione al concordato *"in bianco"* il tribunale invitava

«...la parte ricorrente a valutare l'opportunità di chiedere al Giudice delegato la nomina dello stimatore, sia per evitare inutili duplicazioni di costi sia per impiegare proficuamente il periodo del "preconcordato"».

53

In conformità al citato provvedimento, il tribunale, su richiesta della *Ricorrente*, provvedeva alle seguenti nomine:

- i. per la valutazione del **complesso immobiliare**: Geom. Antonio Benvenuti, Ing. Domenico Trovato e Geom. Fulvio Venturini;
- ii. per la valutazione dei **beni strumentali**: Ing. Domenico Trovato;
- iii. per la valutazione della **partecipazione** totalitaria nella *Cecina Servizi Portuali S.r.l.*: il Dott. Gennaro Tudisco,

con ciò perseguendo l'ulteriore scopo, oltre quelli menzionati, di evitare stime di parte, spesso - come l'esperienza insegna - formulate per soddisfare le esigenze del Piano e perciò riviste al ribasso dai periti successivamente nominati dal giudice¹⁷ con inutili perdite di tempo e conseguenti problemi sulla tenuta del Piano.



[Torna al sommario](#)

¹⁷ Diversamente dall'art. 87, c. 2, l.f., secondo il quale: «Il curatore, quando occorre, nomina uno stimatore», nel c.p. quest'ultimo è nominato dal giudice.

3.2. Le attività disponibili secondo la proposta concordataria - sintesi

Quale primo passo del processo volto alla stima dei flussi finanziari che presumibilmente potranno rendersi disponibili per il soddisfacimento del ceto creditorio, è utile, innanzitutto, riepilogare, in un prospetto di sintesi le poste attive facenti parte dell'attivo concordatario al **10/2/2021**, data di riferimento assunta nella domanda ex art. 161, l.f..

Tutte le tabelle contenute nel Piano sono state fornite al sottoscritto sotto forme di *file* in formato Excel cosicché ha potuto svolgere gli opportuni controlli volti a verificare l'esistenza di eventuali errori materiali o di concordanza, verificando, in particolare, **(i)** che le formule ed i relativi conteggi inseriti nei fogli elettronici fossero corrette, **(ii)** che le ipotesi fossero state correttamente convertite (nei fogli elettronici) in numeri ed in formule e che i legami esistenti fossero ben evidenziati nei vari prospetti allo scopo di avere piena sicurezza sull'attendibilità dei valori espressi nel piano. Allo scopo ha avuto frequenti occasioni di chiarimento con l'*Advisor* e con i consulenti della *Società*.

Per comodità espositiva, riporta l'elenco delle attività elencate nella *Proposta* che saranno dettagliatamente esaminate nei paragrafi che seguono:

A. Elementi inclusi nel ramo di azienda

- i. struttura portuale comprensiva dei posti barca da realizzare sia su aree in proprietà che in concessione demaniale e dalla cessione di aree (in proprietà e non) comprensive dei diritti edificatori per realizzare strutture turistico-ricettive, locali commerciali e artigianali, attività direzionale, posti auto, garage, box vela in conformità a quanto previsto nel *Progetto variato*;
- ii. beni strumentali;
- iii. partecipazione totalitaria nella CECINA SERVIZI PORTUALI S.R.L.;
- iv. «portafoglio contratti preliminari» in essere;

B. Elementi esclusi dal ramo di azienda

- v. crediti verso altri soggetti;
- vi. crediti tributari ed in formazione;
- vii. disponibilità liquide;
- viii. flusso di cassa lordo derivante dalla gestione in continuità post concordato.

La tabella che segue riporta i «valori di mercato» quali sono stati determinati nelle perizie di stima.

Tali valori costituiscono la base per la successiva elaborazione della proposta che la *Società* sottopone all'approvazione dei creditori.

I valori di mercato delle attività nelle perizie di stima

Descrizione asset compreso nel perimetro del ramo d'azienda				Valore di mercato (arr.)
Struttura Portuale, Strutture Turistico Ricettive e opere a terra (esclusi beni compresi nei contratti preliminari)	Posti barca esistenti	3.090.415	-2.574.403	35.000.000
	Posti barca da realizzare in aree di proprietà	333.000		
	Posti barca da realizzare in aree demaniali	8.186.897		
	Posti auto di proprietà	13.675.732		
	Opere a terra	4.090.590		
	Case Albergo Vacanze	6.269.352		
	Struttura alberghiera	1.788.661		
Beni Strumentali				168.000
Partecipazione totalitaria nella Cecina Servizi Portuali S.r.l.				35.117
Portafoglio contratti preliminari in essere				2.763.983
Subentro in atti e contratti relativi al comparto immobiliare-portuale				-
Autorizzazioni amministrative e contratti di affitto di rami d'azienda				-
Valore «di mercato» del ramo d'azienda				37.967.100

[Torna al sommario](#)

3.3. Elementi inclusi nel ramo di azienda

3.3.1. Le immobilizzazioni materiali

3.3.1.1. I beni immobili

Come già riferito, il porto si estende su aree

- a) interamente in proprietà della Porto di Cecina o con titolo di piena proprietà limitata ad alcuni subalterni;
- b) di proprietà per quote millesimali: per effetto della cessione di pertinenze (box, posti auto) non costruiti e non ancora individuati catastalmente, si è creata una comunione sulle aree a tal uso destinate tra la *Società* e gli acquirenti;
- c) su aree in concessione demaniale: il Comune di Cecina ha rilasciato alla Società, con atto in data 27 ottobre 2011, una **Concessione Demaniale** della durata di anni 50 per l'utilizzo di un'area demaniale marittima delle superficie complessiva di mq 133.170 (di cui mq 79.380 di specchio acqueo e mq 53.790 a terra a stato trasformato);
- d) su aree di proprietà del Comune di Cecina: si tratta di aree già immesse nella disponibilità della *Società* e rientranti nell'ambito territoriale di attuazione del **Piano Regolatore Portuale** che, ultimate le opere che la Società si è impegnata a realizzare¹⁸ sulla base della **Convenzione per l'attuazione del Piano Regolatore Portuale** stipulata in data 27 ottobre 2011 con il Comune di Cecina e superato il collaudo finale, passeranno nella sua proprietà.

56

L'attuale Progetto prevede la realizzazione di 764 posti barca di cui 504 all'interno della darsena privata (realizzati 330 dei quali 184 venduti) e 260 all'interno dell'area demaniale. Sono stati inoltre realizzati 68 posti auto dei quali 30 ceduti; non sono stati ancora realizzati garage o box vela.

Allo stato, le opere (infrastrutture marittime) ad oggi realizzate sono:

- molo di sopraflutto per il suo sviluppo complessivo (circa 1 km) comprensivo di nucleo in *tout venant*, scogli di protezione e palancolato di banchina;
- molo di sottoflutto per la sola parte di opera finalizzata alla protezione dello specchio acqueo dalle mareggiate, comprensivo di nucleo in *tout venant* e scogli di protezione;
- darsena interna comprensiva di palancolato, trave di bordo e cavedio impiantistico;
- n.5 blocchi servizi igienici di banchina, di cui quattro ubicati in riva sinistra della darsena ed uno ubicato in riva destra della darsena;

¹⁸ Secondo la Proposta queste opere dovranno essere eseguite dall'acquirente, nuovo Soggetto Attuatore.

- n. 2 cabine elettriche, ubicate in prossimità della darsena interna;
- pontili e sistemi di ormeggio.

Lo sviluppo previsto dalla *PdC* prevede quanto segue.

- separazione dello specchio acqueo portuale dalla corrente fluviale con la conseguenza di migliorare la navigabilità interna, le condizioni d'ormeggio delle imbarcazioni, nonché evitare la formazione di una "barra di foce" sulla bocca di accesso al porto;
- indipendenza dei livelli idrici dai livelli fluviali di magra e di piena;
- difesa dello specchio portuale dall'insabbiamento e/o interrimento fluviale;
- possibilità di localizzare l'accesso portuale su adeguati fondali e lontano dai frangenti;
- possibilità di utilizzare maggiori spazi navigabili per una maggiore sicurezza della navigazione e per adeguare la ricettività della marina alle richieste del mercato della produzione delle industrie della Cittadella della Nautica.

Il progetto propone la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile attrezzato che partendo dall'abitato di Cecina (mare) attraversa un nuovo ponte e si sviluppa lungo tutto il perimetro del porto, sia in riva sinistra che in riva destra, fino a ricollegarsi alle spiagge ed in grado di collegare le principali aree ricreative del porto quali:

- il centro degli sport velici, delle attività subacquee, la scuola di vela, la scuola di surf, previste in appositi locali sulla testata del molo sottoflutto;
- la passeggiata pedonale sul molo di sopraflutto che date le dimensioni potrà essere utilizzata anche per mercatini, mostre e manifestazioni estive;
- il centro benessere, la palestra e la piccola piscina all'interno del centro alberghiero – congressuale.

Inoltre, in prospettiva di rendere attiva la vitalità del porto in tutti i mesi dell'anno, l'area portuale viene prospettata:

- quale centro commerciale di prodotti selezionati per l'abbigliamento sportivo, per le attrezzature sportive e nautiche, per le forniture della nautica ed i brokers, per i generi alimentari ed i generi di prima necessità;
- quale centro di attività imprenditoriali, promozionali e culturali. A tal fine è proposta la localizzazione:
 - dell'area cantieristica per lo sviluppo delle attività imprenditoriali di manutenzione e rimessaggio;
 - del porto a secco ed i laboratori per le attività artigiane e il bricolage nautico;

- di un centro espositivo a servizio della Cittadella della Nautica e della imprenditoria della provincia di Livorno;
 - di un centro congressi/multifunzione, all'interno dell'albergo, a servizio delle iniziative promozionali e culturali quale centro delle attività pescherecce di conservazione, commercializzazione al minuto e all'ingrosso e spedizione del pescato. A tale fine il progetto prevede sul molo ovest *i)* gli ormeggi specializzati per la flotta peschereccia e *ii)* i locali per le attrezzature da pesca.
- quale quartiere cittadino di ritrovi d'ambiente marinaro, di ristoranti tipici, di trattorie e friggitorie del pesce, di locali per i giovani. A tal fine il progetto prevede spazi e superfici per un ristorante/*lounge* panoramico e per una trattoria tipica dell'area peschereccia, nonché alcuni chioschi per servizi di bar, distribuiti lungo le passeggiate dei moli.

Il piano ormeggi prevede posti barca dalla II classe alla XII classe per un totale di n. 764 posti, secondo la seguente distribuzione:

Piano posti barca

Classe	Lunghezza/larghezza	Posti totali
II	Fino a m.8,00*m.3,00	172
III	Fino a m.10*m.3,50	156
IV	Fino a m.12*m.4,00	137
V	Fino a m.14,00*m.4,40	103
VI	Fino a m.16,00*m.4,80	56
VII	Fino a m.18,00*m.5,20	65
VIII	Fino a m.20,00*m.5,50	31
IX	Fino a m.25,00*m.6,30	15
X	Fino a m.30,00*m.7,00	12
XI	Fino a m.35,00*m.7,50	7
XII	Fino a m.40,00*m.8,50	10
Totale		764

Alla data del deposito della domanda prenotativa di concordato risultavano 159 contratti preliminari ineseguiti: 111 aventi ad oggetto posti barca esistenti; 44 posti barca da realizzare, 4 soltanto pertinenze. Anche questo «*Portafoglio contratti*» rientra nel perimetro degli *assets* oggetto di cessione.

Per l'identificazione dei beni rinvia alle pagg. 7-16 della perizia di stima dove si indicano gli estremi catastali:

1. dei beni di proprietà della Porto di Cecina

1.1. rappresentati al Catasto Terreni

- 1.2. particelle del Catasto Terreni ma esterne al perimetro del progetto e non indicate nella convenzione stipulata con Comune di Cecina
- 1.3. rappresentati al Catasto Fabbricati
- 2. dei beni di proprietà del *Campeggio Club Firenze e Toscana*
 - 2.1. rappresentati al Catasto Terreni
 - 2.2. rappresentati al Catasto Fabbricati
- 3. dei beni di proprietà del Comune di Cecina
 - 3.1. rappresentati al Catasto Terreni
 - 3.2. rappresentati al Catasto Fabbricati
- 4. dei beni di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato ramo Marina Mercantile
 - 4.1. rappresentati al Catasto Terreni
- 5. dei beni di proprietà di ENEL spa
 - 5.1. rappresentati al Catasto Fabbricati
- 6. dei beni di proprietà di Italiana Petroli spa
 - 6.1. rappresentati al Catasto Fabbricati
- 7. dei beni di proprietà di Esposito
 - 7.1. rappresentati al Catasto Terreni
- 8. dei beni di proprietà del Demanio dello Stato
 - 8.1. rappresentati al Catasto Terreni

59

Nella stessa Perizia sono dettagliatamente riportate tutte le variazioni che hanno interessato le particelle in questione nonché altre precisazioni in merito alle stesse per le quali si rinvia al citato documento.

Il **valore di mercato** della struttura portuale comprensiva delle opere da realizzare è stato determinato in **€ 45.000.000,00** ed il **prezzo base d'asta**, applicando al valore di mercato una **riduzione del 15,91%**, è stato determinato in **€ 38.000.000,00** (arrotondato); il valore, per il caso di **vendita forzata**, è stato determinato in **€ 28.500.000,00** (prezzo base d'asta ridotto del **25%**).

Va detto, come sarà più diffusamente esposto nel paragrafo dedicato alle poste passive, che la *Società* ha stipulato un certo numero di contratti preliminari di cessione o di concessione in godimento (per quanto riguarda i posti barca posti in zona in concessione demaniale) relativi a posti barca e/o accessori incassando caparre e/o acconti sul prezzo per beni realizzati o da realizzare. La *Proposta* prevede che **questi contratti siano eseguiti dall'acquirente il ramo di azienda contro pagamento del saldo prezzo**.

Il valore finale determinato nella *Perizia* comprendeva anche i beni promessi in vendita,

essendo stata redatta prima che il contenuto della *Proposta* fosse definito; formulata la proposta, è stato quindi necessario provvedere a rettificare il valore dei beni **escludendo quelli oggetto di preliminare ed aumentando conseguentemente il valore dell'attivo delle somme da riscuotere a saldo.**

A richiesta della *Ricorrente* è stato pertanto successivamente redatto un **Supplemento di perizia** affinché, fra i vari quesiti posti ai Consulenti, fosse fatta una valutazione del complesso immobiliare-portuale al netto dei beni promessi in vendita.

Il **Supplemento di perizia** ha prima di tutto "*rivisitato*" i valori di cui sopra correggendoli rispettivamente in € 44.500.000,00, € 37.400.000,00 (stessa riduzione del 15,91%) e € 28.000.000,00 per il prezzo base d'asta (*worst case*).

Ha poi determinato il **valore di mercato**, al netto dei beni in questione, in € **35.000.000,00**, stima che ha portato il **valore base d'asta** ad € **29.430.000,00** e ad un valore di **vendita forzata** di € **22.000.000,00** (*worst case*).

I valori di mercato della parte immobiliare nella perizia di stima

Descrizione				Valore di mercato (arr.)
Struttura Portuale, Strutture Turistico Ricettive e opere a terra (esclusi beni compresi nei contratti preliminari)	Posti barca esistenti	3.090.415	-2.574.403	35.000.000
	Posti barca da realizzare in aree di proprietà	333.000		
	Posti barca da realizzare in aree demaniali	8.186.897		
	Posti auto di proprietà	13.675.732		
	Opere a terra	4.090.590		
	Case Albergo Vacanze	6.269.352		
	Struttura alberghiera	1.788.661		
Totali		37.434.647	-2.574.403	35.000.000

I valori del complesso immobiliare nella Perizia e nel Supplemento di perizia

<i>in .000/€ (valori arrotondati)</i>	Valore di mercato	Svalutazione per vendita forzata	Prezzo base d'asta	Riduzione per aggiudicazione al primo tentativo	Prezzo di aggiudicazione <i>worst case</i>
Perizia	45.000	-15,91%	38.000	-25,00%	28.500
Supplemento di Perizia	35.000	-15,91%	29.430	-25,00%	22.000

La Proposta assume un atteggiamento **ancor più conservativo** adottando il valore di realizzo del complesso in

$$\text{€ } 35.000.000 \times (-15,91\%) \times (-25\%) \times (-25\%) = \text{€ } 16.554.375$$

pari al presumibile valore di realizzo al secondo tentativo di vendita.

Occorre precisare che la stima tiene conto del costo da sostenere per adempiere agli impegni assunti dalla Società nella Convenzione per l'attuazione del Piano Regolatore relativamente alle consistenti opere di rilevanza pubblica da eseguire (per la descrizione si vedano gli artt. 3 e 4¹⁹ del doc. 19 allegato alla domanda).

Come richiesto dalla Società, nel **Supplemento di perizia** il valore dei cespiti oggetto di iscrizione ipotecaria è stato distintamente valorizzato per consentire, ai fini del riparto, il confronto tra quanto ricavato dalla cessione ed importo del credito garantito dall'ipoteca gravante su di essi.

Per fornire un quadro più completo ed offrire altri elementi di giudizio, si ricorda che in data 31 marzo 2017 la *Ricorrente* aveva sottoscritto un contratto preliminare con la «**Peeverell Holdings Limited**» («**Peeverell**») (doc. 44) per la cessione di alcune aree di proprietà della Società e di altre del Comune di Cecina (una volta che la *Ricorrente*, assolti gli obblighi assunti nella Convenzione, ne avesse acquistata la proprietà) nonché dei diritti di edificazione su aree del demanio. Il predetto contratto aveva per oggetto soltanto la parte turistico-ricettiva, secondo la vocazione imprenditoriale della promittente acquirente, completamente disinteressata al ramo del porto turistico. Si trattava insomma di una cessione di immobili e non di un'azienda in esercizio. Come riferito, la parte turistico-alberghiera del progetto era stata pensata nell'ottica di farne uno strumento di finanziamento, previa sua cessione, per la costruzione della parte portuale e l'offerta di *Peeverell* andava in questo senso.

Il prezzo era stato fissato in € 14.500.000.

In data 27 giugno 2019 la «**Acefold Service Company Limited**» («**Acefold**») (doc. 45) era subentrata alla *Peeverell* per la cessione dell'intero compendio aziendale. Dalla cessione erano stati esclusi 385 posti barca, 185 posti auto, 180 box auto ed un certo numero di box vela. In questo caso il prezzo pattuito era stato di € 22.285.305 (al netto del subentro nei debiti indicati al punto 4.1 iv. del preliminare per i quali non era stata fatta però una valorizzazione specifica, v. doc. 45).

Ambedue i preliminari non hanno avuto esito; l'ultimo è stato chiuso con un atto transattivo con il quale le parti rinunciavano alle reciproche pretese²⁰.

Considerato il rigore metodologico che ha caratterizzato l'operato dei Periti (professionisti indipendenti nominati dal Giudice delegato) e l'ulteriore svalutazione operata dalla Società, il

¹⁹ L'art. 5 prevede invece opere che il PdC si è impegnato ad eseguire quale corrispettivo della cessione di un terreno, facente parte del progetto, da parte del Comune.

²⁰ Le due società si manifestavano come "contenitori" vuoti, con capitale irrisorio e debiti rilevanti (oltre un milione di dollari); ciononostante, potevano farsi rilasciare fidejussioni milionarie da UBS Switzerland a favore della PdC; si può pertanto ritenere che dietro di esse agissero soggetti con capacità finanziarie adeguate o, almeno, questo si riteneva. Un ritratto delle due società è contenuto sul sito: <https://cecinapapers.com/category/cecina-papers/>

sottoscritto Commissario non ritiene di doversi discostare dalla valutazione assunta nella *Proposta*, pari ad € 16.554.000.

Tutto ciò nella consapevolezza, ovviamente, che, in ogni caso, per quanto rigorosamente determinato, si tratta pur sempre della stima di un presumibile valore di realizzo, senza che ciò sottintenda garanzia che tali valori saranno poi realizzati, considerato che, come già evidenziato, la proposta concordataria non è supportata da una proposta o garanzia di acquisto del compendio aziendale.

La valorizzazione del complesso immobiliare

Valore contabile	Valore di mercato	Svalutazione dei periti				Svalutazione ulteriore della Società		C.G.
		Svalutazione per vendita forzata	Prezzo base d'asta	Riduzione per aggiudicazione al primo tentativo	Prezzo di aggiudicazione e worst case	Riduzione per aggiudicazione al secondo tentativo	Prezzo di aggiudicazione nel Piano (arr.to)	
32.255.028	35.000.000	-15,91%	29.431.500	-25,00%	22.073.625	-25,00%	16.554.000	16.554.000
Svalutazione sul valore di mercato							- 18.446.000	
pari a							-52,70%	

Su parte del compendio immobiliare grava ipoteca volontaria di primo grado a favore del CANTIERE NAVALE GOLFO DI MOLA S.R.L. (cessionario del credito della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CASTAGNETO CARDUCCI) iscritta a fronte di un mutuo fondiario € 3.000.000,00 stipulato in data 11 dicembre 2015 e garantito dalla predetta ipoteca volontaria di primo grado iscritta a Livorno in data 14/12/2015 al n. 2895 particolare sui mappali 301 di mq. 45.604, 40 di mq. 11.660 e 35 di mq. 18.970 per complessivi mq. 76.234.

I suddetti mappali, a seguito di variazioni catastali, hanno assunto la seguente rappresentazione: mappale 346, mappale 307, mappale 302, mappale 305 e mappale 339 (porzione), come riportato nella perizia di stima alla quale rinvia.

➤ I criteri utilizzati per la stima dei costi di completamento delle opere

Il Tribunale ha richiesto al sottoscritto di riferire in merito «ai criteri utilizzati per la stima dei costi di completamento delle opere» facendo seguito alle osservazioni sul contenuto del Piano formulate da una società creditrice della Società.

Per dare risposta al Tribunale, il sottoscritto si è ovviamente rivolto ai Periti, già nominati dal Tribunale su istanza della Società e incaricati di stimare tutto il comparto immobiliare-portuale, per avere le necessarie informazioni.

Gli stessi hanno fatto presente di aver ricevuto il computo metrico estimativo relativo al

progetto del 2010, dove erano indicati i costi delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3 della Convenzione stipulata con il Comune di Cecina ed un **prospetto dei costi a finire aggiornato al 16 marzo 2021** che riportava l'indicazione delle opere previste ed una soluzione con lavori ridotti (c.d. «*progetto light*»).

I costi delle opere di urbanizzazione ed i costi di costruzione per la realizzazione dei posti barca, sono stati desunti dallo schema dei costi datato 16 marzo 2021 e consegnato dalla proprietà, mentre gli altri costi sono stati acquisiti tramite il portale del CRESME con **costi riferiti al marzo/aprile 2021**; le altre voci di spesa (tecniche, altre ed imprevisti), essendo state considerate a percentuale dei costi di costruzione, seguono pertanto la stessa datazione.

I Periti hanno inoltre precisato che i costi di costruzione dei posti barca da essi calcolati e desunti dal predetto prospetto, contenevano sia **opere che non andavano realizzate** in quanto stralciate dal progetto definitivo (vedi *club-house* e cantiere), sia opere che poi rientravano tra quelle a terra; per tale motivo un confronto con quanto ha osservato la società creditrice, che lamentava una sottostima dei costi, deve essere effettuato su tutto il comparto Porto (sia opere a terra che opere a mare e posti barca).

Il confronto è il seguente:

Prospetto costi della società creditrice		Prospetto costi dei periti	
Darsena	6.941.000,00	Costruzione	
Molo sopraflutto	11.135.000,00	Posti barca	13.756.000,00
Molo sottoflutto	7.375.000,00	Opere a terra porto	16.438.310,00
Impianti	1.952.000,00	Totale	30.194.310,00
Totale	27.403.000,00	Altre + imprevisti	
a detrarre:		Posti barca	578.630,00
Club-House	- 1.000.000,00	Opere a terra porto	441.662,00
Cantiere navale	- 1.000.000,00	Totale	1.020.292,00
Totale	25.403.000,00	Totale complessivo	31.214.602,00

Altro elemento che viene evidenziato è che le spese tecniche, normalmente valutate a percentuale sui costi di costruzione, sono state determinate dai periti in una percentuale del 7% che, per un importo dei lavori così rilevante costituisce sicuramente una stima per eccesso avendo già detratto il costo delle prestazioni relative alla progettazione architettonica in quanto già sostenute.

I costi di costruzione previsti nella Perizia

COMPARTO	SPESE		
	costruzione	tecniche	altre e imprevisti
urbanizzazioni	7.470.000,00		
posti barca	13.756.000,00	1.920.000,00	578.630,00
op. terra porto	16.438.310,00	1.228.230,00	441.662,00
CAV	22.477.400,00	1.123.870,00	1.180.063,50
hotel	15.651.630,00	782.581,00	410.855,29
totali	75.793.340,00	5.054.681,00	2.611.210,79
totale complessivo	83.459.231,79		

Se alle spese considerate dai Periti di circa 5 mln/€ aggiungiamo le spese già sostenute per la progettazione e le spese tecniche relative alla sistemazione delle sponde del fiume e della costruzione del ponte (non presenti nel prospetto), si ottiene un totale di € 7.124.943; il compenso previsto dalla Tariffa degli Architetti e degli Ingegneri per la fase progettuale, per la fase esecutiva e per quella finale di collaudo per un'opera del costo di € 75,8 mln/€ è di circa 4,5 mln/€ ossia circa 2,6 mln/€ in meno di quanto prudenzialmente stimato dai Periti.

Descrizione	Importi	
Spese tecniche previste dai Periti	5.054.681,00	
Spese progettazione già scomputate	1.920.000,00	(da fatture Interprogetti)
Spese tecniche relative alla sistemazione del fiume e del ponte	150.262,00	(da fatture Interprogetti)
Totale	7.124.943,00	
pari al	9,40%	delle spese di costruzione
Spese previste dalla Tariffa Architetti ed Ingegneri su lavori per 75,8 mln/€	4.485.000,00	
pari al	5,92%	delle spese di costruzione
Differenza	2.639.943,00	

La stima dei Periti tiene conto anche di eventuali imprevisti e spese di marketing nelle seguenti misure:

Comparto	imprevisti	marketing
Opere a mare	462.920,00	115.730,00
Opere a terra	353.330,00	88.332,00
C.A.V.	708.038,00	472.025,00
hotel	328.684,00	82.171,00
Totale	1.852.972,00	758.258,00
Totale complessivo	2.611.230,00	

In conclusione, si sono create **riserve cautelative** con **previsioni di maggiori costi** appostando per di più rilevanti importi sotto le voci *imprevisti* e *marketing*.

Altra questione riguarda le opere che la *Società* deve realizzare in forza degli impegni assunti in base alla Convenzione stipulata in data 27/10/2021 con il Comune di Cecina (la messa in sicurezza degli argini e la realizzazione del ponte sul fiume Cecina) il cui costo era stato preventivato in € 2,5 mln/€ per l'argine destro e 3,75 mln/€ per l'argine sinistro ed il ponte, per un totale di 6,25 mln/€.

Nella nota di precisazione del proprio credito il Comune di Cecina informava il sottoscritto che il costo delle predette opere, a causa di revisioni del progetto iniziale e dei costi, ammontava ad € 9.080.000,00 come di seguito illustrato:

- **Ponte:** Q.E. € 4.450.000,00 (CME € 3.300.000,00) – progetto esecutivo (agg. dicembre 2017 -necessita di essere riprogettato; stima maggiori costi di circa 150.000 euro);
- **Argine Dx:** Q.E € 2.400.000,00 – progetto definitivo (agg. dicembre 2017);
- **Argine Sx:** Q.E. € 2.230.000,00 (CME € 1.422.000,00) - progetto esecutivo.

Considerata la non trascurabile differenza rispetto al costo risultante dalla Convenzione, il sottoscritto poneva la questione ai Periti ai quali veniva richiesto di precisarne l'impatto sulla valutazione finale del comparto immobiliare.

65

In primo luogo i Periti hanno osservato che l'importo di circa 9 mln del Comune si riferisce al **Quadro Economico** (Q.E.) che è cosa diversa dal **Computo Metrico Estimativo** (CME): quest'ultimo è il costo previsto di costruzione dell'opera, mentre nel QE si inseriscono tutti i costi, compreso le spese tecniche, gli oneri, gli eventuali interessi passivi e l'IVA; perciò, per fare un confronto con le spese indicate in perizia, occorrerebbe prendere in considerazione gli importi relativi ai CME ed eventualmente aggiungere le spese tecniche ed altri oneri.

Se le due stime sono rese equivalenti, ragionando quindi in termini di CME in entrambi i casi, la stima dei costi eseguita dei Periti risulta superiore a quella del Comune di Cecina.

Il prospetto che segue chiarisce i concetti sopra esposti e mostra una differenza di €. 334.250,00, pari al 4,7% circa, che può compensare l'aggiornamento dei prezzi senza contare che una parte delle indagini, propedeutiche alla progettazione, e la progettazione stessa sono prestazioni che sono già state effettuate:

Comune di Cecina		Periti	
Ponte CME	3.300.000,00	Ponte	3.300.000,00
Ponte spese tecniche	495.000,00	Argine dx	2.300.000,00
Argine dx CME	1.483.000,00	Argine sx	1.500.000,00
Argine dx spese tecniche	222.450,00	Rifacimento Via Volterra	150.000,00
Argine sx CME	1.422.000,00	Spese interferenze	220.000,00
Argine sx CME spese tecniche	213.300,00		
Totale	7.135.750,00	Totale	7.470.000,00
		Differenza	334.250,00

Il fatto nuovo è che il Consiglio Regionale ha approvato un atto, collegato al bilancio di previsione 2022-2024, che impegna la Giunta Regionale Toscana a mettere in atto tutte le misure e le azioni necessarie per la realizzazione delle opere relative alla messa in sicurezza idraulica dell'abitato di Marina e dell'area a nord della foce del Cecina ed in particolare la sponda sinistra, opera la cui realizzazione è indispensabile per l'agibilità del porto (art. 4 della Convenzione). Per questo, a seguito del mancato rispetto della Convenzione per la realizzazione delle opere necessarie, è stata prevista la possibilità di un finanziamento per la realizzazione delle opere stesse, nelle more che le vicende della *Porto di Cecina* vengano risolte ed all'esito delle quali l'amministrazione potrà rivalersi sull'ente Attuatore a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

66

Da tenere presente, comunque, che gli oneri sono e saranno stabiliti - e pagati - in funzione del "costruito" e potrebbero quindi anche diminuire nel caso in cui il progetto fosse ridimensionato.

Infine, se ad eseguire le opere sarà il Comune, questo dovrà esperire una gara per l'affidamento dei lavori ed è presumibile che vi saranno offerte al ribasso rispetto ai costi sopra indicati.

Scrivono infine i Periti:

«Ultima annotazione riguarda poi l'attualizzazione della differenza tra ricavi e costi (equity) utilizzati nella stima, che in pratica fornisce la remunerazione del soggetto che promuove l'iniziativa immobiliare.

Dal riepilogo delle somme delle poste ottenute dai flussi di cassa costruiti per la stima del compendio immobiliare, e dalla loro attualizzazione si ricava una differenza di quasi 16 milioni di euro che corrisponde a poco meno del 20% dei costi, come indicato dal seguente prospetto:

Comparto	Equity	Equity attualizzato
Posti barca	27.015.919,28	23.630.183,04
Opere a terra - porto	6.700.680,69	4.407.995,45
Opere a terra	14.968.166,50	6.269.351,54
C.A.V.	3.402.933,21	1.788.660,98
Totale	52.087.699,68	36.096.191,01
Differenza per attualizzazione		15.991.508,67

Tale somma è, di fatto, un'ulteriore riserva cautelativa rispetto alla valutazione finale».

In altre parole, il margine stimato è talmente alto che, da una parte riduce il rischio dell'investitore e, dall'altra, costituisce un cuscinetto in grado di poter assorbire eventuali maggiorazioni di costo lasciando pur sempre un differenziale importante.

3.3.1.2. I beni mobili

Come già riferito, i beni mobili sono stati valutati allo scopo dall'Ing. Domenico Trovato, nominato dal Giudice delegato su istanza della Società.

Secondo la *Proposta*, il complesso immobiliare-portuale nonché i diritti-oneri a questo connessi saranno ceduti nella loro universalità (eccezion fatta per alcuni beni, esclusi dal perimetro aziendale) in regime di cessione di azienda per cui anche per questi beni la Società ha ritenuto di adottare la stessa percentuale di svalutazione calcolata per il complesso immobiliare, e cioè il 52,70%.

67

Valorizzazione dei cespiti

Voce di bilancio	Valore contabile	F.do amm.to	Valore netto	Valore di stima	Svalut.ne perito	Prezzo base d'asta	Svalutazione Società su valore di stima	Prezzo base d'asta finale	C.G.
Mobili e arredi	18.070	-15.893	2.177	5.098	-25%	3.824	-52,7%	2.411	2.411
Macchine d'ufficio elettroniche	26.910	-26.835	76						
Telefonia mobile	1.145	-1.125	20						
totale	46.125	-43.852	2.273						
Costruzioni leggere	44.360	-32.270	12.090	162.902	-25%	122.176	-52,7%	77.050	77.050
Impianti specifici	407.901	-182.937	224.964						
Altri impianti e macchinari	84.509	-81.222	3.288						
Attrez.specifica industr.commer.e agric.	35.389	-34.748	640						
Mezzi di trasporto interno	7.300	-7.300	0						
totale	579.459	-338.477	240.982	168.000		126.000		79.461	79.461
totale complessivo	625.584	-382.329	243.255						

3.3.2. Immobilizzazioni finanziarie

3.3.2.1. La partecipazione nella Cecina Servizi Portuali S.r.l.

La partecipazione totalitaria nella Cecina Servizi Portuali S.R.L. è stata valutata dal Dott. Gennaro Tudisco, nominato allo scopo dal Tribunale su richiesta della *Società*.

Come già ricordato, la CSP ha la gestione operativa dei servizi portuali in base a contratto di affitto di azienda di durata annuale stipulato con la *Porto di Cecina*, socio unico della stessa. Il Piano prevede la continuazione di questo rapporto con la controllata in costanza di procedura, nel caso di ammissione.

La partecipazione è stata valutata dal Perito in € **35.117,00** e, nell'ottica della Proposta, valgono le medesime considerazioni prima svolte per gli altri beni ossia, nella prospettiva della cessione del ramo di azienda, il valore di stima è stato svalutato della stessa percentuale del 52,70%, già applicata agli altri beni ottenendo il valore di € 16.610,00. Si potrebbe discutere se effettivamente la CSP abbia un valore autonomo, rispetto alla controllante, ed un suo avviamento oltre al valore meramente patrimoniale come (s)valutato dal Perito (€ 6.843,00); la differenza è però certamente irrilevante vista la scala dei valori coinvolti, senza tener conto, in una sorta di compensazione, delle svalutazioni operate nel Piano ad altre voci e della previsione di fondi posti a protezione e garanzia della sua tenuta.

68

Valorizzazione della partecipazione

Voce di bilancio	Valore contabile	Valore di stima	Prezzo base d'asta	Svalutazione Società su valore di stima	Prezzo base d'asta finale	C.G.
Partecipazione Cecina Servizi Portuali Srl	50.000	35.117	35.117	-52,70%	16.610	16.610

3.3.3. Altre attività incluse nel ramo di azienda

3.3.3.1. Il Portafoglio contratti preliminari

Il perimetro che circonda il complesso dei beni oggetto di cessione comprende anche il «*Portafoglio contratti preliminari*» in essere.

Nel corso degli anni, la *Società* ha stipulato contratti preliminari aventi ad oggetto:

- posti barca esistenti (con accessori o meno);
- posti barca non esistenti (con accessori o meno);
- accessori (posti auto, garage, box vela),

incassando una caparra e/o un acconto sul corrispettivo pattuito.

I contratti definitivi non sono mai stati stipulati poiché, ad un certo momento, la banca non è più stata disponibile a togliere l'ipoteca dal bene promesso in vendita dalla *Società*.

Il Piano prevede che i creditori in questione (promittenti acquirenti) **siano soddisfatti con la stipula del contratto definitivo** di vendita del bene - il posto barca e/o accessori **da realizzarsi a cura e spese del cessionario - dietro pagamento del saldo prezzo ove previsto.**

I valori coinvolti sono esposti nel prospetto che segue. La *Ricorrente* ha apportato al valore dei crediti una **svalutazione forfetaria del 30%** a fronte del rischio di gestione di questo portafoglio. Si ricorda che il valore del complesso immobiliare è, ovviamente, assunto al netto del valore dei beni promessi in vendita, realizzati o meno; altrettanto ovviamente, l'ammontare dei crediti di **€ 2.763.983** emergente da questo portafoglio, prudentialmente svalutato, costituisce invece una rettifica in aumento del valore di questo *asset*.

Valorizzazione dei crediti per contratti preliminari

<i>Importi al netto dell'iva</i>	Numero	Corrispettivo totale	Caparra e acconti versati	Differenziale subentro nel contratto	Svalutazione 30%	Importo svalutato	C.G.
Contratti preliminari relativi a posti barca esistenti (con accessori o senza)	111	8.766.760	6.327.830	2.675.111	-802.533	1.872.578	1.872.578
Con caparra e acconti versati inferiori al corrispettivo pattuito	88	7.388.441	4.656.851	2.731.590			
Con caparra e acconti versati uguali al corrispettivo pattuito	13	967.000	967.000	-			
Con caparra e acconti versati superiori al corrispettivo pattuito	10	647.500	703.979	-56.479			
Contratti preliminari relativi a posti barca non esistenti (con accessori o senza)	44	4.750.800	3.460.889	1.289.911	-386.973	902.938	902.938
Con caparra e acconti versati inferiori al corrispettivo pattuito	34	3.762.400	2.468.773	1.293.627			
Con caparra e acconti versati uguali al corrispettivo pattuito	8	847.700	847.700	-			
Con caparra e acconti versati superiori al corrispettivo pattuito	2	140.700	144.416	-3.716			
Contratti preliminari relativi a soli accessori	4	102.500	118.975	-16.475	4.943	-11.533	-11.533
Con caparra e acconti versati inferiori al corrispettivo pattuito	2	45.000	33.875	11.125			
Con caparra e acconti versati superiori al corrispettivo pattuito	2	57.500	85.100	-27.600			
Totali	159	13.856.241	9.907.694	3.948.547	-1.184.564	2.763.983	2.763.983

[Torna al sommario](#)

3.4. Elementi esclusi dal ramo di azienda

3.4.1. Crediti v/clienti

I Crediti verso clienti, al netto delle poste compensative di debito/credito in quanto precedenti la domanda di concordato (artt. 169 e 56 l.f.), **sono stati interamente svalutati**, nella considerazione della loro dubbia esigibilità.

3.4.2. Crediti verso altri soggetti

La voce *Crediti verso altri soggetti* accoglie posizioni creditorie di varia natura; anche in questo caso

- sono state operate compensazioni, sussistendone i presupposti ex artt. 169 e 56 l.f.;
- sono stati eliminati crediti ritenuti non più esigibili.

L'importo più rilevante è quello riguardante la somma versata a fronte di un preliminare di compravendita stipulato nel 2009 e relativo ad alcuni terreni limitrofi all'area portuale. Il prezzo era stato pattuito in € 2.705.000.000 ed erano stati versati, tra caparra, acconti ed interessi, € 1.550.467 (da compensare, secondo il Piano, con una partita a debito di € 56.020).

Nel ricorso la *Società* ha chiesto l'autorizzazione allo scioglimento del predetto contratto ex art. 169-bis, l.f. in quanto rientrante nella fattispecie, prevista dal citato articolo, dei «*contratti ancora ineseguiti o non compiutamente eseguiti alla data di presentazione del ricorso*» poiché lo stesso «*configura un rapporto negoziale che non ha avuto compiuta esecuzione al momento della presentazione della presente domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo*».

La richiesta di scioglimento è motivata con il fatto che «*[...] detto preliminare [...] non solo si rivela oggettivamente incompatibile con il contenuto della presente proposta, ma comporterebbe altresì un esborso, a carico della Società, di ben € 1.205.000,00 il quale risulta del tutto incoerente con le attuali esigenze del Porto di Cecina [...]*» .

Considerando che la Società è stata immessa nella detenzione dei beni sin dalla stipula del contratto preliminare, «*si prevede - oltre alla riconsegna dei beni in favore dei proprietari – l'integrale compensazione di detto indennizzo con il credito restitutorio vantato dalla stessa Porto di Cecina nei confronti dei Sigg.ri Miliotti [...]*».

In data 8 giugno 2021, la parte promittente venditrice ha notificato alla *Società* la richiesta di emissione di un lodo arbitrale al fine di ottenere un provvedimento che trasferisca la proprietà dei beni ex art. 2932 c.c. alla *Porto di Cecina* contro pagamento del saldo. La *Società* ritiene che la domanda non sia opponibile alla massa dei creditori ex artt. 45 e 169, l.f., in quanto notificata dopo la presentazione della domanda di concordato (iscritta a ruolo il 10 febbraio 2021).

Diversamente dalla *Ricorrente*, i promittenti venditori ritengono invece che il contratto

preliminare in questione non rientri nella fattispecie regolata dall'art. 169-bis, l.f., ed «*intendono ottenere il trasferimento della proprietà convenuto, **avendo i medesimi interamente eseguito le prestazioni poste a loro carico, quali la consegna del bene e l'accatastamento del fabbricato rurale, come da documentazione tecnica che si riservano di produrre***».

Sul punto, la Società rileva che parte promittente venditrice ha omissis di consegnare la documentazione ai fini delle necessarie verifiche sul piano della regolarità catastale, urbanistica ed edilizia degli immobili, prestazione da ritenere essenziale nel rapporto contrattuale per cui i Sigg.ri Miliotti non possono essere considerati adempienti come da essi sostenuto²¹.

Rileva infine che il comma 3 dell'art. 169-bis, l.f., prevede che «*lo scioglimento del contratto non si estende alla clausola compromissoria in esso contenuta*». La richiesta di arbitrato fa infatti riferimento all'articolo del contratto contenente la sopra detta clausola.

In tal modo, diversamente da quanto accade nella procedura fallimentare, l'accordo arbitrale sopravvive al contratto.

L'udienza, dopo vari rinvii, è stata fissata al 12/1/2022.

Il Giudice Delegato ha stabilito che nel caso in questione si ravvisasse la fattispecie del contratto che non ha avuto completa esecuzione da entrambe le parti, avuto riguardo alle prestazioni principali del sinallagma contrattuale: il promittente acquirente non aveva pagato l'intero prezzo, il promittente venditore non aveva trasferito la proprietà del cespite.

Rilevava inoltre la convenienza per la Società, «*pur a livello di cognizione sommaria*», a sciogliersi dal contratto: da una parte l'esborso di 1,2 mln/€ appariva incompatibile con le altre grandezze del Piano, dall'altra la somma già versata ai creditori **appariva congrua in relazione al danno sofferto senza contare che quest'ultimi rientravano in possesso del terreno da cui potevano trarre ulteriori utilità**.

Autorizzava pertanto la Società a sciogliersi dal contratto ed è attualmente in corso

²¹ Sul punto è intervenuta recentemente la Suprema Corte che ha enunciato quanto segue: « 7.3. Anche in tal caso è opportuna, a fini di regolazione della materia, l'enunciazione di un principio nell'interesse della legge, ai sensi dell'art. 363, comma 1, cod. proc. civ.: *"In tema di concordato preventivo, l'autorizzazione alla sospensione o allo scioglimento dal contratto pendente, a norma dell'art. 169-bis legge fall., presuppone che, al momento della presentazione della domanda di concordato preventivo, esso non abbia avuto compiuta esecuzione da entrambe le parti, avuto riguardo alle prestazioni principali del sinallagma contrattuale; ne consegue che l'istituto non è applicabile ai contratti a prestazioni corrispettive in cui una delle parti abbia già compiutamente eseguito la propria prestazione (fattispecie relativa a contratto preliminare di compravendita in cui, prima del deposito del ricorso ex art. 161 legge fall., il promissario acquirente aveva già versato l'intero prezzo, era stato immesso nella detenzione dell'immobile così che aveva promosso giudizio ex art. 2932 cod. civ. per ottenere la prestazione del consenso dell'altra parte alla stipulazione del contratto definitivo di compravendita)"* Cass. civ., sez. I civ., sentenza 23 novembre 2020, n. 26568, in luisitineri.it

l'arbitrato.

Ad oggi, gli *Altri crediti* iscritti a Piano sono stati interamente riscossi (la modesta differenza è dovuta all'IVA addebitata su una fattura).

Gli altri crediti

Valori contabili	Valore concordatario	Rettifiche	C.G.
1.712.336,29	106.809,25	- 117,49	106.691,76

Nel valore contabile è compresa la somma di € 1.494.446,92 relativo al promesso acquisto Miliotti che sarà utilizzata in compensazione del loro minor credito per indennizzo in conseguenza dello scioglimento del contratto preliminare di compravendita, danno che dovrà essere accertato e quantificato in sede di cognizione ordinaria (o nell'esame del passivo in caso di fallimento) salvo il buon fine dell'arbitrato. La *Società* ha comunque quantificato il danno subito dai Sigg.ri Miliotti in € 284.687,01 contro € 2.123.018,00 rivendicati dalla controparte.

Al riguardo, non ritiene di dover effettuare variazioni al Piano.

3.4.3. Crediti tributari attuali e di futura formazione

Tra le poste dell'attivo concordatario sono compresi i *Crediti tributari attuali e di futura formazione*. Si tratta, in particolare, dell'IVA di rivalsa che, originando un credito nei confronti dell'erario, può essere utilizzata per compensare debiti nei confronti dello stesso.

Più precisamente, si deve distinguere tra

- credito IVA di rivalsa il cui fatto genetico si è verificato **anteriamente** alla presentazione della domanda di concordato, anche se può divenire liquido ed esigibile successivamente a questa (ad esempio una prestazione di servizio eseguita ante ed emissione della fattura post concordato), stimato in **€ 442.335** e
- credito IVA di rivalsa il cui fatto genetico si è verificato **successivamente** alla presentazione della domanda di concordato come quello relativo ai compensi professionali costituenti spese di giustizia ed ai compensi professionali prededucibili, calcolati in **€ 290.780**.

La distinzione è rilevante poiché

- nel primo caso, il credito può essere utilizzato per pagare in compensazione ex artt. 56 e 169, l.f., i debiti erariali/previdenziali (o di enti locali) con causa anteriore all'inizio della procedura (cosa prevista nel Piano);
- nel secondo caso, la compensazione può avvenire con i debiti erariali/previdenziali (o di enti locali) sorti durante la procedura.

Il Piano prevede che i compensi dai quali si origina il credito IVA da assegnare ai creditori siano pagati dopo la cessione dell'azienda in modo da evitare la compensazione con il debito IVA che scaturisce dalla gestione ordinaria.

Lo schema di generazione e di utilizzo del credito IVA è il seguente:

Il credito IVA ante e post concordato...

		Crediti tributari alla data di ammissione	Parziali	Totali
		Crediti Ires per ritenute su interessi attivi	- 477,55	
		Altri crediti verso Erario	- 1.087,15	
		I.v.a. su acquisti	- 9.392,88	
		I.v.a. c/liquidazioni	- 1.068,70	- 12.026
		Crediti tributari in corso di formazione		
fatto genetico...	...post concordato	Credito per Iva di rivalsa di futura formazione su compensi professionali qualificabili come spese di giustizia	133.824	
		Credito per Iva di rivalsa di futura formazione su compensi professionali da soddisfare in prededuzione	156.956	290.780
	...ante concordato	Credito per Iva di rivalsa di futura formazione su compensi professionali ante procedura con privilegio art. 2751-bis/2, c.c.	49.223	
		Credito per Iva di rivalsa di futura formazione su compensi professionali ante procedura diversi dai precedenti	32.791	
		Credito per Iva di rivalsa di futura formazione su crediti vantati dai fornitori prestazioni di servizi ante procedura	350.079	
		Credito per Iva di rivalsa di futura formazione su crediti vantati da amministratori iscritti in albi professionali ante procedura	10.242	442.335
		Totale	721.089	721.089

...e l'utilizzo del credito IVA post concordato

Utilizzo credito IVA con fatto genetico ante-concordato	
Crediti vantati da Agenzia Entrate Risc.ne per ruoli Ag. Entrate "chirografari"	2.502
Crediti vantati da Agenzia Entrate "chirografari"	49.743
Crediti vantati da Agenzia Entrate, priv. art. 2752, c. 3	390.089
Totale	442.335

L'origine dei crediti IVA riportati nel prospetto precedente è esposta nei fogli di calcolo Excel consegnati dall'Advisor della Società al sottoscritto.

3.4.4. Le disponibilità liquide

Le *Disponibilità liquide* alla data della presentazione della domanda di concordato ed a disposizione dello stesso ammontano ad **€ 114.006**.

La liquidità

	Contabilità	Piano	C.G.
Cassa assegni	100,00	100,00	100,00
Cassa contanti	144,13	144,13	144,13
Conto c/o B.C.C. di Cast. C.cci nr. 1042729-2	4.648,77	4.648,77	4.648,77
Conto c/o M.p.S. S.p.A. nr. 631885-52	4.660,46	4.660,46	4.660,46
Conto c/o Intesa San Paolo S.p.A. nr. 1000-195	26.332,32	26.332,32	26.332,32
Conto c/o Intesa San Paolo S.p.A. nr. 888	16.477,54	16.477,54	16.477,54
Libretto di deposito c/o B.C.C. di Cast. C.cci	4.808,19	4.708,19	4.708,19
Libretto di deposito c/o Intesa San Paolo S.p.A.	56.934,71	56.934,71	56.934,71
Totale	114.106,12	114.006,12	114.006,12

3.4.5. I flussi di cassa

Trattandosi di **concordato in continuità (indiretta)**, il Piano considera ovviamente anche i *Flussi di cassa* che si origineranno dalla gestione corrente, dalla data della presentazione della domanda sino al 30 giugno 2024, data prevista per la vendita del porto.

Ricorda che la gestione operativa dei servizi portuali è demandata alla CSP in regime di affitto di azienda (rapporto che si prevede di continuare in caso di ammissione alla procedura), per cui i ricavi/entrate del periodo concordatario sono limitate ai canoni di affitto di azienda ed al riaddebito dei consumi di carburante e dei costi delle utenze.

Per l'anno 2021 è compreso anche il canone di affitto di ramo d'azienda dovuto dalla *Cantieri di Cecina Srl*. Il Piano, prudenzialmente, non prevede la prosecuzione del contratto.

A fine Piano, dalla continuità operativa si prevedono entrate/ricavi complessivi per **€ 2.770.007** cui contrapporre le uscite/costi del medesimo periodo, pari ad **€ 2.328.341**, con un **saldo positivo di € 441.666**.

La previsione dei ricavi e dei costi è, nel caso in questione, semplificata dal fatto che la *Porto di Cecina* non svolge una vera e propria attività operativa: la sua attività è (era) rivolta alla costruzione del porto e gli altri ricavi provengono dall'affitto del ramo di azienda oltre che, per una minima parte, dalla cessione del carburante (nel 2021 era attivo anche il contratto di affitto con la *Cantieri di Cecina Srl*).

Il contratto con la CSP prevede un canone composto da una quota fissa (€100.000 annui) ed una variabile pari al 35% del fatturato dell'affittuaria per cui un minimo margine di aleatorietà,

quanto ai ricavi, esiste.

Nel Piano viene assunto il **canone annuale di € 701.612**, determinato in base al fatturato 2020 di CSP, esercizio nel quale è stato però registrato un calo nei ricavi della controllata a causa della pandemia. Il dato può essere ritenuto adeguato in considerazione dei risultati storici.

Per l'esercizio finale dell'arco di Piano, che chiude al 30/6/2024, è assunto il medesimo importo ridotto alla metà.

L'altro elemento di ricavo è costituito dalla cessione di carburante, ipotizzata in € 22.232 e rifatturazione consumi per € 33.953 per un totale di € 56.185.

Ricavi Cecina Servizi Portuali (Voce A.1)

	2018	2019	2020
fatturato CSP	1.830.808	1.862.914	1.789.368

Il dato consuntivo del 2021 è stato comunque pari ad € 711.972, di poco superiore al previsto. Questo importo non compare nella tabella nella quale risulta invece indicato il risultato del periodo 1/1-30/6/2021, pari ad € 302.452, quale differenza tra ricavi (€ 407.507, di cui € 358.283 per affitto di azienda) e costi (€ 105.055).

I proventi dall'affitto di azienda

	2016	2017	2018	2019	2020
Proventi affitto ramo d'azienda	474.029	723.747	791.256	802.981	758.994

Dati del Conto economico previsionale della Porto di Cecina

Ricavi	2° semestre 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Totale
Canoni affitto ramo d'azienda "CSP S.r.l."	343.328	701.612	701.612	350.806	2.097.357
Ricavi da riaddebito consumi	28.160	56.185	56.185	28.092	168.622
Canoni di affitto/locazione altri	12.500	-	-	-	12.500
Totale Ricavi	383.988	757.796	757.796	378.898	2.278.479

La tabella che segue evidenzia invece i flussi di cassa in entrata attesi, data la consistenza iniziale della liquidità alla data di ammissione alla fase prenotativa della procedura e formulata la previsione dei ricavi di esercizio sopra vista.

Il **flusso di cassa atteso dalla continuità operativa**, come già riferito, ammonta quindi ad **€ 2.770.007**.

Dati previsionali dei flussi di cassa in entrata

Descrizione voce	10.02.21 30.06.21	01.07.21 31.12.21	2022	2023	2024	Totale da gestione op.va
Disponibilità liquide inizio periodo	114.006	547.160	58.973	158.143	115.775	
Entrate						
Da Cessione compendio aziendale	-	-	-	-	19.414.429	
Da incasso crediti anteriori al 10.02.21	98.899	7.910	-	-	-	
Da incasso ricavi del periodo 10.02.21- 30.06.21	455.040	36.487	-	-	-	491.528
Da incasso ricavi successivi al 30.06.21	-	383.988	757.796	757.796	378.898	2.278.479
Da realizzo crediti tributari in corso di formazione	-	40.016	-	-	250.764	
Totale Incassi	553.939	468.402	757.796	757.796	20.044.091	2.770.007

A questo punto sono disponibili tutti i dati necessari per ricomporre il quadro dell'attivo concordatario.

 [Torna al sommario](#)

3.5. Il presumibile valore di realizzo dell'attivo

Traendo spunto da quanto esposto nei precedenti paragrafi in relazione alle diverse voci della situazione patrimoniale al 10 febbraio 2021, è ora possibile sintetizzare i risultati dell'analisi svolta in un prospetto di riepilogo, nel quale, in rapporto a ciascuna delle voci dell'attivo, sono evidenziati i valori indicati nel Piano (e quindi nella domanda *ex art. 161 l.f.*) ed il valore assunto ai fini della presente relazione.

Le voci più rilevanti dell'attivo sono

- il compendio immobiliare;
- i flussi in entrata lordi da gestione operativa;
- il portafoglio preliminari.

Le altre poste, o sono certe (liquidità e crediti ormai incassati) oppure sono stimabili con buona approssimazione oppure, ancora, sono di importo irrilevante rispetto alla scala dei valori coinvolti (i beni strumentali o la partecipazione) anche in considerazione dei fondi appostati a garanzia della tenuta del Piano.

Il compendio immobiliare-portuale

Vero che la proposta non è supportata da un'offerta irrevocabile di acquisto tuttavia, il sottoscritto ha già avuto modo di esporre l'atteggiamento prudentiale assunto dai Periti in particolar modo in merito alla stima delle spese tecniche oltre agli accantonamenti per spese impreviste e di marketing; senza dimenticare che il prezzo di realizzo del comparto è assunto in misura pari a meno della metà del valore di stima, cosa che può consentire all'acquirente di ottenere un margine importante.

Per questi motivi ritiene, come già affermato di non dover apportare rettifiche a questo valore.

I flussi in entrata lordi da gestione operativa

Anche per questa grandezza, non ritiene di apportare variazioni per i motivi già esposti in precedenza.

Il portafoglio preliminari

Come già è stato illustrato, questo portafoglio crediti viene valorizzato in ragione del 70% dell'importo dei crediti – percentuale che non vuole essere né troppo bassa né troppo alta in quanto difficilmente quantificabile *ex ante* - per dare al cessionario un margine contro la possibilità di recesso da parte di alcuni appartenenti a questa categoria di creditori.

L'attivo concordatario secondo la Proposta

	Valori Piano	C.G.
Descrizione asset compreso nel perimetro del ramo d'azienda		
Struttura portuale - immobili ipotecati	7.671.297,38	7.671.297,38
Struttura portuale - immobili non ipotecati	8.883.077,63	8.883.077,63
Beni strumentali	79.461,00	79.461,00
Partecipazione totalitaria nella Cecina Servizi Portuali	16.609,71	16.609,71
Portafoglio contratti preliminari in essere	2.763.982,90	2.763.982,90
Totale	19.414.428,61	19.414.428,61
Descrizione asset non compreso nel perimetro del ramo d'azienda		
Crediti v/clienti	-	-
Crediti v/altri soggetti	106.809,00	106.809,00
Crediti tributari attuali e di futura formazione	290.780,00	290.780,00
Liquidità	114.006,00	114.006,00
Totale	511.595,00	511.595,00
Flussi in entrata lordi dalla continuità operativa nell'arco di Piano	2.770.007,00	2.770.007,00
Totale	22.696.030,61	22.696.030,61

[Torna al sommario](#)

3.6. L'attivo concordatario ripartito per masse

Riepilogando, per quanto esposto nei precedenti paragrafi, l'attivo concordatario si compone dei seguenti *assets*:

- il ramo di azienda in continuità indiretta, comprendente il complesso immobiliare-portuale, i beni strumentali, la partecipazione totalitaria in *Cecina Servizi Portuali Srl* ed il portafoglio dei contratti preliminari;
- gli altri elementi dell'attivo e cioè i crediti diversi, i crediti tributari attuali e di futura formazione, le disponibilità liquide ed i flussi di cassa da continuità operativa.

Ciò posto, è opportuno precisare che i relativi realizzi non possono confluire, nel caso di specie, in un'unica indistinta «massa attiva» dalla quale attingere per la ripartizione ai creditori secondo le logiche della proposta concordataria. L'esistenza di privilegi speciali e di ipoteche impone, infatti, un approccio diverso e ben più articolato.

L'esistenza di questi diritti di prelazione richiede, infatti, l'opportuna distinzione della masse attive in funzione della necessità di individuare – secondo la logica del «conto speciale» di cui all'art. 111-ter, l.f. – in relazione al singolo bene gravato da privilegio speciale o ipoteca il netto distribuibile di esclusiva pertinenza (salvo i particolari casi di collocazione sussidiaria di cui all'art. 2776 c.c.), dei creditori che vantano tali diritti di prelazione, mentre una simile esigenza non ricorre per gli altri beni che indistintamente formano la massa su cui si soddisfano i restanti creditori. E il netto distribuibile si ottiene, come noto, per ciascun bene, tenendo conto dell'incidenza di costi in senso lato della procedura che – al pari dei realizzi – non possono rappresentare in questo caso un insieme indistinto ma devono essere opportunamente suddivisi in

- i. costi specifici di diretta ed esclusiva imputazione a una determinata massa attiva e
- ii. costi comuni a più masse o
- iii. costi generali riferibili a tutte le masse che, invece, devono gravare sulla singola massa secondo un idoneo criterio proporzionale.

Nel concordato in esame:

⇒ per quanto riguarda gli **immobili**;

- su alcune particelle grava l'ipoteca volontaria iscritta a favore della società "*Cantiere Navale Golfo di Mola srl*", cui la *Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci*, in data 7/5/2021, ha ceduto il proprio credito ipotecario²²;

²² Dalla Perizia di stima risulta un'ipoteca giudiziale a favore del Banco BPM iscritta in data 14/1/2021. Tuttavia, secondo l'art. 168, c. 3, secondo periodo, l.f.: «Le ipoteche giudiziali iscritte nei novanta giorni che precedono la data della pubblicazione del ricorso nel registro delle imprese sono inefficaci rispetto ai creditori anteriori al concordato». La

- vi sono altri creditori il cui credito è assistito da diritto di prelazione sugli immobili come l'Agenzia delle Entrate oppure alcuni fornitori per l'IVA di rivalsa²³;
- In sede di riparto occorre inoltre tener presente che secondo l'art. 2776, cod.civ., rubricato «*Collocazione sussidiaria sugli immobili*» alcuni crediti «*sono collocati sussidiariamente, in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai crediti chirografari*».

⇒ Per quanto riguarda poi i **beni mobili**

- vi sono privilegi
 - speciali, che gravano su un determinato bene;
 - generali (che non esistono per i beni immobili) che gravano su tutta la massa mobiliare.

La legge (artt. 2777 e segg., cod. civ.) stabilisce l'ordine nel quale i crediti assistiti da diritto di prelazione debbono essere soddisfatti disciplinando anche i casi di concorso.

Alla luce di quanto esposto, riassumendo e concludendo, nella tabella che segue sono riportate le masse attive lorde, quella immobiliare e quella immobiliare, con i coefficienti di imputazione

- dei flussi lordi derivanti dalla continuità operativa,
- dei costi comuni alle due masse.

Tra i flussi non è compresa l'IVA di rivalsa di futura formazione relativa ad operazioni il cui fatto genetico si è verificato anteriormente alla data della domanda prenotativa

La determinazione delle masse attive nette ai fini della determinazione delle somme disponibili per il soddisfacimento dei creditori nella misura proposta sarà illustrata successivamente.

pubblicazione nel Registro delle Imprese è del giorno 11/2/2021

²³ Art. 2772, cod.civ., commi 2 e 3: «*I crediti dello Stato, derivanti dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, hanno privilegio, in caso di responsabilità solidale del cessionario, sugli immobili che hanno formato oggetto della cessione o ai quali si riferisce il servizio prestato.*

Equale privilegio hanno i crediti di rivalsa, verso il cessionario ed il committente, previsti dalle norme relative all'imposta sul valore aggiunto, sugli immobili che hanno formato oggetto della cessione o ai quali si riferisce il servizio».

La ripartizione dell'attivo concordatario per masse

			Massa Immobiliare		Massa Mobiliare		Totali
ENTRATE							
Ramo d'azienda complesso immobiliare-portuale	Struttura portuale, turistico ricettiva e opere a terra		16.554.375				16.554.375
	Beni strumentali				79.461		79.461
	Partecipazione Cecina Servizi Portuali S.r.l.				16.610		16.610
	Portafoglio contratti preliminari in essere		2.763.983				2.763.983
Totali distinti per massa		a	19.318.358	b	96.071	c	19.414.429
Driver per ripartizione flussi derivanti dalla continuità		d = a/c	99,51%	e= b/c	0,49%		100,00%
Altri beni	Crediti verso altri soggetti (al 10.2.2021)				106.809		106.809
	Crediti tributari attuali ed in corso di formazione				290.780		290.780
	Disponibilità liquide (al 10.2.2021)				114.006		114.006
Totali per massa (al netto dei flussi derivanti dalla continuità)			-		607.666		19.926.024
Da gestione	Flussi lordi derivanti dalla continuità	f = hxd	2.756.300	g = hxe	13.707	h	2.770.007
Totale per massa finale		i	22.074.658	l	621.373	m	22.696.031
Driver per ripartizione costi comuni alle due masse		n = i/m	97,26%	o = l/m	2,74%		100,00%

4. Le Passività da soddisfare

4.1. Il quadro complessivo dei debiti

Come noto nel concordato preventivo, anche dopo la riforma della legge fallimentare, manca la disciplina di una fase volta alla verifica dei debiti a carattere giurisdizionale. Ne consegue che il controllo dell'elenco dei creditori e dei debitori da parte del commissario giudiziale, che può anche concretizzarsi – come in effetti spesso accade – in rettifiche da apportare, ai sensi dell'art. 171 l.f., ai valori indicati nella domanda, assume rilevanza esclusivamente amministrativa ed è destinato all'individuazione dei soggetti aventi diritto al voto, ai fini del calcolo della maggioranza prevista per l'approvazione del concordato.

L'inserimento di un debito nell'elenco predisposto dal debitore o il riconoscimento in via privilegiata o chirografaria dell'obbligazione da parte del commissario non comporta, pertanto, alcun effetto preclusivo circa esistenza, entità e natura della stessa. In caso di contestazione il creditore è, quindi, onerato della prova e qualsiasi controversia dovesse sorgere, non può che essere risolta nella sede competente.

È questa l'esatta prospettiva nella quale deve essere inquadrata l'attività di verifica svolta in relazione a ciascuna categoria di passività nei successivi paragrafi, con la puntualizzazione che riguardo al riconoscimento delle cause di prelazione previste dal codice civile e dalle altre leggi speciali si è proceduto secondo le interpretazioni da tempo emerse in relazione al fallimento in materia di prestazioni di lavoro autonomo, di imprese artigiane e di imposte di varia natura.

Il quadro complessivo delle passività da soddisfare può essere utilmente articolato per categoria di creditore nelle seguenti classi:

- (a) debiti verso dipendenti;
- (b) debiti verso professionisti;
- (c) debiti verso fornitori;
- (d) debiti verso istituti di credito e loro cessionari;
- (e) debiti verso l'Erario e altri enti impositori o incaricati della riscossione di tributi e contributi;
- (f) debiti verso altri creditori non diversamente classificabili, comprendenti
 - acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori;
 - componenti CdA precedenti per compensi non incassati e altri n.a.c.

Questa è l'articolazione del passivo concordatario esposta nel Piano che contiene anche l'indicazione della massa – mobiliare o immobiliare - sulla quale il creditore fa valere il proprio diritto di prelazione. Gli importi includono (colonna "*Crediti da soddisfare in prededuzione*") anche

gli onorari, comprensivi dell'IVA, dei professionisti che hanno assistito la Società nella predisposizione della domanda di concordato; la stessa voce comprende anche un fondo rischi prededuttivo di € 253.760,00 (IVA compresa) per far fronte ad onorari sottostimati oppure imprevisti ed un fondo rischi chirografario di un milione per maggiori interessi che dovessero essere richiesti dai fornitori.

L'indebitamento complessivo secondo il Piano

	Crediti da soddisfare in prededuzione	Crediti assistiti da cause di prelazione immobiliare	Crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare	Crediti chirografari	Totale
Crediti vantati da dipendenti			58.251		58.251
Crediti vantati dai professionisti	616.971		312.273	180.851	1.110.095
Crediti vantati da fornitori di beni e servizi		509.004	6.662	5.578.306	6.093.972
Fondo rischi fornitori				1.000.000	1.000.000
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione		8.443	3.129.772	865.676	4.003.891
Crediti vantati dagli istituti di credito (e relativi cessionari)		2.353.189		4.992.041	7.345.230
Crediti vantati da acquirenti posti barca per versamenti in conto futuri lavori				1.567.858	1.567.858
Crediti vantati da altri soggetti			29.637	1.097.733	1.127.370
Fondo rischi prededuttivo	253.760				253.760
	870.731	2.870.636	3.536.595	15.282.465	22.560.427

Il dettaglio dei singoli creditori che compongono ciascuna categoria è esposto negli Allegati alla presente relazione.

I promissari acquirenti non compaiono nell'elenco in quanto essi saranno soddisfatti dall'acquirente con la conclusione del contratto e la realizzazione dei lavori contro pagamento del saldo prezzo.

Ciascuna di queste categorie di debiti è stata sottoposta a una puntuale analisi, i cui tratti essenziali sono descritti nei successivi paragrafi, dalla quale è emersa, in taluni casi, la necessità di operare riclassificazioni o rettifiche quantitative ascrivibili ad aggiornamenti di valori frutto delle precisazioni di credito trasmesse dai creditori o (alcune volte) di un più complesso processo di revisione.

Prima di affrontare le singole categorie di debiti è, tuttavia, opportuno puntualizzare i fondamentali aspetti di carattere metodologico che hanno caratterizzato l'attività di controllo delle poste passive.

Il sottoscritto ha provveduto a circolarizzare la richiesta di precisazione del credito a tutti i creditori che per una quota significativa del passivo hanno risposto così da consentire il confronto

tra i debiti esposti nel piano e quelli risultanti dalle suddette precisazioni: ciò attribuisce ai dati riguardanti il passivo esposti nella presente relazione un elevato grado di affidabilità.

Laddove la precisazione di credito non sia stata trasmessa dal creditore, il relativo debito è stato assunto nella misura risultante dalla proposta di concordato dopo la dovuta verifica.

4.1.2. I crediti prededucibili

Dispone l'art. 111, l.f., rubricato «Ordine di distribuzione delle somme»,

*“Le somme ricavate dalla liquidazione dell'attivo sono erogate nel seguente ordine:
1) per il pagamento dei crediti prededucibili;
...”.*

Sono considerati crediti prededucibili quelli così qualificati da una specifica **disposizione di legge**, e quelli **sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali** di cui alla presente legge; tali crediti sono soddisfatti con preferenza ai sensi del primo comma n. 1)”.

Nella formulazione attuale della norma, quindi, il legislatore ha esplicitamente indicato quali crediti possono essere soddisfatti in prededuzione, riconducendoli a due categorie: una tipizzata, costituita da *“quelli così qualificati da una specifica disposizione di legge”*, e una atipica, costituita da *“quelli sorti in occasione o in funzione delle procedure concorsuali di cui alla presente legge”*

84

La individuazione dei crediti prededucibili *“così qualificati da una specifica disposizione di legge”* sembra non porre problemi, perché il riferimento è ad una previsione espressa da parte del legislatore, anche mediante rinvio all'art. 111, l.f., sebbene vi siano difficoltà interpretative emerse intorno a talune fattispecie (ad esempio l'art. 161, c. 7, l.f., che definisce prededucibili i crediti sorti per effetto degli atti legalmente compiuti dal debitore nel periodo cd. di «preconcordato», gli artt. 182-*quater* e 182-*quinquies*, l.f., che regolano la sorte dei crediti derivanti da finanziamenti contratti dal debitore in crisi che accede ad una procedura di concordato preventivo ovvero ad un accordo di ristrutturazione omologato ex art. 182-*bis*, l.f., attribuendo a detti crediti il beneficio della prededuzione alla ricorrenza di determinate condizioni).

Per limitare l'oggetto dell'esposizione a quello che qui interessa, rientrano nel concetto di *«credito prededucibile»* i crediti sorti per effetto di atti urgenti di straordinaria amministrazione giudizialmente autorizzati o di atti di ordinaria amministrazione, purché legalmente compiuti dal debitore.

Il concetto di **occasionalità** sembra testualmente esprimere un mero dato cronologico e cioè il sorgere del credito nel corso della procedura concorsuale. Tuttavia, la giurisprudenza della

Corte di Cassazione ha ritenuto di dover precisare che, al di fuori dell'ipotesi in cui il credito si riferisca ad obbligazioni contratte direttamente dagli organi della procedura per gli scopi della procedura stessa, il collegamento occasionale o funzionale con la procedura concorsuale va inteso non soltanto con riferimento al nesso tra l'insorgere del credito e gli scopi della procedura, ma anche con riguardo alla circostanza che il pagamento del credito, ancorché avente natura concorsuale, rientri negli interessi della massa e dunque risponda agli scopi della procedura stessa²⁴.

In una successiva pronuncia, la stessa Corte di Cassazione sembra aggiungere un ulteriore presupposto al criterio della occasionalità, rispetto al dato letterale della norma, affermando che i crediti sorti in occasione di una procedura concorsuale sono quelli riferibili all'attività degli organi della procedura. Il requisito cronologico dell'occasionalità deve, infatti, essere integrato con l'implicito elemento soggettivo della riferibilità del credito all'attività degli organi della procedura²⁵.

Sono crediti sorti **in funzione della procedura concorsuale** quelli connessi ad oneri riconducibili ad attività o iniziative di terzi. Sono tali, dunque, quelli derivanti da attività anche di soggetti terzi e anche svolte anteriormente all'inizio della procedura, ma comunque destinate ad andare a beneficio del ceto creditorio. La nozione normativa consente, quindi, di includervi i crediti sorti prima dell'inizio di procedure concorsuali minori (quale il concordato preventivo), al fine della loro preparazione e instaurazione. Sicché, vi rientrano, ad esempio, le attività professionali finalizzate alla predisposizione del ricorso, del piano, delle perizie estimative e delle asseverazioni.

85

Crediti derivanti da atti legalmente compiuti nel periodo di preconcordato

L'art. 161, comma 7, l.f. (introdotto dal D.L. n. 83/2012 conv. dalla L. n. 134/2012 e successivamente modificato dal D.L. n. 69/2013 conv. dalla L. n. 98/2013) stabilisce che, dopo il deposito del ricorso cd. *in bianco* e fino al decreto di cui all'art. 163 l.f., il debitore può compiere gli atti urgenti di straordinaria amministrazione previa autorizzazione del tribunale, il quale può assumere sommarie informazioni e deve acquisire il parere del commissario giudiziale, se nominato. Nello stesso periodo e a decorrere dallo stesso termine il debitore può altresì compiere gli atti di ordinaria amministrazione.

I crediti di terzi eventualmente sorti per effetto degli atti legalmente compiuti dal debitore sono prededucibili ai sensi dell'art. 111 l.f.. La disposizione ha l'evidente scopo di favorire i rapporti con l'impresa in crisi in quel lasso di tempo che va dal deposito del ricorso *in bianco* sino

²⁴ Cass. 13 febbraio 2012, n. 3402, in Giust. civ., 2012, I, 1271.

²⁵ Cass. 24 gennaio 2014, n. 1513, n. Giur. it., 2014, 7, 1652.

all'apertura della procedura, riequilibrando (con il riconoscimento della prededuzione) quella condizione di maggior rischio contrattuale cui tali crediti sono esposti e favorendone così l'erogazione per il possibile buon esito della procedura.

Sono **atti di straordinaria amministrazione** quelli idonei ad incidere negativamente sul patrimonio del debitore, pregiudicandone la consistenza o compromettendone la capacità a soddisfare le ragioni dei creditori, in quanto ne determinano la riduzione ovvero lo gravano di vincoli e di pesi cui non corrisponde l'acquisizione di utilità reali prevalenti su questi.

Costituiscono **atti di ordinaria gestione** dell'azienda quelli strettamente aderenti alle finalità e alle dimensioni del suo patrimonio e quelli che - ancorché comportanti una spesa elevata - lo migliorino o anche solo lo conservino²⁶. Costituiscono, inoltre, atti di ordinaria amministrazione quelli relativi alla prosecuzione dei rapporti negoziali pendenti, ove inerenti alla gestione caratteristica dell'impresa e non incidenti in modo innovativo sul suo patrimonio con conseguente prededucibilità dei crediti generati dalla prosecuzione degli stessi rapporti, senza necessità di autorizzazioni giudiziali.

4.1.3. La cristallizzazione del passivo

La data di «cristallizzazione» del passivo, ossia la data nella quale «fotografare» la situazione debitoria della *Società*, è quella del deposito della domanda prenotativa ossia il **10 febbraio 2021**. Tale data costituisce inoltre, per effetto del richiamo all'art. 55, l.f., operato dall'art. 169, l.f., la data di riferimento per il calcolo degli interessi maturati e maturandi, in quanto dovuti.

86

4.1.4. Gli effetti della proposizione del ricorso di concordato sui debiti pecuniari

4.1.4.1. Gli effetti della proposizione del ricorso di concordato sui debiti pecuniari chirografari

Tra le norme richiamate dall'art. 169, l.f., vi è anche l'art. 55, norma cardine in materia di effetti della dichiarazione di fallimento rispetto ai creditori. La norma, difatti, disciplina gli effetti della dichiarazione di fallimento sui debiti pecuniari, distinguendo il regime dei crediti chirografari e quello dei crediti assistiti da cause di prelazione.

Per ciò che concerne i chirografari, ovvero i crediti non assistiti da alcuna forma di privilegio o garanzia reale, la dichiarazione di fallimento sospende il corso degli interessi convenzionali o legali, agli effetti del concorso, fino alla chiusura del fallimento.

La sospensione degli interessi legali o convenzionali sui crediti chirografari comporta la

²⁶ Cass. 25 giugno 2002, n. 9262, in Dir. Fall., 2003, 2, 181

conseguenza che il creditore possa ottenere, al massimo, nell'ambito della procedura concordataria, l'importo del capitale e degli interessi maturati fino alla data della presentazione della domanda di concordato, ferma restando la possibilità per il debitore di prevedere, nell'ambito della sua proposta, un pagamento percentuale dei creditori chirografari che non tenga conto degli interessi maturati fino alla data di presentazione del ricorso.

Quanto alla durata dell'effetto sospensivo, occorre rilevare che, diversamente da quanto accade nella procedura fallimentare, in cui si ritiene che lo stesso duri fintanto che dura la procedura, con la conseguenza che in caso di chiusura del fallimento o di ritorno *in bonis* del fallito gli interessi riprenderanno a decorrere, nella procedura di concordato, stanti gli effetti remissivi ed esdebitatori che di norma produce l'omologazione, non sembra ipotizzabile che gli interessi riprendano a decorrere dopo la chiusura della procedura.

Invero, è stato osservato che, in considerazione della totale libertà di contenuti che può assumere il piano concordatario, l'eventuale ripresa della decorrenza degli interessi dipenderà, in concreto, da quanto stabilito in proposito nel piano medesimo.

4.1.4.2. Gli effetti della proposizione del ricorso di concordato sui debiti pecuniari privilegiati

Per quanto riguarda i crediti assistiti da ipoteca, pegno o privilegio, la relativa disciplina è dettata dall'art. 54, l.f., c. 3 (richiamato dall'art. 55), che rinvia agli artt. 2749, 2788 e 2855 c.c.

In deroga a quanto previsto dall'art. 55, secondo cui la dichiarazione di fallimento sospende il corso degli interessi legali o convenzionali dura la procedura, l'art. 54 l.f., richiamando le norme di diritto comune relative all'estensione della prelazione agli interessi, presuppone che sui crediti privilegiati gli interessi continuino a decorrere nonostante la dichiarazione di fallimento. Pertanto, per determinare fino a quale momento, ed in che misura, tali interessi continuino a decorrere occorre fare riferimento agli articoli del codice civile che disciplinano la materia, distinguendo tra i vari tipi di cause di prelazione che possono assistere il credito.

Per ciò che concerne i crediti assistiti da privilegio, l'art. 2749 c.c., ultimo comma, prevede che gli interessi maturati successivamente al pignoramento (da intendersi come data della dichiarazione di fallimento o, nel caso di concordato, della presentazione del ricorso, nel caso della *Porto di Cecina* il 10 febbraio 2021) continuano a decorrere fino alla data della vendita.

Per i crediti assistiti da privilegio generale il decorso degli interessi cessa alla data di deposito del progetto di riparto nel quale il credito è soddisfatto anche se parzialmente.

Per ciò che concerne i crediti garantiti da pegno, l'art. 2788 c.c. prevede che la prelazione ha luogo anche per gli interessi dell'anno in corso alla data del pignoramento (da intendersi come data della dichiarazione di fallimento o di proposizione del ricorso di concordato); la prelazione,

inoltre, ha luogo anche sugli interessi successivamente maturati, nei limiti della misura legale fino alla vendita del bene della garanzia. Il decorso degli interessi, nelle misure rispettivamente indicate, cessa al momento della vendita del bene offerto in pegno.

Infine, per ciò che concerne i crediti assistiti da garanzia ipotecaria, l'art. 2855 c.c. prevede che qualunque sia la specie dell'ipoteca, l'iscrizione del capitale che produce interessi fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione.

La collocazione degli interessi è limitata alle due anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento (da intendersi, anche in questo caso, come data della dichiarazione di fallimento o di proposizione del ricorso di concordato).

L'iscrizione del capitale, inoltre, fa collocare nello stesso grado anche gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento ma solo nella misura legale.

Si ritiene che l'art. 2855 c.c. deve essere interpretato in maniera strettamente letterale, cosicché la estensione della prelazione agli interessi convenzionali deve intendersi riferita solo agli interessi corrispettivi, ma non a quelli moratori e ciò in quanto

«in caso di iscrizione di ipoteca per un capitale, l'estensione del privilegio ipotecario agli interessi, secondo le condizioni indicate dall'art. 2855, commi 2 e 3, c.c., è limitata ai soli interessi corrispettivi, con conseguente esclusione di quelli moratori, dovendosi ritenere l'espressione "capitale che produce interessi" circoscritto ai soli interessi che costituiscono remunerazione del capitale medesimo, senza che, neppure in via analogica, possano ritenersi in essi inclusi quegli interessi che trovano il loro presupposto nel ritardo imputabile al debitore²⁷».

88

Riassumendo:

- ⇒ relativamente agli **interessi anteriori** all'accesso alla procedura concordataria, maturati – ove dovuti – sui crediti chirografari e privilegiati, il *dies ad quem* è fatto coincidere con la data del 10 febbraio 2021;
- ⇒ relativamente agli **interessi successivi** all'accesso alla procedura concordataria:
 - il *dies a quo* è fatto coincidere con la data del 10 febbraio 2021, salvo che per i crediti assistiti da prelazione ipotecaria per i quali si è tenuto conto delle specifiche regole imposte dall'art. 2855 c.c.;
 - il *dies ad quem* degli interessi riguardanti i crediti assistiti da privilegio speciale e prelazione ipotecaria sull'immobile compreso nell'attivo concordatario è fatto coincidere con la data del 31 dicembre 2024 (Il Piano indica il pagamento *"in un'unica soluzione, nella seconda metà dell'anno 2024"*);
 - il *dies ad quem* degli interessi riguardanti i crediti assistiti da privilegio generale e i

²⁷ Cass. cv., 24 ottobre 2011, n. 21998, in CED Cassazione, 2011.

crediti da soddisfare in prededuzione è fatto coincidere, in via prudenziale, con il termine ultimo di esecuzione dei pagamenti, previsto per il 31 dicembre 2024;

La posizione assunta nel **Piano** con riguardo agli interessi è la seguente: «(●) **per gli interessi «anteriori»**, maturati sui crediti chirografari e privilegiati, riconosciuti però soltanto nei casi in cui ne sia stata fatta esplicita richiesta dal creditore o la debenza degli stessi risulti da ingiunzioni di pagamento, il dies ad quem è fatto coincidere con la data di deposito della domanda prenotativa; (●) **per gli interessi «successivi»** il dies a quo è fatto coincidere con la data di deposito della domanda prenotativa, mentre, il dies ad quem degli interessi riguardanti i crediti assistiti da cause di prelazione mobiliari o immobiliari e i crediti da soddisfare in prededuzione, è fatto coincidere, in via prudenziale con il 31 dicembre 2024, termine entro il quale la Società ritiene, come da proposta formulata ai creditori, di poter provvedere al pagamento della generalità dei creditori».

4.1.4.3. Il tasso di interesse applicato

Il tasso applicato per il calcolo degli interessi, fatta eccezione per i casi nei quali si renda applicabile il tasso convenzionale, è il tasso di interesse legale. Tornano comunque applicabili le disposizioni di cui al D. Lgs 231/2002 concernente gli interessi di mora ante procedura²⁸.

Tasso di interesse legale			Tasso interessi di mora ex D. Lgs. 9/10/2002, n. 231								
dal	al	tasso	dal	al	tasso	dal	al	tasso			
01/01/2011	31/12/2011	1,50%	01/01/2011	30/06/2011	8,00%	01/07/2016	31/12/2016	8,00%			
01/01/2012	31/12/2013	2,50%	01/07/2011	31/12/2011	8,25%	01/01/2017	30/06/2017	8,00%			
01/01/2014	31/12/2014	1,00%	01/01/2012	30/06/2012	8,00%	01/07/2017	31/12/2017	8,00%			
01/01/2015	31/12/2015	0,50%	01/07/2012	31/12/2012	8,00%	01/01/2018	30/06/2018	8,00%			
01/01/2016	31/12/2016	0,20%	01/01/2013	30/06/2013	8,75%	01/07/2018	31/12/2018	8,00%			
01/01/2017	31/12/2017	0,10%	01/07/2013	31/12/2013	8,50%	01/01/2019	30/06/2019	8,00%			
01/01/2018	31/12/2018	0,30%	01/01/2014	30/06/2014	8,25%	01/07/2019	31/12/2019	8,00%			
01/01/2019	31/12/2019	0,80%	01/07/2014	31/12/2014	8,15%	01/01/2020	30/06/2020	8,00%			
01/01/2020	31/12/2020	0,05%	01/01/2015	30/06/2015	8,05%	01/07/2020	31/12/2020	8,00%			
01/01/2021	31/12/2021	0,01%	01/07/2015	31/12/2015	8,05%	01/01/2021	30/06/2021	8,00%			
01/01/2022		1,25%	01/01/2016	30/06/2016	8,05%						

[Torna al sommario](#)

²⁸ Cass. Sez. VI, Ord, 3300/2017: « ...il divieto di riconoscimento degli interessi al tasso maggiorato nelle ipotesi, come questa, in cui esso è dovuto, decorre - come nella generalità dei casi afferenti ai crediti chirografari - solo dal momento della dichiarazione di fallimento, fermo restando il diritto al riconoscimento di quelli già maturati antecedentemente all'accertata insolvenza del debitore»

4.2. L'analisi delle singole categorie di passività

Come risulterà dall'esposizione delle posizioni debitorie, gli interessi passivi post domanda prenotativa sui crediti prelatizi calcolati nel Piano **sono stati rettificati in aumento** a causa della **variazione del tasso di interesse legale** dallo 0,01% all'1,25% a partire dall'1/1/2022.

4.2.1. I crediti vantati dai dipendenti

Il debito, calcolato alla data di ammissione alla procedura, è stato oggetto di precisazione da parte dell'unica dipendente che ha però indicato il credito per ratei al lordo dei contributi previdenziali a suo carico per cui si è provveduto alla rettifica.

Il credito gode del privilegio generale mobiliare *ex art. 2751-bis*, n. 1.

Debiti v/dipendenti

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Per Tfr	52.228,52		52.992,24
Per retribuzioni	5.999,34	- 895,29	5.104,05
interessi post domanda prenotativa	22,65	2.124,60	2.147,25
	58.250,51	1.229,31	60.243,54

4.2.2. I debiti verso professionisti

90

Il Piano presentato dalla *Società* debitrice espone un ammontare piuttosto rilevante di debiti verso professionisti, pari, nel complesso, a € 1.048.040,21 di cui € 629.945,79 prededucibili, € 283.226,87 assistiti da diritto di prelazione ed € 190.552,31 chirografari.

Nel caso di mancato invio della precisazione del credito il sottoscritto ha fatto riferimento ai dati espressi nel Piano (salvo eventuali rettifiche che si fossero rese necessarie).

Premette che tutti i debiti si riferiscono a posizioni per le quali deve ancora emessa la definitiva fattura.

4.2.2.1. I crediti prededucibili

Richiamando quanto già esposto in precedenza sull'argomento, l'importo comprende: i compensi dei professionisti che hanno collaborato alla redazione della proposta e del piano e quindi

- dell'*advisor* legale, Prof. Avv. Francesco Barachini;
- dell'*advisor* finanziario, Prof. Dott. Gianluca Risaliti;
- dell'attestatore, Prof. Dott. Roberto Verona;
- del consulente legale relativamente ad alcune questioni la concessione

demaniale, Prof. Avv. Antonio Rizzi;

- Avv. Saverio Dal Canto, per assistenza nella controversia Miliotti;
- Avv. Edoardo Brusco, per assistenza nel contenzioso riguardante la concessione demaniale e l'imposta regionale sulle concessioni dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile.

Il compenso dell'advisor finanziario Prof. Dott. Gianluca Risaliti

Prendendo come riferimento l'art. 27 del d.m. 240/2012, l'onorario «del dottore commercialista per l'assistenza del debitore nel periodo preconcorsuale e, altresì, nel corso di una procedura di concordato preventivo», è determinato in funzione del **totale delle passività** ed è quantificato secondo i parametri previsti dal riquadro 9 della tabella C allegata al medesimo decreto, ossia

- fino a euro 1.000.000 dall'1% al 2%;
- oltre euro 1.000.000 dallo 0,70% allo 0,90%;

Determinazione del compenso secondo il d.m.240/2012

da	a	min		MAX		media
0	1.000.000	1,00%	10.000	2,00%	20.000	
1.000.001	22.560.000	0,70%	149.149	0,90%	191.763	
			159.149		211.763	185.456

91

Il compenso è stato quindi concordato con atto avente data certa ante procedura (come quello degli altri) in € 180.000, pari, all'incirca, alla media tra compenso minimo e compenso medio ($159.149 + 185.456 = 344.605$ e $344.605 : 2 = 172.302,50$) previsti dal citato decreto. E' già stato pagato un acconto di € 10.000 oltre accessori al momento del conferimento dell'incarico ante concordato.

Il compenso dell'advisor legale Prof. Avv. Francesco Barachini

E' stato concordato in analogia a quello dell'advisor finanziario. E' già stato pagato un acconto di € 10.000 oltre accessori al momento del conferimento dell'incarico ante concordato.

Il compenso dell'Attestatore Prof. Dott. Roberto Verona

E' stato concordato in ragione del 50% di quello dell'advisor finanziario. E' già stato pagato un acconto di € 5.000 oltre accessori al momento del conferimento dell'incarico ante concordato.

Precisa anche l'art. 4 del citato decreto stabilisce che «Nel caso di incarico collegiale il compenso è unico ma l'organo giurisdizionale può aumentarlo fino al doppio».

I compensi prededucibili appostati tra le passività

	Compenso	c.a.p.	IVA	Totale
Prof. Dott. Francesco Barachini	170.000,00	6.800,00	38.896,00	215.696,00
Avv. Edoardo Brusco	5.996,25	239,85	1.371,94	7.608,04
Avv. Saverio Dal Canto	30.000,00	1.200,00	6.864,00	38.064,00
Prof. Dott. Gianluca Risaliti	170.000,00	6.800,00	38.896,00	215.696,00
Prof. Avv. Antonio Rizzi	25.000,00	1.000,00	5.720,00	31.720,00
Prof. Dott. Roberto Verona	85.000,00	3.400,00	19.448,00	107.848,00
	485.996,25	19.439,85	111.195,94	616.632,04

4.2.2.2. I crediti privilegiati; I limiti della spettanza del privilegio di cui all'art. 2751-bis, n. 2, c.c.

Il procedimento di controllo volto al riconoscimento della spettanza delle clausole di prelazione previste dagli articoli 2751-bis e seguenti del codice civile nell'ambito delle procedure di concordato preventivo, pur in mancanza di una fase volta alla verifica dei crediti a carattere giurisdizionale, come già rilevato, non può che avvenire secondo le norme e le interpretazioni che regolano l'accertamento dei crediti nelle procedure fallimentari.

Con riguardo ai crediti vantati dai professionisti affinché essi possano considerarsi interamente assistiti dal privilegio di cui all'art. 2751-bis, n. 2, c.c., è necessario che siano rispettate le condizioni in esso previste.

In particolare, per quel che qui interessa, occorre ricordare la corretta interpretazione della efficacia temporale del privilegio previsto per i prestatori di lavoro autonomo.

Ai sensi dell'art. 2751-bis n. 2 c.c. *"hanno privilegio generale sui mobili i crediti riguardanti: ...le retribuzioni dei professionisti e di ogni altro prestatore d'opera dovute per gli ultimi due anni di prestazione, compresi il contributo integrativo da versare alla rispettiva cassa di previdenza ed assistenza e il credito di rivalsa per l'imposta sul valore aggiunto"* (l'estensione del privilegio al contributo integrativo ed al credito di rivalsa è stato operato dall'art. 1, comma 474, l. 27/12/2017, n. 205 - legge di bilancio 2018).

Quindi, occorre che il creditore fornisca la prova che il credito per il quale chiede il privilegio sia un credito che costituisce il corrispettivo professionale riferito agli ultimi due anni di prestazione, non rilevando la data del fallimento o la data di ammissione al concordato preventivo.

Queste conclusioni si ricavano anche dalla lettura della giurisprudenza che si è formata in proposito, dove si è affermato che *"In tema di privilegio generale sui beni mobili dovuto sui compensi per le prestazioni rese dal professionista, in caso di plurimi incarichi il termine temporale*

degli "ultimi due anni di prestazione" previsto dall'art. 2751 bis, n. 2, c.c., va riferito al complessivo rapporto professionale, sicché restano fuori dal privilegio i corrispettivi degli incarichi conclusi in data anteriore al biennio precedente la cessazione del complessivo rapporto"²⁹.

È chiaro, tuttavia, che se la prestazione è unica poiché costituisce il risultato del combinato articolarsi di una serie di attività inscindibili, collegate tra loro e che si sono protratte oltre il biennio, questo andrà calcolato con riferimento al momento in cui la prestazione è conclusa³⁰.

▪ **Debito nei confronti del Dott. Brogi Giancarlo:**

Il creditore non ha, correttamente, richiesto i compensi ormai prescritti.

Ha dichiarato il proprio credito chirografario senza richiedere il privilegio l'IVA per € 7.309,24.

La rettifica è stata fatta in sede di Relazione ex art. 172, l.f.

▪ **Debito nei confronti del Dott. Brogi Paolo:**

Ha dichiarato il proprio credito chirografario senza richiedere il privilegio l'IVA per € 10.855,87. La rettifica è stata fatta in sede di Relazione ex art. 172, l.f.

▪ **Debito nei confronti dell'Avv. Edoardo Brusco:**

Richiede l'ammissione del proprio credito con privilegio art. 2751-bis, n. 2 c.c.

I crediti per prestazioni effettuate a favore della Società sono stati suddivisi in

- crediti prededucibili, pari ad € 7.608,04 per prestazioni effettuate post domanda prenotativa;
- crediti privilegiati ex art. 2751-bis, n. 2 c.c. relativi a prestazioni effettuate nell'ultimo biennio pari ad € 71.238,87;
- crediti chirografari, per prestazioni effettuate ante biennio pari ad € 7.698,65;
- crediti privilegiati ex art. 2758, n. 2, c.c., relativi all'IVA sulle prestazioni ante biennio pari ad € 1.693,70.

▪ **Debito nei confronti del Dott. Paolo Gorgone:**

Si considerano privilegiati gli ultimi due anni di prestazione (€ 15.580,86); il credito ante decennio è considerato prescritto.

▪ **Debito nei confronti del Dott. Claudio Lenzi:**

Il credito maturato ante biennio (€ 43.770,48) è considerato chirografario in aderenza a quanto previsto nel Piano concordatario.

Il Piano prevede lo stanziamento di un **fondo rischi prededuttivo** di € 253.760,00 (€ 200.000 + cap + IVA).

²⁹ Cass., Sez. I, 14 ottobre 2015, n. 20755.

³⁰ Così Cass., sez. I, 13 maggio 2011, n. 10658; sez. I, 14 ottobre 2015, n. 20755; Sez. VI – I, 27 luglio 2017, n. 18685.

Debiti v/professionisti

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Prededucibili	616.632,04	-	616.632,04
Professionisti privilegiati	312.151,49	- 5.909,50	306.241,99
Professionisti chirografari	180.850,63	-	180.850,63
Fondo rischi prededuttivo	253.760,00		253.760,00
Interessi post domanda prenotativa	460,06	44.032,34	44.492,40
	1.363.854,22	38.122,84	1.401.977,06

4.2.3. Debiti verso fornitori

L'ammontare complessivo dei debiti verso fornitori indicato nella proposta di concordato è pari, complessivamente, a euro 283.889,24.

Al fine di delimitare correttamente i confini di questa categoria di debiti è opportuno precisare che essa comprende i debiti verso imprese di ogni tipo (individuali o costituite in forma societaria). Sono pertanto esclusi da questa voce i debiti verso professionisti e i debiti verso soggetti privati (diversi da imprese, professionisti e dipendenti).

I valori dei debiti verso i fornitori assunti ai fini della presente relazione sono, di norma, quelli contenuti nelle precisazioni di credito, risultati in larghissima misura coincidenti con gli importi indicati nel Piano.

Per i fornitori che non hanno precisato il proprio credito, i valori qui assunti sono quelli risultanti dal Piano, apportando, talora, alcune rettifiche.

Sales S.p.A. («Sales») ha così precisato il suo credito:

Importi richiesti da Sales

oggetto	imponibile	iva	totale	interessi su imponibile	interessi su iva	totale complessivo
ritenuta a garanzia	2.165,65	476,44	2.642,09	1.032,88	230,15	3.905,12
ritenuta a garanzia	2.541,11	559,04	3.100,15	1.211,97	270,11	4.582,23
ritenuta a garanzia	383.133,27	84.289,32	467.422,59	152.988,25	34.233,68	654.644,52
posti barca	3.077.305,01	659.591,80	3.736.896,81	1.753.154,17	340.108,18	5.830.159,16
ritenuta a garanzia	1.536.574,43	338.046,37	1.874.620,80	436.471,33		2.311.092,13
Totale	5.001.719,47	1.082.962,98	6.084.682,45	2.344.858,60	374.842,12	8.804.383,17

richiedendo il privilegio ex art. 2772, c. 3, c.c. per l'iva afferente le ritenute a garanzia, pari ad € 423.371,17.

Richiede inoltre l'IVA relativa alle fatture emesse a fronte della cessione dei posti barca senza però precisare se il riconoscimento è richiesto al chirografo oppure con diritto di prelazione.

In merito alla posizione debitoria nei confronti di Sales S.p.a. si formulano le seguenti

osservazioni.

➤ **L'(in)applicabilità della disciplina di cui al D.lgs. 231/2002 alle prestazioni che prevedano pagamenti in natura**

Il creditore sociale Sales ha presentato, con comunicazione datata 17/11/2021, la precisazione del proprio credito, maturato alla data del 10/02/2021, quantificandolo complessivamente in € 8.804.383,16, così determinato:

- quanto ad € 5.001.719,47 per imponibile;
- quanto ad € 423.371,17 per IVA ammessa in privilegio ex art. 2772, comma 3, c.c.;
- quanto ad € 2.379.592,54 a titolo di interessi moratori maturati sino alla suddetta data a cui ha aggiunto per i crediti *«maturati per i posti barca non ancora ceduti»*:
- € 659.591,80 a titolo di IVA;
- € 340.108,18 per interessi moratori.

Sales ha, altresì, precisato che *«l'importo maturato a credito ed afferente le trattenute del 10% risulta maturato e certo nell'ammontare, tenuto conto che in data 25/07/2017 risulta essere stato presentato dalla Porto di Cecina S.p.a. l'atto ricognitivo del porto con lo stato di consistenza, le certificazioni tecniche ed i collaudi strutturali di tutte le opere realizzate»*.

Il contratto di appalto è stato risolto – per iniziativa di Sales – con sentenza del Tribunale di Livorno del 10/09/2018 e, pertanto, il travolgimento del titolo negoziale implicherebbe *«l'impossibilità di domandare l'adempimento del contratto e quindi anche il pagamento del corrispettivo maturato in relazione ai lavori eseguiti ed eventualmente non retribuiti»*.

Si tratta, quindi, di stabilire la spettanza degli interessi moratori e, per questo necessita di inquadrare lo schema contrattuale intercorrente tra Sales e la Porto di Cecina.

Con scrittura privata sottoscritta in data 16/02/2012, la Società ha convenuto – nella forma di una promessa di affidamento – con l'appaltatrice Sales che, per il pagamento del corrispettivo pattuito per l'esecuzione *«del primo stralcio delle opere del realizzando porto turistico di Cecina»*, i versamenti avvenissero, sulla base di SAL mensili, nel seguente modo:

«ritenuta del 10% su ogni SAL che verrà contabilizzata e saldata in occasione del termine dei lavori del primo stralcio» e pagamento del 20% dell'importo netto dei lavori appaltati mediante «cessione della proprietà (...) di posti barca e di posti auto del futuro porto al prezzo unitario accordato dal Circolo Nautico s.p.a. ai propri Soci Azionisti».

A tale proposito, era stato pattuito che la Società – *«contemporaneamente all'emissione delle fatture da parte della Sales»* – fatturasse a propria volta, *«a titolo di acconto acquisto posti barca e posti auto, un ammontare pari al 20% dell'imponibile (oltre all'IVA nell'aliquota di legge)*

del SAL mensile» e, conseguentemente, corrispondesse a Sales «un importo pari alla differenza tra le rispettive fatture».

Le disposizioni di cui D. Lgs. 231/2002 si applicano anche ai contratti di appalto come affermato dalla giurisprudenza di legittimità³¹ e l'intervenuta specificazione offerta dall'art. 24, primo comma, della L. 30 ottobre 2014, n. 161, secondo cui la lettera in oggetto «*si interpreta nel senso che le transazioni commerciali ivi considerate comprendono anche i contratti previsti dall'art. 3, comma 3, del codice di cui al d. lgs. 12 aprile 2006, n. 163*», ossia i contratti di appalto o di concessione aventi per oggetto l'acquisizione di servizi, o di forniture, ovvero l'esecuzione di opere o lavori pubblici.

Il D.lgs. 231/2002, riprendendo del tutto la Direttiva 2000/35/CE, dispone che, nell'ambito di una transazione commerciale, chi subisce ingiustificatamente un ritardo nel pagamento del prezzo ha diritto a percepire gli interessi di mora che decorrono automaticamente dal giorno immediatamente successivo a quello di scadenza previsto nel contratto, in conseguenza dell'inadempimento stesso, senza che il fornitore della prestazione o del servizio debba procedere con una formale diffida o costituzione in mora.

In questo modo, la c.d. mora automatica, che l'impianto codicistico tradizionale riserva – quale eccezione – alle ipotesi descritte dal secondo comma dell'art. 1219 c.c., assurge a regola generale, applicabile nei rapporti commerciali tra imprese (latamente intese, comprendenti anche le attività libero-professionali) o tra imprese e pubbliche amministrazioni, «*che comportano, in via esclusiva o prevalente, la consegna di merci o la prestazione di servizi contro il pagamento di un prezzo*» (cfr. art. 2, lett. a del D.lgs. 231/2002).

Si tratta allora di valutare se – per l'applicazione degli interessi legali di mora di cui alla disciplina in parola – l'indicazione letterale del pagamento di un prezzo implichi l'esclusivo riferimento ad obbligazioni pecuniarie il cui adempimento richieda un pagamento (soltanto) in denaro o se, al contrario, consenta di ricomprendere nella fattispecie descritta obbligazioni il cui adempimento comporti – come nell'ipotesi in esame, per la parte relativa alla convenuta modalità di pagamento del 20% dell'importo netto dei lavori appaltati – prestazioni in natura.

In via generale, occorre rilevare che – in forza dell'art. 1224 c.c. – gli interessi moratori sono applicabili con riferimento alle «*obbligazioni che hanno per oggetto una somma di denaro*»; analogamente – in forza dell'art. 1282 c.c. – gli interessi corrispettivi sono prodotti da «crediti

³¹ «La definizione adottata del D.lgs. 231/2002, comprensiva dei contratti, comunque denominati, tra imprese che comportano, in via esclusiva o prevalente, la prestazione di servizi, contro il pagamento di un prezzo, è, invero, compatibile con la definizione dell'appalto specificata dall'art. 1655 c.c., dovendosi intendere l'espressione prestazione di servizi come riferibile a tutte le prestazioni di fare (e, quindi, anche di non fare) che trovano il loro corrispettivo in un pagamento in denaro» (così, Cass. civ., Sez. II, 27.02.2019, n. 5734; in termini, cfr. Cass. civ., Sez. I, 29.07.2004, n. 14465).

liquidi ed esigibili di somme di denaro». In altri termini, la normativa codicistica collega espressamente la nozione di interesse – e, pertanto, la sua concreta applicazione – alle obbligazioni pecuniarie.

A ben vedere, il pagamento, pur costituendo la tipica modalità di adempimento (e di estinzione) delle obbligazioni pecuniarie, potrebbe essere effettuato in natura; tuttavia, il riferimento al prezzo sembra voler specificare (e, quindi, alludere al) la natura in denaro del corrispettivo.

Pertanto, guardando sia alla genesi comunitaria sia alla concreta attuazione domestica della disciplina qui in esame, **si evince che l'applicazione degli interessi di mora sia ammessa soltanto in relazione ad obbligazioni pecuniarie, aventi per oggetto il pagamento di una somma di denaro** (v., in senso conforme, SANNA, L'attuazione della dir. 2000/35/CE in materia di lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali: introduzione al d.lgs. 9 ottobre 2002 n. 231 (Prima parte), in Resp. civ. e prev., 2003, 247 ss.).

Del resto, anche la giurisprudenza sopra citata riconduce la nozione di transazione commerciale, nella declinazione delle prestazioni di servizi, *«a tutte le prestazioni di fare (...) che trovano il loro corrispettivo in un pagamento in denaro»* (Cass. civ., Sez. II, 27.02.2019, n. 5734).

➤ Il problema dell'applicazione degli interessi moratori sul credito di cui alle ritenute a garanzia del 10%

97

Le superiori considerazioni non precludono l'applicabilità – almeno in via astratta – degli interessi moratori ex D.lgs. 231/2002 al credito maturato dall'appaltatore con riferimento alle ritenute a garanzia del 10%: e ciò, in quanto il contratto (preliminare) di appalto prevedeva, come di consueto, che la suddetta quota venisse trattenuta su ogni SAL per essere successivamente saldata – in denaro – «in occasione del termine dei lavori del primo stralcio». In altre parole, il credito che avrebbe prodotto la maturazione degli interessi richiesti risulterebbe, in effetti, correlato ad un'obbligazione pecuniaria che prevedeva il pagamento di una somma di denaro entro un termine prestabilito, costituito – nel caso di specie – dalla realizzazione di una specifica circostanza (ossia l'ultimazione dei lavori «del primo stralcio»).

Per valutare la debenza – in via concreta – dei richiesti interessi, è necessario verificare se la circostanza indicata nel termine il cui decorso possa far ritenere integrato il ritardo nell'inadempimento – e, quindi, nel caso di specie, l'ultimazione dei lavori «del primo stralcio» – si sia effettivamente verificata in epoca anteriore alla disposta risoluzione del contratto. E ciò, in quanto la risoluzione dichiarata dal Tribunale di Livorno con sentenza n. 929/2018 non sarebbe in grado di travolgere le prestazioni già eseguite, per le quali l'appaltatore conserverebbe la propria

pretesa creditoria al pagamento. Ed infatti, nonostante la previsione di cui all'art. 1458 c.c. (secondo cui «la risoluzione del contratto per inadempimento ha effetto retroattivo tra le parti, salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite») sembri maggiormente compatibile con il contratto di appalto di servizi, tendenzialmente connotato dal carattere periodico o continuativo dell'attività richiesta ovvero dalla pluralità delle prestazioni attese, non può negarsi che pure il contratto di appalto d'opera possa – in alcuni casi, come quello in esame – consentire d'individuare (ed isolare) singole prestazioni, che – qualora già eseguite antecedentemente alla risoluzione e non «restituite» successivamente alla stessa – risulterebbero idonee a preservare, in capo all'appaltatore, il diritto al corrispettivo.

Per contro, qualora emergesse che la condizione di cui al termine contrattuale, utile al fine di verificare se vi sia ritardo nell'adempimento per la maturazione degli interessi moratori, non si è verificata prima dell'emissione della sentenza suindicata, la disposta risoluzione del contratto non solo impedirebbe il riconoscimento dei richiesti interessi, ma – a stretto rigore – metterebbe anche in discussione la debenza del 10% trattenuto sui SAL. Detto altrimenti: l'ultimazione dei lavori «del primo stralcio» rappresenta sia il momento a partire dal quale poter ritenere integrato il ritardo nell'adempimento, sia la condizione per il versamento del 10% trattenuto sui SAL.

98

Nella propria precisazione del credito, Sales afferma che «l'importo maturato a credito ed afferente le trattenute del 10% risulta maturato e certo nell'ammontare, tenuto conto che in data 25/07/2017 risulta essere stato presentato dalla Porto di Cecina l'atto ricognitivo del porto con lo stato di consistenza, le certificazioni tecniche ed i collaudi strutturali di tutte le opere realizzate».

Nella sentenza del Tribunale di Livorno n. 929/2018 – che, preme ricordare, è attualmente oggetto d'impugnazione, anche incidentale, dinanzi alla Corte di Appello di Firenze – il Giudice di prime cure ha rilevato che «dell'ultimazione dei lavori del primo stralcio non vi è prova in atti (risultando il doc.to prodotto sub 79 bis dalla Sales relativo alle sole opere strutturali)».

Dall'altro lato, Porto di Cecina, con la propria comunicazione del 28/04/2028 (chiaramente refuso per 28/04/2021), ha dichiarato a Sales che, «per quanto riguarda i crediti di cui ai punti A) e B), essendo rappresentati da decimi a garanzia, l'importo definitivo sarà determinato dopo la verifica e collaudo delle opere eseguite».

Ciò esposto pare, allo stato dei fatti, dover concludere per la non spettanza degli interessi moratori asseritamente maturati sulla ritenuta a garanzia del 10%.

➤ **Gli interessi moratori sui posti barca non ancora ceduti**

Infine, il problema dell'applicazione degli interessi moratori sul credito maturato per i posti barca ed i posti auto non ancora ceduti.

In argomento, la questione preliminare affrontata in ordine all'inapplicabilità degli interessi moratori riferiti a prestazioni che prevedano pagamenti in natura risulta assorbente e dirimente per quanto riguarda la porzione di (asserito) credito che avrebbe dovuto essere soddisfatto – in base agli accordi convenuti – tramite cessione dei posti barca e dei posti auto.

Ed infatti, in base alla superiore ricostruzione, l'applicazione degli interessi di mora pare ammissibile soltanto in relazione ad obbligazioni pecuniarie, aventi per oggetto il pagamento di una somma di denaro.

§ § §

Il debito v/SALES è iscritto nel passivo per € 5.425.090,65 contro richiesti € 6.084.682,45. La differenza è costituita dall'IVA per € 659.591,80 che la *Porto di Cecina* sostiene aver pagato in compensazione.

Ricorda che la *Società* regolava gli stati di avanzamento nel modo seguente:

- per il 70% oltre IVA, con rimessa diretta;
- per il 20% oltre IVA, con cessione della proprietà o del diritto di godimento, di posti barca e posti auto del futuro porto, secondo i prezzi di listino (non è specificata la data della consegna);
- il 10% residuo veniva trattenuto quale ritenuta a garanzia da pagare dopo il collaudo e verifica delle opere.

A fronte di quel 20%, la *Porto di Cecina* ha emesso fattura a Sales, ovviamente maggiorata di IVA, che la Società registrava in contabilità come acconto sui posti barca da cedere una volta che fossero stati realizzati. E quanto fatturato per acconti sulla cessione dei posti barca da Porto di Cecina a Sales ammonta ad € 3.077.305,01 oltre IVA per € 659.591,80, ossia la somma reclamata da Sales.

Sales, per effetto della reciproca fatturazione, la situazione IVA è stata chiusa.

Va da sé che la posizione creditoria di Sales potrebbe essere rivista all'esito del giudizio di appello.

Per quanto sin qui esposto, il credito di Sales è iscritto al passivo per i seguenti importi:

Crediti Sales iscritti al passivo

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Con diritto di prelazione ex art. 2772, c. 3	423.371,18		423.371,18
Al chirografo	5.001.719,47		5.001.719,47
Totale	5.425.090,65		5.425.090,65

La situazione finale è pertanto la seguente:

Debito v/fornitori

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Debiti v/fornitori (privilegiati)	515.465,20	- 427,99	515.037,21
Interessi post domanda pren.va	200,54	19.159,08	19.359,62
Debiti v/fornitori (chirografari)	5.578.305,95	- 1.945,46	5.576.360,49
Fondo rischi	1.000.000,00		1.000.000,00
	7.093.971,69	16.785,63	7.110.757,32

4.2.4. I debiti verso banche e loro cessionari

Hanno precisato il credito 5 soggetti su 6 che rappresentano praticamente la totalità dei crediti.

La tabella che segue espone le posizioni debitorie nei confronti delle banche e loro cessionari come risultanti dal Piano e le relative precisazioni dei crediti:

100

Debiti v/banche e loro cessionari nel Piano

Creditore	Domanda ex art. 161 l.f.		Precisazione credito	
	Prelazione	Chirografo	Prelazione	Chirografo
Banca Popolare di Vincenza S.p.A.		3.000,00		
Aurelia SPV Srl e per essa Gardant Liberty Servicing Spa (ex BPM)		291.292,31		274.335,78
Cantiere Navale Golfo di Mola S.r.l. (ex Banca Cred. Coop Castagneto Carducci)	2.352.352,29	95.065,15	2.523.853,01	
M.P.S. S.p.A.		2.521.801,96		2.515.455,90
Marina di San Vincenzo S.p.A. (ex Cassa Risparmi di Volterra)		1.046.202,99		1.046.202,99
Berenice Spv (ex C.R. San Miniato Spa)		1.034.678,91		815.816,56
Totale	2.352.352,29	4.992.041,32	2.523.853,01	4.651.811,23

In data 7/5/21 la Banca di Credito Cooperativo di Castagneto Carducci ha ceduto il proprio credito ipotecario al CANTIERE NAVALE GOLFO DI MOLA S.R.L.. Rinvia al par. 3.3.1.1. per maggiori informazioni.

La società **CANTIERE NAVALE GOLFO DI MOLA SRL** ha così precisato il proprio credito:

Precisazione credito Cantiere Navale Golfo di Mola Srl

descrizione	importo
quota capitale	2.160.571,56
interessi corr.vi e moratori richiesti (tasso conv.le 3,50% + tasso mora 2,00%) da 11/12/18 a 10/2/2021	257.798,20
capitale ed interessi al 10/2/2021	2.418.369,76
interessi da 11/2/2021 a 31/12/2021 (tasso convenzionale)	105.483,25
Totale	2.523.853,01

➤ Gli interessi moratori e la prelazione ipotecaria

Nel Piano gli **interessi moratori** godono della prelazione ipotecaria **soltanto per il periodo post annualità in corso al momento della presentazione della domanda prenotativa** e fino alla data della vendita del cespite ipotecato a garanzia del credito; sono invece ammessi al **chirografo** gli interessi moratori diversi da questi (ossia, quelli dell'annualità in corso al 10/2/2021 ma fino al momento della presentazione della domanda e quelli *ante*).

Come evidenziato nel prospetto che precede, la società creditrice chiede che gli **interessi moratori** del triennio (ma fino al 10/2/2021) godano, diversamente da quanto ritenuto dalla *Porto di Cecina*, della prelazione ipotecaria.

Il tema della corretta interpretazione del secondo e del terzo comma dell'art. 2855, c.c. quanto all'estensione della prelazione ipotecaria al credito per interessi, è venuto più volte all'esame della giurisprudenza, di fronte alle contrastanti prospettazioni del creditore ipotecario e dei creditori chirografari (o dei creditori ipotecari di grado inferiore).

L'orientamento ampiamente maggioritario espresso dalla giurisprudenza di legittimità è nel senso di ritenere che l'espressione "*capitale che produce interessi*" vada

«circoscritta ai soli interessi che, in guisa di frutti civili (art. 820, c.c. comma 3) costituiscono remunerazione del capitale medesimo, vale a dire i soli interessi corrispettivi, senza che, neppure in via analogica, possano ritenersi inclusi nei frutti civili della sorte capitale quegli interessi che trovino il loro presupposto, morfologico e funzionale, nel ritardo imputabile al debitore ... Ma, avendo precisato di riferirsi ai soli capitali fruttiferi, gli interessi dovuti devono ritenersi quelli prodotti dal capitale e non dalla mora.

Il collegio ritiene, pertanto, di aderire alla pressoché unanime giurisprudenza di questa corte, non ravvisando motivi per un revirement in tale materia»³².

³² Cassazione civile, Sez. III, 15 gennaio 2013, n. 775.

«Consegue che -avuto riguardo al criterio ermeneutico letterale e sistematico la disposizione "principale" del comma 2 non può che intendersi riferita agli "interessi corrispettivi", rimanendo estraneo alla nozione di "frutto civile" l'interesse moratorio ex art. 1224 c.c. da intendersi quale presunzione legale utilizzata come criterio di liquidazione forfetario del risarcimento del danno da ritardo imputabile ad inadempimento colposo o doloso del debitore»³³.

Deve quindi statuirsi che il comma 2 disciplina i limiti di estensione della garanzia ipotecaria agli «*interessi corrispettivi*», mentre il comma 3 ha per oggetto la disciplina dei limiti di estensione della garanzia ipotecaria agli «*interessi moratori*».

L'orientamento prevalente della giurisprudenza della Corte di Cassazione è ben riassunto in un passo della sentenza che segue:

«In conclusione dal coordinamento sistematico delle disposizioni di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 2855 c.c., sopra richiamante, emerge che:

a) gli interessi al tasso convenzionale o quelli determinati al saggio previsto da norme speciali (corrispettivi) beneficiano della estensione dello stesso grado della originaria garanzia ipotecaria limitatamente al triennio (i due anni precedenti e l'anno in corso alla data del pignoramento);

b) eventuali accordi diversi, relativi alla estensione automatica della garanzia originaria ad interessi convenzionali o determinati al saggio previsto da norme speciali (corrispettivi) per maggiori annualità, maturati pre o post pignoramento, sono sanzionati dalla nullità;

c) gli interessi al tasso convenzionale o quelli determinati al saggio previsto da norme speciali (corrispettivi), relativi ad annualità diverse dal triennio (anteriori ai due anni -corrispettivi- o posteriori all'anno del pignoramento -moratori-), possono però essere oggetto di autonoma iscrizione ipotecaria che prende il grado della nuova formalità

d) Gli interessi maturati successivamente all'anno del pignoramento (moratori) e fino alla data della vendita, beneficiano della estensione del medesimo grado della originaria garanzia ipotecaria, ma solo nella misura ridotta ex lege al tasso legale ex art. 1284 c.c.»³⁴.

³³ Cass., civ. sez. III, del 2 marzo 2018, n. 4927.

³⁴ Cass., civ. sez. III, del 2 marzo 2018, n. 4927, che richiama, in senso conforme, Corte Cass. Sez. 3, Sentenza n. 775 del 15/01/2013; id. Sez. 3, Sentenza n. 17044 del 28/07/2014.

Aderendo quindi all'indirizzo sopra citato, gli interessi moratori del triennio sono da ammettere al chirografo.

Altra questione riguarda la definizione delle tre *annualità* di interessi.

Il Piano, per determinare gli interessi convenzionali da ammettere con prelazione ipotecaria, individua il "*triennio*" nel periodo 11/12/2018-11/6/2021.

Il contratto di mutuo è stato stipulato il giorno 11/12/2015 e la prima rata di interessi posticipati è scaduta il giorno 11/6/2016. **Le *annualità* sono pertanto le seguenti:**

- ⇒ 11/12/2020-11/12/2021: annata in corso al 10/2/2021, data di presentazione della domanda;
- ⇒ 11/12/2019-11/12/2020: prima annualità precedente;
- ⇒ 11/12/2018-11/12/2019: seconda annualità precedente.

Inoltre, il contratto prevede, ai fini del calcolo degli interessi, il divisore 365 invece di 360 adottato nel Piano.

Prospetto di calcolo degli interessi corrispettivi e moratori di Marina del Golfo di Mola Srl

103

	Calcoli del creditore			Piano	CG
	ante c.p.	post c.p.	Totali		
Capitale	2.160.571,56	2.160.571,56		2.160.571,56	2.160.571,56
Tasso corrispettivo	3,50%	3,50%		3,50%	3,50%
dal	11/12/2018	11/02/2021		11/12/2018	11/12/2018
al	10/02/2021	31/12/2021		11/06/2021	10/12/2021
giorni	792	323		913	1.095
divisore	365	365		360	365
Interessi corrispettivi	164.085,05	66.918,52	231.003,58	191.780,73	226.860,01
Tasso interessi moratori	2,00%	2,00%		2,00%	2,00%
dal	11/12/2018	11/02/2021		11/12/2018	11/12/2018
al	10/02/2021	31/12/2021		10/02/2021	10/02/2021
giorni	792	323		792	792
divisore	365	365		360	365
Interessi moratori	93.762,89	38.239,16	132.002,04	95.065,15	93.762,89
Interessi legali post triennio					0,01%-1,25%
dal					11/12/2021
al					31/12/2024
Interessi legali					81.033,27
Totale interessi	257.847,94	105.157,68	363.005,62	286.845,88	401.656,17
Prelazione ipotecaria					
Chirografo					

Per quanto sopra esposto, la domanda è dunque da ammettere per

- crediti **garantiti da ipoteca**:
 - € 2.160.571,56 in linea capitale;
 - € 226.860,01 per interessi corrispettivi;
- crediti **chirografari**:
 - € 93.762,89,

oltre interessi moratori per € 81.033,27 in via ipotecaria, calcolati al tasso legale e, dall'11/12/2021 (termine anno in corso) fino al 31/12/2024, come ipotizzato nel Piano.

Debiti v/banche e loro cessionari

	Domanda ex art. 161 l.f.		Rettifiche		Relazione ex art. 172 l.f.	
	Prelazione	Chirografo	Prelazione	Chirografo	Prelazione	Chirografo
Banca Popolare di Vicenza S.p.A.		3.000,00		-		3.000,00
Aurelia SPV Srl e per essa Gardant Liberty Servicing Spa (ex BPM)		291.292,31		- 16.956,53		274.335,78
Cantiere Navale Golfo di Mola S.r.l. (ex Banca Cred. Coop Castagneto Carducci)	2.352.352,29	95.065,15	35.079,28	- 1.302,26	2.387.431,57	93.762,89
Interessi legali post triennio	837,18		80.196,09		81.033,27	
M.P.S. S.p.A.		2.521.801,96		- 6.346,06		2.515.455,90
Marina di San Vincenzo S.p.A. (ex Cassa Risparmi di Volterra)		1.046.202,99		-		1.046.202,99
Berenice Spv (ex C.R. San Miniato Spa)		1.034.678,91		- 218.862,35		815.816,56
Totale	2.353.189,47	4.992.041,32	115.275,37	- 243.467,20	2.468.464,84	4.748.574,12

104

4.2.5. I debiti verso l'Erario e altri enti impositori o incaricati della riscossione di tributi e contributi

I debiti verso e altri enti impositori o incaricati della riscossione di tributi e contributi inseriti nella domanda di concordato sono ascrivibili alle posizioni di seguito esposte:

Debiti v/Erario ed altri enti impositori o incaricati della riscossione

Ente creditore	Debiti privilegiati	Debiti chirografari	Totale
Agenzia delle Entrate	1.651.412,71	49.743,25	1.701.155,96
(Agenzia Entrate riscossione S.p.A. per compensazione Iva di rivalsa ante procedura) (*)	- 390.089,34	- 49.743,25	- 439.832,60

Agenzia Entrate riscossione S.p.A. (per ruoli diversi da tributi erariali)	2.256,00	167,50	2.423,50
Agenzia Entrate riscossione S.p.A.	83.208,65	2.502,14	85.710,79
(Agenzia Entrate riscossione S.p.A. per compensazione Iva di rivalsa ante procedura) (*)	-	- 2.502,14	- 2.502,14
Consorzio nr. 5 Toscana Alto	6.183,90	211,50	6.395,40
Comune di Cecina	1.485.802,78	819.986,38	2.305.789,17
Inail di Livorno	21,11	-	21,11
Inps di Livorno	136.602,04	230,26	136.832,29
Regione Toscana	161.650,19	45.080,57	206.730,76
Totale netto interessi	3.137.048,03	865.676,20	4.002.724,23
Interessi post dep.to prenotativa	1.167,29	-	1.167,29
Totale lordo interessi	3.138.215,32	865.676,20	4.003.891,52

Gli importi in colore rosso (*) evidenziano le compensazioni proposte dalla Società ex art. 56 l.f. con l'IVA a credito il cui fatto genetico ha causa anteriore alla presentazione della domanda di concordato.

4.2.5.1. Agenzia delle Entrate – Agenzia delle Entrate Riscossione

➤ L'avviso di accertamento

Con il più volte citato avviso di accertamento, l'Agenzia delle Entrate di Livorno ha proceduto a diverse contestazioni a carico della Società.

La più importante, dal punto di vista del maggior reddito accertato, riguarda la determinazione della plusvalenza sulla cessione dei posti barca ed accessori avvenuta nel 2016.

La *Porto di Cecina* ha determinato questa plusvalenza per differenza tra prezzo di cessione, costo del terreno e costi sostenuti per la costruzione dei beni, facendo eseguire da un consulente esterno i calcoli per l'attribuzione dei costi ai vari centri di imputazione al fine di utilizzare un criterio quanto più oggettivo possibile.

I verificatori hanno contestato che con il criterio utilizzato venivano imputati ai beni venduti anche costi sostenuti per i beni in concessione per i quali doveva invece essere seguito un diverso criterio di attribuzione dei costi nonché una diversa procedura di detrazione, trattandosi di beni gratuitamente devolvibili.

Il diverso calcolo operato sulla base delle superfici dei diversi comparti dall'Agenzia portava alla determinazione di una **maggiore plusvalenza di € 1.552.081 euro**.

Inoltre, poiché la Società aveva imputato tra i componenti positivi di reddito anche i proventi derivanti dalla cessione dei beni da realizzare, avrebbe dovuto imputare, sempre tra i componenti positivi di reddito, anche gli anticipi ricevuti per tale titolo (e che, invece, erano stati

appostati tra i debiti). Contestava pertanto una ulteriore **maggiore plusvalenza di € 466.036**, per **un totale di € 1.985.117**.

In sede di «*accertamento con adesione*», ossia nel successivo contraddittorio con l'Agenzia richiesto dalla Società ex D. Lgs. 218/1997, veniva fatta rilevare l'erroneità dei criteri adottati e dei calcoli eseguiti in sede di controllo dai verificatori per cui, riconosciuto l'errore, la plusvalenza **veniva ridotta da € 1.552.081 contestati ad € 254.103**; l'altro rilievo (la errata contabilizzazione del provento dalla cessione per cespiti contabilizzato come debito) veniva invece mantenuto.

Altra contestazione riguarda l'esistenza di «*una prestazione gratuita da fatturare al valore normale*» e quindi ricavi «*virtuali*», che Società avrebbe omesso di fatturare, derivanti dalla concessione in godimento dei posti barca ai «*promissari acquirenti*» e quantificati in complessivi **€ 1.427.780** oltre IVA per gli anni 2015 e 2016.

Nel successivo contraddittorio con l'Agenzia la Società ha fatto notare di essersi trovata costretta a mettere a disposizione posti barca da quelli «prenotati» dai soci giacché contrattualmente inadempiente.

“La Società, infatti, non ha in nessun modo virtualmente affittato quegli spazi, ma ha solo indennizzato gli acquirenti, pure soci, del "danno" per inadempimento contrattuale ad essi causato. Il comportamento della società, pertanto, non solo ha inteso ristorare, in chiave schiettamente civilistica, i soci, ma ha anche prevenuto l'addebito, ad essa stessa società, di ulteriori danni futuri. La qualificazione giuridica dei fatti in contestazione, a parere di chi scrive, deve inoltre prendere in considerazione le contestazioni elevate per scritto da numerosi soci, alcune delle quali già sfociate in azioni legali contro la società per inadempimento o ritardo nell'adempimento. Sembra perciò sostenibile, secondo ragionevolezza e alla luce della documentazione finora trasmessa ed esaminata, la correttezza dell'operato della società³⁵”.

106

La «pretesa» dell'Agenzia, tenuto conto delle osservazioni, si è quindi ridotta da un contestato **maggiore reddito di € 1.427.780 ad € 128.000** (500 euro a posto barca) oltre IVA, quantificati «*in mancanza di ulteriori evidenze in misura pari al costo di ripristino delle strutture affidate in uso ai futuri proprietari³⁶*».

L'ultimo rilievo ha riguardato la ripresa a tassazione di quota di ammortamento di 20.033

³⁵ Da parere del Prof. Giovannini, legale incaricato dalla Società di seguire il contenzioso in questione.

³⁶ Pag. 3 del processo verbale di contraddittorio del 4/12/2018.

su costi di manutenzione relativi ad un immobile avente destinazione ad uso abitativo (quello posto sul terreno Miliotti) e perciò non deducibile fiscalmente.

Dal contraddittorio con l'Agenzia sono pertanto emerse le seguenti maggiori imposte e sanzioni da versare e della quali la Società ha chiesto la rateizzazione:

Imposte e sanzioni dovute a seguito di accertamento dell'Agenzia delle Entrate

	ires	irap	iva	sanzioni	totale
2014				20.570	20.570
2014			30.885	10.560	41.445
2016	214.049	30.356	19.738	76.696	340.839
totali	214.049	30.356	50.623	107.826	402.853

§ § §

Il credito dell'AGENZIA DELLE ENTRATE è stato interamente iscritto a ruolo per cui è ora contenuto nella precisazione del credito inviata dall'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.

Le somme iscritte a ruolo sono le seguenti:

Precisazione credito Agenzia Entrate-Riscossione

	Credito
artt. 2775 e 2749 c.c. n. 2 art. 2780 c.c.	2.293,82
artt. 2758 e 2749 c.c. n. 7 art. 2778 c.c.	412,00
artt. 2752 e 2749 c.c. n. 18 art. 2778 c.c.	1.109.595,81
artt. 2752 e 2749 c.c. n. 19 art. 2778 c.c.	690.145,78
2752 e 2749 c.c. n. 20 art. 2778 c.c.	13,78
Totale prelazione	1.802.461,19
chirografo	145,30
Totale	1.802.606,49
di cui:	
aggi	52.446,86
sanzioni	425.534,61
interessi	131.350,62

107

Il credito così precisato dall'Agenzia delle Entrate Riscossione (AdE-R) è stato oggetto delle seguenti rettifiche:

- la cartella esattoriale riportava un debito per ritenute irpef su redditi di lavoro dipendente (cod. 1001) per l'anno 2019 per € 19.353,08 che invece era relativo ad un debito IVA per lo stesso anno di pari importo;
- la cartella esattoriale riportava un debito per IVA 1° trimestre 2019 per € 19.985,44 mentre il debito era di € 15.985,44;
- gli interessi sono stati considerati per il medesimo ammontare precisato dall'Agenzia delle

Entrate alla data di presentazione della domanda di concordato riducendo così l'importo richiesto da AdE-R di € 18.750,63.

Adeguamento importo interessi alla minore richiesta dell'Agenzia delle Entrate

cod.	Descrizione	Anno	Richiesto da AdE-R	Richiesto da AdE	Totale
2002	IRES INTERESSI	2017	23.989,22	7.095,07	- 16.894,15
014I	I.V.A. INTERESSI	2017	9.956,07	9.659,50	- 296,57
384A	IRAP - INTERESSI	2018	6.020,96	5.522,13	- 498,83
384A	IRAP - INTERESSI	2019	927,70	801,83	- 125,87
2002	IRES INTERESSI	2019	3.500,17	3.025,25	- 474,92
014I	I.V.A. INTERESSI	2020	5.305,44	4.845,15	- 460,29
	Totale		49.699,56	30.948,93	- 18.750,63

- gli aggi, richiesti dall'AdE-R con lo stesso grado di privilegio del relativo credito ma da ammettere al chirografo, sono stati riconosciuti soltanto per le cartelle notificate prima della presentazione della domanda di ammissione al concordato (Cass. 15/3/2013 n. 6646 e 7/2/2013 n. 6647) e lo stesso dicasi per le spese di notifica; il sottoscritto ha chiesto precisazioni al riguardo all'AdE-R che ha confermato la notifica successiva alla presentazione della domanda.

L'orientamento della S.C. sulla questione dell'ammissione degli aggi e delle spese di notifica al chirografo nonché sulla spettanza degli stessi per notifiche post concordato è ormai consolidato in questo senso.³⁷

Aggi esattoriali

	Domanda ex art. 161 l.f.	Precisazione credito	Rettifica	Relazione ex art. 172 l.f.
Aggi su prima precisazione cred.	52.414,89	33.955,37	- 33.894,66	60,71
Aggi su seconda precisazione cred.		18.540,44	- 8.540,44	
	52.414,89	52.495,81	- 52.435,10	60,71

La tabella che segue riporta il credito dell'AdE-R con le modifiche apportate dal sottoscritto e descritte in precedenza:

³⁷ Cita, tra le ultime, l'ordinanza n. 22313/2019:

«la censura in tal caso inerisce alla negazione della collocazione privilegiata del credito insinuato a titolo di aggio e spese ... a fronte dell'orientamento di questa Corte, al quale il tribunale si è correttamente attenuto, per cui l'aggio costituisce il compenso spettante al concessionario esattore per l'attività svolta su incarico e mandato dell'ente impositore, e il relativo credito non muta la sua natura di corrispettivo per un servizio reso in base al soggetto (contribuente, ente impositore o entrambi pro quota) a carico del quale, a seconda delle circostanze, è posto il pagamento: ne deriva che, in sede di accertamento al passivo dei crediti insinuati dal concessionario, il credito per aggio non può in alcun modo essere considerato inerente al tributo riscosso e non è, pertanto, assistito dal relativo privilegio (Cass. n. 25932-15, Cass. n. 7868-14)». L'ordinanza ribadisce inoltre la non ammissione di spese e aggi per notifiche post concordato.

Capitolo 4. Le passività da soddisfare

Il credito dell'Agenzia Entrate Riscossione come rettificato dal CG

cod.	Descrizione	2008	2009	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totale
010I	IMPOSTA SUL VALORE AGGIUNTO	-	-	-	-	-	-	9.295,00	80.397,43	140.773,07	100.468,15	140.006,21	-	470.939,86
014I	I.V.A. INTERESSI	-	-	-	-	-	-	1.730,65	9.659,50	13.696,63	6.452,08	4.845,15	-	36.384,01
043I	I.V.A. SANZIONE PECUNIARIA	-	-	-	-	-	-	-	24.119,22	42.231,91	30.140,42	42.002,45	-	138.494,00
0630	CONSORZIO BONIFICA E MIGLIORAMENTO FONDARIO	-	-	-	90,44	97,48	185,90	-	-	1.520,00	-	-	-	1.893,82
109T	REGISTRO VARIE PROPORZIONALI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	400,00	400,00
1560	UNIONE DEI COMUNI QUOTA CONSORTILE	80,40	82,40	174,85	-	-	-	-	-	-	-	-	-	337,65
2001	IRES CAPITALE	-	-	-	-	-	-	101.774,00	175.780,06	247.319,00	50.984,00	-	-	575.857,06
2002	IRES INTERESSI	-	-	-	-	-	-	17.767,23	7.095,07	31.322,07	3.500,17	-	-	59.684,54
2003	IRES SANZIONE	-	-	-	-	-	-	-	42.399,00	97.029,30	15.295,20	-	-	154.723,50
2Z34	QUOTA CONSORTILE INTERESSI	5,00	5,00	3,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13,00
2Z35	QUOTA CONSORTILE SPESE	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
380A	IRAP SALDO	-	-	-	-	-	-	-	58.093,00	53.551,00	13.513,00	-	-	125.157,00
383A	IRAP SANZIONE - RITARDATI OD OMESSI VERSAMENTI	-	-	-	-	-	-	-	17.427,90	16.011,30	4.053,90	-	-	37.493,10
384A	IRAP - INTERESSI PER RITARDATA ISCRIZIONE A RUOLO	-	-	-	-	-	-	-	7.687,75	5.522,13	801,83	-	-	14.011,71
9361	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP	-	-	-	-	-	-	-	33,91	-	-	-	-	33,91
9362	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP	-	-	-	-	-	-	-	5,20	-	-	-	-	5,20
9363	ADD. COM.LE ALL'IRPEF ENTI LOCALI-SOSTITUTI DI IMP	-	-	-	-	-	-	-	10,17	-	-	-	-	10,17
1600	SANZIONI PECUNIARIE	-	-	-	-	-	-	38.347,88	-	-	-	-	-	38.347,88
380B	IMPOSTA REGIONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE DA AVVISI A	-	-	-	-	-	-	14.433,50	-	-	-	-	-	14.433,50
384B	IMPOSTA REGIONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE DA AVVISI A	-	-	-	-	-	-	2.519,73	-	-	-	-	-	2.519,73
9475	Sanz.decadenza rateaz.tributi erariali dlgs 218/97 e 546/92	-	-	-	-	-	-	49.981,05	-	-	-	-	-	49.981,05
9478	Sanz. per decadenza rateaz. IRAP dlgs 218/97, dlgs 546/92	-	-	-	-	-	-	6.495,08	-	-	-	-	-	6.495,08
	Totale	85,40	87,40	177,85	90,44	97,48	185,90	242.344,12	422.708,21	648.976,41	225.208,75	186.853,81	400,00	1.727.215,77
	Diritti di Notifica													11,76
	Aggi													48,95
	Totale													1.727.276,48
													di cui: sanzioni	425.534,61
													interessi	110.080,26

La tabella successiva mostra la ripartizione del credito per gradi di privilegio.

Come già detto, gli interessi *post* domanda prenotativa sono stati ricalcolati.

Credito AdE-R per somme iscritte nei ruoli esattoriali

	Precisazione credito	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
B31-Grado II - art. 2775_sp	2.293,82	2.256,00	- 11,53	2.244,47
A35-Grado VII - art. 2758, 1° c._sp	412,00	400,00	-	400,00
A50-Grado XVIII - art. 2752, 1° c._gen	1.109.595,81	1.100.936,43	- 22.183,00	1.078.753,43
A51-Grado XIX - art. 2752, 3° c._gen	690.145,78	633.284,93	12.532,94	645.817,87
A52-Grado XX - art. 2752, 4° c._gen	13,78			-
Interessi post domanda prenotativa		431,75	47.911,98	48.343,73
Totale prelazione	1.802.461,19	1.737.309,11	38.250,39	1.775.559,50
CHIROGRAFO	145,30	52.414,89	- 52.354,18	60,71
	1.802.606,49	1.789.724,00	- 14.103,79	1.775.620,21

4.2.5.2. Consorzio n. 5 Toscana

Non ha precisato il credito per cui viene assunto l'importo come da Piano.

Credito Consorzio n. 5 Toscana

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Consorzio n. 5 Toscana (Priv.)	6.183,90		6.183,90
Interessi post domanda pren.va	3,28	229,38	232,66
Consorzio n. 5 Toscana (Chiro.)	211,50		211,50
	6.398,68	229,38	6.628,06

110

4.2.5.3. Comune di Cecina

Il debito per IMU

L'Imposta Municipale è stata oggetto di accertamento da parte del Comune di Cecina che ne ha contestato il minor versamento per gli anni 2014-2017 e l'omesso versamento per gli anni successivi.

Il debito per IMU e accessori da avvisi di accertamento del Comune di Cecina

oggetto	anno	valore attribuito	%	mesi	imposta dovuta	imposta versata	differenza	interessi	sanzioni	totale
area	2014	10.460.000,00	1,06%	12	110.876,00	45.555,00	65.321,00	1.273,76	32.660,50	99.255,00
area	2015	10.460.000,00	1,06%	12	110.876,00	45.555,00	65.321,00	949,38	32.660,50	98.931,00
area	2016	10.460.000,00	1,06%	7	64.677,67					-
area		8.129.473,30	1,06%	5	35.905,17					-
posti auto/barca					56.423,07					-
totale					157.005,91	45.555,00	111.450,91	1.396,93	55.725,46	168.573,00
area	2017	8.129.473,30	1,06%	1	7.181,03					-
area		7.998.816,70	1,06%	11	77.721,84					-
posti auto/barca					104.933,92					-
totale					189.836,79	22.778,00	167.058,79	1.926,86	83.529,40	252.515,00
area	2018	7.998.816,70	1,06%	12	84.787,46					-
posti auto/barca					79.250,84					-
totale					164.038,30		164.038,30	1.399,90	82.019,15	247.457,00
area	2019	7.998.816,70	1,06%	12	84.787,46					-
posti auto/barca					74.219,89					-
totale					159.007,35		159.007,35	84,91	79.503,67	238.596,00
area	2020	7.998.816,70	1,06%	12	84.787,46					-
posti auto/barca					74.219,89					-
totale					159.007,35		159.007,35	5,41	79.503,67	238.516,00
area	2021	7.998.816,70	1,06%	1	7.065,62					-
posti auto/barca					6.184,99					-
totale					13.250,61		13.250,61		3.975,18	17.226,00
					1.063.898,30	159.443,00	904.455,30	7.037,15	449.577,54	1.361.069,00

Esperita invano la strada dell'*accertamento con adesione* ex D.Lgs. 218/1997 (che avrebbe consentito, tra l'altro di poter usufruire della riduzione delle sanzioni ad 1/3 del minimo edittale), gli avvisi sono stati impugnati dalla *Società* ed il ricorso è pendente presso la Commissione Tributaria Provinciale di Livorno.

Nel Piano è imputata l'imposta accertata di € 159.007 ridotta del 25%, e quindi € 119.256, secondo quanto auspicato di ottenere dal contraddittorio – poi non tenuto - con il Comune al momento della presentazione della *Proposta*.

La *Società* contesta comunque, in primo luogo, la illegittimità del comportamento del Comune che ha omesso di instaurare il contraddittorio richiesto (e che avrebbe consentito una riduzione delle sanzioni) e, in secondo luogo, la valorizzazione delle aree operata dal Comune, sostenendone la infondatezza in base ad una perizia giurata redatta dallo stesso progettista del porto.

Allo stato attuale, comunque, il Piano dovrebbe accogliere **maggiori costi per IMU**, sempre che l'imposta risulti dovuta nella misura accertata dal Comune, di € 39.752 per il 2022, per il 2023 e per € 19.876 (50%) per il 2024 (la cessione dell'azienda è ipotizzata al 30/6/2024).

Il debito per TARI

La Tariffa Rifiuti è stata oggetto di accertamento da parte del Comune di Cecina che ne ha

contestato l'omesso versamento per gli anni 2014-2021

Esperita invano la strada dell'*accertamento con adesione* ex D.Lgs. 218/1997 (che avrebbe consentito, tra l'altro di poter usufruire della riduzione delle sanzioni ad 1/3 del minimo edittale), gli avvisi sono stati impugnati dalla *Società* ed il ricorso è pendente presso la Commissione Tributaria di Livorno.

Nel Piano è imputata la somma di € 30.901 pari all'importo di € 41.201 ridotto del 25%, e quindi € 30.901, secondo quanto auspicato di ottenere dal contraddittorio con il Comune al momento della presentazione della *Proposta*.

Un primo motivo di doglianza della *Ricorrente* è proprio il fatto che il Comune non ha rispettato l'iter procedimentale di legge non ottemperando alla richiesta del contraddittorio ed impedendo così alla *Società* di esporre le proprie ragioni a proposito dell'assoggettabilità della *Porto di Cecina* al tributo in questione.

Un secondo motivo è da ravvisarsi nel difetto di motivazione dell'atto impugnato: nel documento si rinvia *per relationem* ad atti esterni (Il Regolamento TARI, la delibera del Consiglio comunale di Cecina n. 44 del 29/07/2014 con la quale sono state approvate le tariffe TARI) non allegate all'atto né riportata nei suoi elementi essenziali, la prima, né rinvenibile sul sito internet del Comune, la seconda.

Un terzo motivo, questo di merito, riguarda l'applicazione alla *Porto di Cecina* della tariffa prevista per i "*campeggi, distributori di carburante ed impianti sportivi*" del tutto inconferente, secondo la ricorrente, ad inquadrare la potenzialità di produrre rifiuti da parte degli utilizzatori del porto.

I ricorsi relativi agli avvisi di accertamento notificati per gli anni successivi sono stati affidati ad altri professionisti i quali hanno ravvisato ulteriori motivi di illegittimità del contenuto di questi.

Considerato che l'area non è agibile, "*perché difetta di collaudo e perciò del presupposto amministrativo d'uso, essa si deve giuridicamente considerare inidonea ad essere qualificata alla stregua di presupposto oggettivo della tassa*".

In secondo luogo, la gestione dei servizi del porto turistico è stata affidata, con regolare contratto, alla società CECINA SERVIZI PORTUALI SRLU che dovrebbe essere l'effettivo soggetto passivo dell'imposta, ove ne venga accertata l'esigibilità. Va da sé che questo porrebbe problemi ai conti della controllata.

E' inoltre contestata la legittimità della sanzione, irrogata nella misura del 100% del tributo, quando un susseguirsi³⁸ di norme ha fissato la sanzione in ragione del 20% per l'omesso

³⁸ Il Comune "ha fatto applicazione dell'art. 9, comma 7, del d.lgs. 14 marzo 2011, n. 23, che risulta però abrogato dalla legge 27 dicembre 2019, n. 160. La sanzione risultante dal rinvio compiuto dall'art. 9, comma 7, appena richiamato, all'art. 14 del d.lgs. 30 dicembre 1992, n. 504, sebbene anteriore (l'art. 14) alle modifiche apportate dal d.lgs n. 473 del 1997 e sebbene fatto "rivivere" (l'art.

versamento più un ulteriore 50% per l'omessa dichiarazione.

Va infine precisato che in effetti l'imposta accertata, ma che la *Società* ritiene non dovuta, è pari ad € 55.706 e che questa è stata ridotta del 25% per gli anni 2020 (delibera Consiglio Comunale 29/9/2020) e 2021 (delibera Consiglio Comunale 28/7/2021) a causa della pandemia.

Il Piano dovrebbe quindi accogliere **maggiori costi per TARI**, se dovuta e nella misura che risulterà all'esito del contenzioso tributario – e salvo variazioni ulteriori negli anni successivi da parte del Comune – di € 24.805 per il 2022, per il 2023 e di € 12.402 (50%) per il 2024 (la cessione dell'azienda è ipotizzata al 30/6/2024); inoltre, secondo la tesi della *Società*, dovrebbe essere rivista la misura delle sanzioni irrogate (con un possibile risparmio di circa 110.000 euro).

14) dalla legge del 2011, avrebbe dovuto comportare l'applicazione della soprattassa pari al 20 per cento per omesso versamento del tributo e pari ad un ulteriore 50 per cento del maggior tributo per omessa dichiarazione". Ricorso c/avviso accertamento TARI 2015.

Debito Tari da avvisi di accertamento del Comune di Cecina

descrizione	anno	mq	€/mq	mesi	imposta	TEFA	interessi	sanzioni	totale
	2014	12.270,00	2,32	12	28.466,40		555,09	28.466,40	57.488,00
pontili	2015	1.790,00	2,29	12	4.099,10				
sup. posti barca provv.ri		12.608,00	2,29	12	28.872,32				
pontili galleggianti		1.580,00	2,29	12	3.618,20				
posti barca accatastati					28.137,23				
totale					64.726,85	2.265,44	973,40	66.992,29	134.958,00
pontili	2016	1.790,00	2,44	12	4.367,60				
sup. posti barca provv.ri		12.608,00	2,44	12	30.763,52				
pontili galleggianti		1.580,00	2,44	12	3.855,20				
posti barca accatastati					28.384,13				
totale					67.370,45	2.357,97	873,70	69.728,42	140.331,00
pontili	2017	1.790,00	2,41	12	4.313,90				
sup. posti barca provv.ri		12.608,00	2,41	12	30.385,28				
pontili galleggianti		1.580,00	2,41	12	3.807,80				
posti barca accatastati					19.267,03				
totale					57.774,01	2.022,09	689,45	59.796,10	120.282,00
pontili	2018	1.790,00	2,38	12	4.260,20				
sup. posti barca provv.ri		12.608,00	2,38	12	30.007,04				
pontili galleggianti		1.580,00	2,38	12	3.760,40				
posti barca accatastati					14.197,78				
totale					52.225,42	1.827,89	461,07	54.053,31	108.568,00
pontili	2019	1.790,00	2,38	12	4.260,20				
sup. posti barca provv.ri		12.608,00	2,38	12	30.007,04				
pontili galleggianti		1.580,00	2,38	12	3.760,40				
posti barca accatastati					13.285,16				
totale					51.312,80	1.795,95	28,36	53.108,75	106.246,00
pontili	2020	1.790,00	2,38	12	4.260,20				
sup. posti barca provv.ri		12.608,00	2,38	12	30.007,04				
pontili galleggianti		1.580,00	2,38	12	3.760,40				
posti barca accatastati					13.285,16				
imposta					51.312,80				
rid.ne 25% parte variabile				-	12.073,60				
differenza					39.239,20	1.961,96	1,19		
acconto 85% dovuto					33.353,32	1.667,67	1,19	35.020,99	70.043,00
quota a saldo					6.124,00			1.837,00	7.961,00
quota ante conc.	2021				6.257,00			1.877,00	8.134,00
differenza	2015				28,00				28,00
differenza	2016				48,00			14,00	62,00
differenza	2017				47,00			14,00	61,00
differenza	2020				6,00			2,00	8,00
					367.739,25	11.937,00	3.583,45	370.910,25	754.170,00

➤ **Il privilegio per ex art. 2752, c. 4, c.c per sanzioni IMU e TARI**

Il Comune richiede il riconoscimento del privilegio ex art. 2752, c. 4, c.c., per il credito relativo ad IMU e TARI ed accessori.

Secondo l'art. 2752, c.c.,

*Hanno privilegio generale sui mobili del debitore i crediti dello Stato per le imposte e le **sanzioni** dovute secondo le norme in materia di imposta sul reddito delle persone fisiche, imposta sul reddito delle persone giuridiche, imposta sul reddito delle società, imposta regionale sulle attività produttive ed imposta locale sui redditi.*

[Abrogato]

*Hanno altresì privilegio generale sui mobili del debitore i crediti dello Stato per le imposte, le pene pecuniarie e le **soprattasse** dovute secondo le norme relative all'imposta sul valore aggiunto.*

Hanno lo stesso privilegio, subordinatamente a quello dello Stato, i crediti per le imposte, tasse e tributi dei comuni e delle province previsti dalla legge per la finanza locale e dalle norme relative all'imposta comunale sulla pubblicità e ai diritti sulle pubbliche affissioni.

Si è dibattuto circa l'estensione del privilegio alle sanzioni. In effetti il terzo comma dell'art. 2752 c.c. non contiene alcun accenno ad esse, a differenza dei commi precedenti, per cui, ad una interpretazione letterale il privilegio per i tributi locali non si estende alle sanzioni. Da qui il fondato dubbio se le sanzioni possono rientrare nella previsione normativa a seguito della interpretazione autentica fornita dal comma 13 dell'art. 13, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214, per il quale "Ai fini del quarto (in realtà oggi terzo) comma dell'articolo 2752 del codice civile il riferimento alla legge per la finanza locale si intende effettuato a tutte le disposizioni che disciplinano i singoli tributi comunali e provinciali".

115

Invero l'ultimo comma dell'art. 2752 c.c. non attribuisce in via generale il privilegio a tutti i crediti tributari di comuni e province, ma soltanto a quelli previsti "dalla legge per la finanza locale e dalle norme relative all'imposta comunale sulla pubblicità e ai diritti sulle pubbliche affissioni", per cui era subito sorto il problema se questa norma andava interpretata in senso restrittivo tale da escludere la collocazione privilegiata ad altri crediti comunali, pur ritenuti aventi natura tributaria, ma non previsti dal T.U. 14 settembre 1931, n. 1175, sulla finanza locale, oppure in senso estensivo, come all'epoca prospettata dagli uffici finanziari, secondo cui nel quarto comma dell'art. 2752 c.c. sarebbe ravvisabile una inespressa, ma implicita, intenzione del legislatore di accordare il rango privilegiato a tutti i tributi degli enti locali.

Il contrasto era diventato imponente a seguito della introduzione dell'ICI e furono le Sezioni Unite a stabilire il principio che "Il privilegio generale sui mobili, istituito dall'art. 2752, comma ultimo, c.c. a favore dei crediti per le imposte, tasse e tributi dei comuni previsti dalla legge per la finanza locale, deve essere riconosciuto anche per i crediti relativi all'imposta comunale sugli

*immobili (i.c.i.), anche se non compresa, tra i tributi contemplati dal r.d. n. 1175 del 1931, perché introdotta successivamente con il d.lg. n. 504 del 1992, posto che le norme del codice civile che stabiliscono i privilegi possono essere oggetto di un'interpretazione estensiva che sia diretta ad individuarne il reale significato e la portata effettiva in modo da delimitare il loro esatto ambito di operatività, anche oltre il limite apparentemente segnato dalla formulazione testuale, tenendo in considerazione l'intenzione del legislatore e la causa del credito che, ai sensi dell'art. 2745 c.c., rappresenta la ragione giustificatrice di qualsiasi privilegio*³⁹ e da allora questa è stata l'interpretazione costante (fino a spingersi ad attribuire il privilegio anche ai crediti per tributi regionali) che ha indotto il legislatore ad intervenire con la norma di interpretazione autentica.

Sia nell'iniziale contrasto che nella successiva evoluzione il discorso ha avuto sempre ad oggetto unicamente la natura privilegiata o non dei tributi non compresi nel testo per la finanza locale, senza mai alcun accenno alle sanzioni.

Se poi questo privilegio si estende anche alle sanzioni è problema estraneo alla legge interpretativa e va risolto negativamente per il fatto che le sanzioni non sono contemplate nella previsione normativa dell'art. 2752, terzo comma, c.c., a differenza di quanto accade per gli altri tributi previsti dai commi 1 e 2 della stessa norma. Ed è significativo che il primo comma sia stato modificato con l'art. 23, comma 37, d.l. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, nella l. 15 luglio 2011, n. 111, che ha sostituito le parole: *"per l'imposta sul reddito delle persone fisiche, per l'imposta sul reddito delle persone giuridiche, per l'imposta regionale sulle attività produttive e per l'imposta locale sui redditi, diversi da quelli indicati nel primo comma dell'articolo 2771, iscritti nei ruoli resi esecutivi nell'anno in cui il concessionario del servizio di riscossione procede o interviene nell'esecuzione e nell'anno precedente"*, con le parole: *"per le imposte e **le sanzioni** dovute secondo le norme in materia di imposta sul reddito delle persone fisiche, imposta sul reddito delle persone giuridiche, imposta sul reddito delle società, imposta regionale sulle attività produttive ed imposta locale sui redditi"*. Di sanzioni, invece, continua **a non parlarsi nel terzo comma** per cui queste devono essere ammesse al passivo chirografario.

Dunque, le sanzioni relative ad *«...imposte, tasse e tributi dei comuni e delle province previsti dalla legge per la finanza locale e dalle norme relative all'imposta comunale sulla pubblicità e ai diritti sulle pubbliche affissioni»* non alle sanzioni (a differenza del primo comma e del secondo) che, invece, **hanno natura chirografaria**.

Tale impostazione è stata accolta anche nel Piano.

³⁹ Cass. sez. un. 17/05/2010, n.11930

Credito del Comune di Cecina per IMU e TARI

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Comune di Cecina (privilegiato)	1.293.049,53	1.702,67	1.294.752,20
Interessi post domanda pren.va (priv.)	578,04	48.134,79	48.712,83
Comune di Cecina (chirografario)	819.986,38	500,42	820.486,80
	2.113.613,95	50.337,88	2.163.951,83

Il Comune precisa anche il credito di € 6.250.000 relativo al costo della sistemazione delle sponde del fiume Cecina e del ponte di Via Volterra che nella Convenzione è assunto a proprio carico dalla Società a scomputo, per una parte dei lavori, degli oneri di urbanizzazione; il Piano prevede che le opere in questione siano realizzate dall'acquirente per cui questo credito non è inserito nel passivo concordatario (tale costo è andato a riduzione del valore del complesso immobiliare-portuale).

Il canone di concessione demaniale e l'Imposta regionale sulle concessioni statali

L'atto di Concessione, allegato alla domanda di concordato ad al quale rinvia per tutte le necessarie informazioni del caso, è datato 27/10/2011.

Nel documento si legge che

"la concessione è assentita allo scopo di costruire e gestire un porto turistico per nautica da diporto, con annesse strutture e servizi, nella consistenza e con le modalità indicate negli atti in premessa riportati.

La durata della concessione è stabilita in un periodo di anni 50 (cinquanta) decorrenti dalla data odierna.

...

Per la concessione demaniale di cui al presente atto il Concessionario è obbligato al pagamento del canone nei termini di legge, determinato in via provvisoria in € 242.595,23= annui.

L'importo del canone sarà aggiornato annualmente in base alle disposizioni di legge imperativamente applicabili.

...

Il Concessionario è altresì obbligato al pagamento annuale dell'imposta regionale nei termini fissati dalla normativa vigente.

...

A garanzia dell'osservanza di tutti gli obblighi, nessuno escluso, assunti con il presente atto, il Concessionario dovrà costituire, entro 15 giorni dalla data odierna a pena di decadenza, una fideiussione dell'ammontare pari a due annualità di canone.

...".

Il Comune di Cecina in data **10/12/2020**, a seguito dell'introduzione dell'art. 100, comma 3, del D.L. 14 agosto 2020 n. 104, convertito in legge 126/2020, provvedeva *"al ricalcolo del canone concessorio da applicare alla Concessione suddetta, che si esplicita nella sottostante tabella, i coefficienti della quale derivano dalla Circolare del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 31 del 25 febbraio 2011"*, e che ammonta quindi a **€ 109.924,03** annui (dato 2011 da aggiornare in base all'indice ISTAT di variazione del costo della vita), *"invece delle diverse e maggiori somme richieste con gli importi richiesti dall'Ente gestore e impugnati nelle rispettive e competenti sedi che risultano, conseguentemente, illegittimi ed errati nel calcolo"*, come riferisce l'Avv. Edoardo Brusco, legale incaricato dalla Società di seguire il contenzioso, tra gli altri, con il Comune di Cecina.

Segue il prospetto di calcolo dei canoni concessori arretrati come esposti dal Comune:

Canone di Concessione Demaniale in applicazione dell'art. 100, c. 3, D.L. 104/2020, conv. Dalla L. 126/2020

anno	canone aggiornato Istat su coteggio concessione	dovuto totale in base all'effettiva utilizzazione delle aree al rilascio della concessione	pagato	pagamento canone ricognitorio senza attribuzione integrativa nel 2017	totale pagato	agg. Istat	differenza dovuta canone	interessi al 29/4/2021	totale dovuto con interessi
2011	109.924,0	40.432,5	40.423,5		40.423,5	3,8	9,0	0,7	9,74
2012	114.046,2	18.320,0	96.829,5	351,1	97.180,6	2,9	16.865,6	1.305,7	18.171,28
2013	117.296,5		96.829,5		96.829,5	- 0,5	20.467,0	1.071,4	21.538,42
2014	116.710,0		96.829,5	2.955,3	99.784,8	- 0,9	16.925,2	370,6	17.295,82
2015	115.659,6		96.829,5		96.829,5	- 1,6	18.830,1	296,0	19.126,07
2016	113.809,1		96.829,5		96.829,5	- 0,3	16.979,6	220,8	17.200,39
2017	113.467,6		96.829,5		96.829,5	1,4	16.638,1	195,8	16.833,96
2018	114.999,5		96.829,5		96.829,5	3,0	18.170,0	167,9	18.337,86
2019	118.449,4		96.829,5		96.829,5	- 0,8	21.619,9	52,3	21.672,24
2020	117.561,1		75.000,0		75.000,0	- 1,9	42.561,1	6,4	42.567,47
2021	115.386,2		115.386,2		115.386,2				
	1.267.309,2		1.005.445,7		1.008.752,1		189.056,6	3.687,6	192.753,25

Ricorda che la Società ha chiesto al Tribunale - ed ottenuto - di essere autorizzata a pagare l'importo di € 192.753,53 quale somma dovuta, a seguito del ricalcolo del canone ex D.L. 104/2020, per differenze sui canoni pagati negli anni precedenti nonché per il canone 2021 come evidenziato nel prospetto sopra riportato⁴⁰.

⁴⁰ Con decreto 6/10/2021 il Tribunale aveva autorizzato, come da Proposta, il pagamento della somma in due rate, € 50.000 (poi pagata) ed € 142.753,25 da corrispondere entro la fine del 2022; con decreto 27/2/2022 il Tribunale, vista la richiesta del pagamento immediato dell'intera somma da parte del Comune di Cecina e la relazione del Prof. Verona che attestava detto pagamento essere essenziale per la prosecuzione dell'attività e funzionale a garantire la migliore soddisfazione dei relativi creditori nonché necessario ad evitare una eventuale revoca del titolo concessorio, considerata la compatibilità con i flussi di cassa attesi, autorizzava il pagamento del saldo ex art. 182-quinquies, c.5, l.f..

Credito del Comune di Cecina per canone di concessione demaniale

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Comune di Cecina (Privilegiato)	192.753,25	-	192.753,25
	192.753,25	-	192.753,25

Riporta di seguito la posizione creditoria complessiva del Comune di Cecina:

Crediti del Comune di Cecina

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Comune di Cecina (privilegiato)			
- IMU	1.293.049,53	1.702,67	911.492,45
- TARI			383.259,75
Interessi post domanda pren.va	578,04	47.735,24	48.313,28
- Canone conc.ne demaniale	192.753,75		192.753,25
Comune di Cecina (chirografario)	819.986,38	500,42	820.486,80
	2.306.367,70	49.938,33	2.356.305,53

4.2.5.4. La Regione Toscana

E' inoltre dovuta l'**Imposta regionale sulle concessioni statali dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile** calcolata in ragione del 25% del canone di Concessione Demaniale.

Il debito della *Società* nei confronti della Regione Toscana per la suddetta imposta, come precisato dall'Ente, ammonta ad € 115.820,48 oltre interessi così suddivisi:

Credito della Regione Toscana per Imposta regionale sulle conc. statali di beni del demanio

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Regione Toscana (Priv.)	161.650,19	- 72.155,46	89.494,73
Interessi post domanda pren.va	62,89	3.304,20	3.367,09
Regione Toscana (Chirografo)	45.080,57	- 18.754,82	26.325,75
	206.793,65	- 87.606,08	119.187,57

Per gli anni successivi, il *budget* economico-finanziario esposto nel Piano assume come costo il canone di concessione annuale di € 117.561 (pari al canone del 2020) e, di conseguenza, la somma di € 29.390 (25% del canone) per l'imposta regionale (come al solito, il costo è ridotto alla metà per il 2024).

4.2.5.5. I debiti verso enti previdenziali e assistenziali

Si tratta dell'INPS e dell'INAIL che non hanno precisato il credito per cui viene assunto l'importo indicato nel Piano salvo il ricalcolo degli interessi post domanda prenotativa.

I debiti v/ INPS-INAIL

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
INPS			
-privilegio	136.602,04		136.602,04
Interessi post domanda pren.va		5.139,42	5.139,42
-chirografo	230,26		230,26
INAIL			
-privilegio	21,11		21,11
Interessi post domanda pren.va		0,79	0,79
-chirografo			
	136.853,41	5.140,21	141.993,62

4.2.6. I debiti verso altri creditori non diversamente classificabili**4.2.6.1. Acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori**

Si tratta dei crediti vantati da coloro che al momento dell'acquisto o la concessione in godimento del posto barca hanno prenotato anche l'acquisto del posto auto, del garage o del box vela.

Hanno precisato il proprio credito 92 soggetti su 169 (54%) pari all'80% dei crediti, confermando, nella quasi totalità dei casi, le risultanze del Piano.

Seguono le osservazioni sulle precisazioni comunicate da alcuni creditori:

Osservazioni su precisazione dei crediti degli acquirenti per versamenti eseguiti in conto futuri lavori

CREDITORE	PRECISAZIONE	C.G.	NOTE
Bandoni Giorgio e Alberto	8.108,91	8.100,00	Non ammessi gli interessi non essendo stato indicato un termine per l'adempimento. Escluso il privilegio non rientrando il credito nella fattispecie prevista dall'art. 2775-bis, c.c.
Bologni Alessandro	104.706,20		Non può recedere dal contratto di acquisto del posto barca poiché adempiuto. Il residuo credito è compensato ai sensi dell'art. 56 l.f.
Caini Massimo	27.450,00	18.910,00	A fronte di un rogito di euro 63.170 ha fatto versamenti per euro 82.080. Pertanto il credito restitutorio è di euro 18.910
Campigli Fabio	21.977,50	29.657,50	Contratto da 85k, ha pagato 115k; la differenza è il suo credito
Casini Susanna	22.500,00	18.910,00	Contratto € 63.170; versamenti 82.080; credito 18.910
Ceci Alessandro	27.450,00	18.910,00	Contratto € 63.170; versamenti 82.080; credito 18.910
Celli Alessandro	26.719,80	18.910,00	Compravendita € 264.700 (i.c.); dedotti i versamenti residuano € 18.910
Ghidi Pietro	11.961,00	14.640,00	Pagamenti per € 123.942 contro importo da atto € 109.302
Jaboli Stefano e Gibellini Bruna	7.684,01	7.502,99	Vi è una compensazione di 181,02 crediti vs clienti
Macchioni Marcello	1.250,00	1.525,00	Corretto per iva.
Marcucci Luigi	22.500,00	18.910,00	Rogito da € 91.128; pagamenti per € 110.038; differenza € 18.910
Melosi Mauro	147.732,20		Non può recedere.
Nardi Silvano	7.320,00	4.880,00	La quota di comproprietà millesimaria è già di sua proprietà; su questa verrà costruito il box per il

			quale ha pagato 4.880 euro.
Raglione Giuseppe	18.788,00	7.808,00	A fronte di un rogito di € 96.215 ha fatto pagamenti per € 104.023
Rossello Armando	9.000,00		A fronte del corrispettivo di 93.668 come da atto ha pagato la somma di € 9.000 per il posto auto scoperto già di sua proprietà.
Spinetti Luisa	1.250,00	1.525,00	Noi avevamo aggiunto iva (1.525)
Venturini Laura	7.320,00	4.880,00	La quota di comproprietà millesimaria è già di sua proprietà; su questa verrà costruito il box per il quale ha pagato 4.880 euro.
Voccia Emanuele	10.000,00	5.975,96	A fronte di un rogito da € 67.523 i. c. ha fatto pagamenti per € 73.498,96. La differenza è il credito restitutorio

Crediti degli acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Acquirenti (Privilegio)			
Acquirenti (Chirografo)	1.604.690,26	- 170,50	1.604.519,76
	1.604.690,26	- 170,50	1.604.519,76

4.2.6.2. Promissari acquirenti di posti barca e/o pertinenze

Si tratta dei crediti vantati da coloro che hanno sottoscritto il preliminare per l'acquisto del posto barca e/o accessori ma non il contratto di compravendita (c.d. "rogitanti").

Hanno precisato il proprio credito 83 soggetti su 153 (54%) pari al 59% dei crediti confermando, nella quasi totalità dei casi, le risultanze del Piano.

Seguono le osservazioni sulle precisazioni comunicate da alcuni creditori:

Osservazioni su precisazione dei crediti dei "rogitanti"

CREDITORE	PRECISAZIONE	C.G.	NOTE
Bandini Luigi	65.450,00	75.306,00	Corretto per IVA
Ceccanti Sergio	116.479,80	114.579,00	Parzialmente compensato con il credito nei suoi confronti.
Effeemme Clima	26.587,86	31.970,01	Rettificato come da versamenti eseguiti.
Baia del Marinaio srl	84.375,00	130.702,00	Rettificato come da versamenti eseguiti.
Il Ponte	93.584,08	112.240,00	Rettificato come da versamenti eseguiti.
Lenzi Luca	64.178,00	37.920,57	€ 52.325 per versamenti da compensare con un suo debito di € 14.404,43; € 11.753 per capitale versato che non può essere rimborsato.
Mastrodicasa Stefano	40.000,00	40.000,00	Richiede il privilegio art. 2751, bis, n. 5 (artigiano) che non è ammesso trattandosi di richiesta priva di qualsiasi fondamento.
Moschini Alessio		52.812,00	Nel Piano era stato erroneamente inserito il credito di Wallnofer
Nassi Ugo	113.478,00	88.509,00	Chiede anche il rimborso delle azioni afferenti il capitale sociale sottoscritto, non possibile.
Pellegrini Massimiliano	95.625,00	110.625,00	Rettificato come da versamenti eseguiti.
Romagnoli Federico	45.265,31	44.010,00	Rettificato come da versamenti eseguiti.
Rosi Alberto	44.190,00	39.190,00	Non tiene conto della compensazione.
Spinelli Claudio	68.750,00	34.475,00	Non può chiedere il doppio del versato in quanto il contratto non è risolto
Teri Stefano	82.800,00	83.250,00	Rettificato come da versamenti eseguiti
Topini Enrico	81.195,00		Non risultano versamenti.

Wallnofer Rainer	95.625,00	110.025,00	Nel Piano era stato erroneamente inserito il credito di Moschini. Rettificato come da versamenti eseguiti
------------------	-----------	------------	---

Queste somme non debbono essere trattate come passività in quanto questi creditori saranno soddisfatti, una volta ceduta l'azienda, con la stipula del contratto definitivo e ove previsto, con la realizzazione del bene promesso in vendita, il tutto **a cura e spese dell'acquirente**.

Credito dei promissari acquirenti ("Rogitanti")

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Rogitanti (Privilegio)	-		
Rogitanti (Chirografo)	11.399.338,97	- 25.061,46	11.374.277,51
	11.399.338,97	- 25.061,46	11.374.277,51

➤ **La opponibilità dei contratti preliminari**

Con provvedimento 2/11/2021 il Tribunale, facendo seguito alle osservazioni di un creditore, ha invitato il commissario a riferire, tra gli altri, sull'argomento

«...attinente alla opponibilità dei contratti preliminari, dei quali è previsto darsi esecuzione, alla procedura ex artt. 45 e 169 l.f.;...»

verificando

«...nel caso di opponibilità, quale potrebbe essere la sorte di questi contratti ex art 72 e ss l.f. nel caso di fallimento della società e se dunque vi sarebbe un vantaggio per i creditori dal loro scioglimento».

122

La risposta al secondo quesito si trova nel paragrafo dedicato all'alternativa fallimentare. La contestazione sollevata in ordine alla prevista esecuzione dei contratti preliminari in esame sembra partire dal presupposto che il debitore possa onorare l'impegno a contrarre, ivi assunto, soltanto qualora gli stessi debbano ritenersi opponibili alla massa dei creditori secondo i criteri a tal fine stabiliti dall'art. 45, l.f., espressamente richiamato – con riferimento alla procedura di concordato preventivo – dall'art. 169, l.f. La contestazione, nei termini sopra esposti, si spinge sino ad ipotizzare un'inammissibilità giuridica del Piano, che prospettasse di eseguire contratti preliminari inopponibili alla massa dei creditori.

La questione dell'inopponibilità dei contratti in esame pare, tuttavia, non dirimente rispetto alle conclusioni che chi la solleva ne trae e rischia di sovrapporre due profili distinti:

- da un lato, quello dell'efficacia degli atti posti in essere dal debitore sottoposto a procedura concorsuale nei confronti dei creditori;
- dall'altro, quello della disciplina applicabile – a seconda della specifica procedura concorsuale

presa in esame – ai contratti pendenti, alla cui categoria è senz’altro possibile ricondurre i preliminari di cui si discute, trattandosi di contratti «*ancora ineseguiti o non compiutamente eseguiti*» da entrambe le parti alla data di presentazione della domanda di concordato o alla data di dichiarazione del fallimento, secondo l’espressione analogamente utilizzata sia dall’art. 169-*bis*, l.f. che dall’art. 72, l.f. e sempre che non sia intervenuta – con riferimento agli stessi ed in epoca antecedente all’apertura della procedura – la risoluzione ovvero la trascrizione della domanda giudiziale, volta ad accertarla.

Pertanto, la norma surrichiamata definisce una regola di conflitto in base alla quale determinare l’efficacia delle formalità richieste ai fini dell’opponibilità degli atti ai terzi e, quindi, al ceto creditorio, ma non assorbe (né si sostituisce al)la disciplina specificamente applicabile in presenza di contratti pendenti. E ciò trova, peraltro, conferma nella circostanza che la norma invocata non prevede l’invalidità delle formalità successivamente compiute e dei negozi giuridici a cui le stesse si riferiscono, ma soltanto l’inefficacia delle medesime rispetto alla massa dei creditori.

A tale inefficacia si tende ad attribuire – secondo l’orientamento prevalente – carattere relativo: da ciò consegue che l’inopponibilità, per essere fatta valere, dovrebbe essere eccepita dalla parte (curatore o debitore concordatario, secondo il richiamo operato dall’art. 169, l.f., all’art. 45 l.f.), che potrebbe liberamente decidere di rinunciarvi, qualora ricorrano ragioni di convenienza per i creditori.

123

In altri termini, poiché l’inopponibilità di cui all’art. 45 l.f. pare stabilita soltanto nell’interesse della massa, **nulla impedisce al debitore concordatario (come, del resto, al curatore) di non avvalersi di quel potere.**

Ed allora, il fatto che alcuni o tutti i preliminari in questione possano risultare inopponibili ex artt. 45 e 169 l.f. per la mancata esecuzione – in data anteriore al deposito del ricorso ex art. 161, sesto comma, l.f. – delle formalità prescritte **non precluderebbe al debitore proponente** – nel caso in cui la disciplina concorsuale appositamente riservata alla procedura concordataria glielo consentisse – **di subentrare negli stessi, qualora ciò costituisca operazione d’interesse per la massa dei creditori.**

Per i motivi indicati, si ritiene quindi che non sia necessario tanto indagare se i singoli contratti preliminari pendenti siano opponibili ex artt. 45 e 169, l.f., al ceto creditorio in conseguenza del compimento – in epoca antecedente alla presentazione della domanda di concordato – delle formalità prescritte a tal fine dalla legge, quanto piuttosto verificare se – in forza della disciplina che regola la procedura in oggetto – **il debitore proponente abbia o meno il potere di scegliere di adempiere all’obbligo a contrarre** assunto in precedenza nei confronti dei promissari acquirenti.

Poiché l'inopponibilità di cui all'art. 45 l.f. pare costituire un'eccezione stabilita soltanto nell'interesse della massa, il debitore concordatario (così come il curatore) **può decidere di non avvalersi di quel potere**. Pertanto, il fatto che alcuni o tutti i contratti preliminari in questione possano risultare inopponibili ex artt. 45 e 169 l.f., per la mancata esecuzione – in data anteriore al deposito del ricorso ex art. 161, sesto comma, l.f. – delle formalità prescritte **non precluderebbe al debitore proponente** – nel caso in cui la disciplina concorsuale appositamente riservata alla procedura concordataria glielo consentisse – **di subentrare negli stessi, qualora ciò costituisca operazione d'interesse per la massa dei creditori**.

Ed infatti, secondo il regime delineato in via generale dall'art. 169-bis, l.f., e, con specifico riferimento al concordato con continuità aziendale, dall'art. 186-bis, terzo comma, l.f., **i contratti pendenti non si risolvono per effetto dell'apertura della procedura di concordato preventivo**, ma proseguono, secondo il programma stabilito dalle parti. Se tale esito è chiaramente previsto per i concordati in continuità (diretta o indiretta che sia), laddove l'art. 186-bis, terzo comma, l.f. stabilisce che *«fermo quanto previsto nell'articolo 169-bis, i contratti in corso di esecuzione alla data di deposito del ricorso, anche stipulati con pubbliche amministrazioni, non si risolvono per effetto della procedura»*, disponendo altresì l'inefficacia di *«eventuali patti contrari»*, **non si può comunque dubitare che il medesimo principio di continuità dei rapporti contrattuali trovi applicazione per ogni fattispecie concordataria**, quali che siano il contenuto e l'oggetto della proposta

124

Da ciò si ricava che il debitore possa prevedere, nella propria proposta concordataria e nel piano ad essa correlato, tanto più se predisposto in continuità aziendale, di adempiere alle obbligazioni precedentemente assunte con la stipula di contratti ancora pendenti, visto che l'effetto della prosecuzione è contemplato quale regola generale.

➤ Il trattamento di favore riservato ai soci

Il Tribunale chiede di riferire in merito

«... al trattamento di favore asseritamente riservato ai soci ...»

La richiesta è stata formulata a seguito di un'osservazione di un creditore e riguarda:

- lo sconto del 15% rispetto ai prezzi di mercato e,
- per i soci che hanno stipulato il preliminare, *«l'uso gratuito del posto barca ed il godimento dei servizi portuali a condizioni economiche addirittura migliori di quelle dei soci proprietari di posto barca»*.

Rispetto a questa seconda osservazione, per evidenziare la differenza di posizioni rispetto a coloro che sono proprietari, basti pensare alla situazione attuale: se la Società fallisce, chi ha fatto il preliminare perde tutto, salvo sperare in un qualche riparto a favore dei chirografari. In

questa eventualità, le somme che i rogитanti rischiano, ammontano **mediamente a circa 75.000 euro per ognuno dei 153 rogитanti** con importi che arrivano, **singularmente, ad oltre 180.000 euro**, mentre i proprietari rimangono tali e non sono intaccati.

La differenza di posizione è dunque sostanziale, senza considerare il fatto che gli uni sono, appunto, **proprietari** e gli altri no.

Occorre poi ricordare che la *Società*, ad un certo punto, è stata impossibilitata a trasferire i posti barca e vale la pena riportare quanto riferito all'Agenzia delle Entrate in sede di contraddittorio successivo ad una verifica fiscale; la *Società*, in sostanza ha indennizzato i promissari acquirenti

«...del "danno" per inadempimento contrattuale ad essi causato. Il comportamento della società, pertanto, non solo ha inteso ristorare, in chiave schiettamente civilistica, i soci, ma ha anche prevenuto l'addebito, ad essa stessa società, di ulteriori danni futuri. La qualificazione giuridica dei fatti in contestazione, a parere di chi scrive, deve inoltre prendere in considerazione le contestazioni elevate per scritto da numerosi soci, alcune delle quali già sfociate in azioni legali contro la società per inadempimento o ritardo nell'adempimento».

L'altra osservazione

«[è] che si sono venduti i posti barca soltanto ai soci ed a condizioni di favore con uno sconto del 15% sui prezzi di mercato».

La *Società* riferisce che la citata affermazione trae origine da una errata interpretazione di quanto concordato con Sales per il 20% dei lavori eseguiti trattati come permuta di posti barca e accessori a titolo di pagamento di detta quota.

Sulla base di detto accordo (esibito al sottoscritto), il prezzo di cessione dei posti barca a Sales sarebbe stato pari al prezzo praticato ai soci aumentato del 15%, ma ciò non significa affatto che il prezzo praticato ai soci sia inferiore a quello di mercato, ed in questo caso bisognerebbe capire qual è il valore di mercato di un posto barca in un porto in costruzione e perciò privo di molti servizi e dotazioni nonché dell'agibilità.

4.2.7. Componenti CdA precedenti per compensi ab origine non incassati e altri n.a.c.

Si tratta di una categoria residuale che quindi accoglie i creditori non inclusi nelle altre. Hanno inviato la precisazione del credito cinque soggetti su tredici.

Componenti CdA precedenti per compensi ab origine non incassati e altri n.a.c.

	Domanda ex art. 161 l.f.	Rettifiche	Relazione ex art. 172 l.f.
Altri creditori (Privilegiati)	29.624,99		29.624,99
Interessi post domanda pren.va (priv.ti)	11,53	1.099,41	1.110,94
Altri creditori (Chirografo)	997.733,08		997.733,08
Fondo rischi chirografario	100.000,00		100.000,00
	1.127.369,60	1.099,41	1.128.469,01

Relativamente alla precisazione del Dott. Paolo Gorgone, viene riconosciuto il diritto di prelazione ex art. 2758, c. 2, cod.civ., per l'IVA in conformità al Piano.

Il fondo rischi di 100.000 euro è appostato a fronte di un'azione legale intentata dal Sig. Gaetano Esposito contro la *Società* che ha chiamato in causa il Comune di Cecina.

Come si legge nella sentenza, il Sig. Esposito ha rivendicato la proprietà di una particella di terreno che il Comune aveva assegnato alla *Porto di Cecina* dovendo poi avviare le pratiche per l'esproprio, cosa poi non avvenuta. Il terreno in questione **è divenuto parte della darsena** e la Corte di Appello, accertata la comproprietà dell'Esposito e di altri, in riforma della sentenza di primo grado, ha condannato la Società a rimettere l'area in pristino stato ed a restituirla all'appellante. **Sono in corso le trattative** per definire la controversia.

La somma iscritta nel fondo dovrebbe essere sufficiente a far fronte alle richieste della controparte; i legali riferiscono che se il Comune decidesse per l'esproprio, il fondo coprirebbe abbondantemente l'indennità.



[Torna al sommario](#)

4.3. I costi della procedura

La stima dei costi della procedura, intesi come l'insieme dei costi di gestione e delle spese di giustizia, comporta inevitabilmente un certo margine di aleatorietà, seppur ridotto nel caso specifico poiché, trattandosi di concordato preventivo in continuità «indiretta» i costi sono in gran parte predeterminati. La domanda di concordato contiene, al riguardo, una stima, sotto forma di accantonamento, sia dei costi prededucibili sia delle spese di giustizia come di seguito riportato.

Al fine di definire nel modo più veritiero possibile quali sono (e saranno) i costi maturati per effetto dell'accesso alla procedura di concordato e quelli che verranno a maturazione nel corso e per effetto della sua durata si è ritenuto di procedere dividendo per tipologia le suddette spese.

4.3.1. Spese di giustizia

Il Decreto del Ministero della Giustizia, 25 gennaio 2012, n. 30, detta i criteri per la determinazione del compenso minimo e massimo del Commissario Giudiziale e del Liquidatore. Il Piano ipotizza, per entrambi, un compenso compreso tra quello medio e quello minimo previsto dal citato D.M. secondo la prassi del Tribunale di Livorno.

Ricorda⁴¹ che secondo la *Ricorrente*, vista la configurazione data alla Proposta (concordato preventivo con continuità *indiretta*), la nomina di un Liquidatore non dovrebbe essere necessaria; ricorda inoltre che la *Società* si è riservata, ove il Tribunale fosse di diverso avviso, la facoltà di indicare il nominativo di un professionista per la funzione di Liquidatore, con i requisiti previsti dagli art. 182, c. 2, e 28, l.f., con il quale potrà essere concordato un onorario inferiore a quello stimato nel Piano.

Come già detto, la decisione circa la nomina del Liquidatore, in caso di omologa, è rimessa al Tribunale; il sottoscritto ha tuttavia ne ha mantenuto il compenso, determinato secondo i criteri prima visti, tra i costi della procedura. Ovvio che nel caso di omologa si potrebbe avere una maggiore disponibilità monetaria ove questi non fosse nominato oppure fosse nominato quello proposto dalla *Società* con compenso inferiore a quello previsto nel Piano.

⁴¹ Si veda il par. 2.2.

Le spese di giustizia

Costi per spese di giustizia e costi procedura in senso stretto				
Per compensi degli organi della procedura:	compenso	c.p.a.	IVA	totale
-Commissario Giudiziale	270.000,00	10.800,00	61.776,00	342.576,00
-Liquidatore	270.000,00	10.800,00	61.776,00	342.576,00
Per compensi ai periti:				
-per la stima del compendio immobiliare	42.500,00	1.700,00	9.724,00	53.924,00
-per la stima dei beni mobili	1.396,00	55,84	319,40	1.771,24
-per la stima della partecipazione Cecina Servizi Portuali Srl	1.000,00	40,00	228,80	1.268,80
Altre spese:				
Per spese di cancellazione gravami e altre non prevedibili	100.000,00			100.000,00
Totale	684.896,00	23.395,84	133.824,20	842.116,04

I costi degli altri Professionisti sono quelli **già liquidati** dal Giudice Delegato.

Nel Piano, tra le spese di giustizia, vengono inclusi anche i costi relativi alla cancellazione dei gravami iscritti su parte del complesso immobiliare.

4.3.2. Costi generali riferiti alla procedura nel suo complesso

Riporta di seguito il prospetto dei costi e dei ricavi previsti nel corso della procedura.

Ricavi e costi previsti in corso di procedura

	Ricavi	2° sem. 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	Totale
1	Canoni affitto ramo d'azienda "CSP S.r.l."	343.328	701.612	701.612	350.806	2.097.357
2	Ricavi da riaddebito consumi	28.160	56.185	56.185	28.092	168.622
3	Canoni di affitto/locazione altri	12.500	-	-	-	12.500
	Totale Ricavi	383.988	757.796	757.796	378.898	2.278.479

	Costi	2° sem. 2021	Anno 2022	Anno 2023	Anno 2024	
	Costi per acquisto materie prime, sussidiarie e di consumo	5.871	22.063	22.063	11.031	61.028
4	Costi per materiale di consumo e carburanti	5.871	22.063	22.063	11.031	61.028
	Costi per servizi	182.936	205.350	205.350	102.675	696.310
5	Costi per consumi (acqua, energia elettrica)	23.910	35.953	35.953	17.976	113.792
6	Costi per manutenzioni	5.498	7.255	7.255	3.627	23.635
7	Costi assicurativi	71.279	75.000	75.000	37.500	258.779
8	Consulenze tecniche	-	10.000	10.000	5.000	25.000
9	Consulenze legali	33.865	-	-	-	33.865
10	Compensi e rimborsi amministratori	17.046	16.334	16.334	8.167	57.880
11	Compensi Collegio sindacale	15.740	15.740	15.740	7.870	55.090
12	Compenso società di revisione	11.087	11.087	11.087	5.544	38.805
13	Altri costi per servizi	4.512	33.981	33.981	16.991	89.465
	Costi per godimento beni di terzi	144.233	146.951	146.951	73.476	511.611
14	Canoni concessione demaniale	115.386	117.561	117.561	58.781	409.289
15	Imposta regionale concessione demaniale	28.847	29.390	29.390	14.695	102.322

	Costi personale dipendente	22.662	-	-	-	22.662
16	Retribuzioni, contributi previdenziali e assistenziali	22.662	-	-	-	22.662
	Altri oneri diversi di gestione	146.816	229.709	229.709	114.855	721.090
17	Imposta di bollo, tassa concessione gov., diritti CCIAA	263	795	795	398	2.251
18	Tributi locali (IMU, Tari)	140.218	150.156	150.156	75.078	515.609
19	Altri residuali costi amministrativi	6.335	28.758	28.758	14.379	78.229
20	Altri costi non previsti	-	50.000	50.000	25.000	125.000
	Totale Costi	502.518	604.073	604.073	302.037	2.012.700
21	Rettifica per differenza costi/ricavi 1° sem. 2021	302.452	-	-	-	302.452

	Risultato al lordo imposte	183.922	153.723	153.723	76.862	568.230
22	Ires, Irap	53.623	47.540	47.540	23.770	172.473
	Risultato al netto imposte	130.299	106.183	106.183	53.092	395.758

- **Ricavi della gestione ordinaria della Società:** ha già riferito nel paragrafo dedicato ai flussi di cassa lordi derivanti dalla gestione operativa.
- **Costi connessi alla ordinaria gestione della Società:** l'apertura della procedura non determina alcun riflesso sugli obblighi amministrativi e fiscali connessi all'esistenza di un organismo societario. Ne consegue che, ad esempio, gli adempimenti connessi alla predisposizione, approvazione e deposito del bilancio, nonché tutti quelli connessi alla presentazione delle dichiarazioni fiscali debbono continuare ad essere eseguiti alle scadenze ordinarie, diversamente da quanto accade nella procedura fallimentare (salvo alcune eccezioni).

129

La previsione dei costi è basata sui dati storici, in genere sul dato del 2020 con i necessari adeguamenti richiesti dalle specifiche voci del conto economico.

Segue quindi l'analisi ed il commento sulle voci più rilevanti e per le quali ritiene di dover riferire.

7 – Costi assicurativi

Ammontano ad € 5.000 circa per la polizza assicurativa degli amministratori e della collaboratrice e ad € 70.000 circa per il costo delle fidejussioni da prestare come da previsione della Convenzione con il Comune di Cecina e della Concessione demaniale e ad oggi non prestate. La Società evidenzia la difficoltà a trovare una compagnia che, nell'attuale situazione, conceda le fidejussioni previste dal momento che queste potrebbero essere immediatamente escusse⁴² almeno per realizzare i lavori di messa in sicurezza degli argini del fiume Cecina. Ciò mette la Porto di Cecina in una posizione di inadempienza nei confronti del Comune

⁴² Tranne quella relativa al canone di concessione demaniale che la Società ha pagato. La Concessione prevede comunque il rilascio di una fidejussione pari al doppio del canone annuale.

10 – Compensi amministratori

I compensi dei membri del Consiglio di Amministrazione sono stati deliberati dall'assemblea dei soci in data 6/2/2021 nel seguente ammontare annuale:

- € 12.750 per l'Amministratore delegato;
- € 15.000 per il Presidente;
- € 10.000 per il vice presidente;
- € 5.000 per gli altri 5 consiglieri,

per un totale di € 62.750 al lordo degli oneri fiscali e contributivi a carico del percipiente ma da maggiorare del contributo alla «*Gestione separata INPS*» pari attualmente al 35,03% o, per coloro che sono già pensionati, al 24%, di cui 2/3 a carico della Società.

E' stato mantenuto soltanto il compenso del Presidente pari a 15.000 euro/anno mentre tutti gli altri consiglieri vi hanno rinunciato.

Il Piano aveva considerato il compenso del Presidente pari ad 1/7 del totale di € 62.750 previsto per l'intero Consiglio per cui l'importo deve essere rettificato come segue:

Compenso Presidente del CdA

	Compenso lordo	Gestione separata	Rimborsi spese	Totale
- da Piano	8.964	2.151	5.218	16.334
- rettificato	15.000	2.400	5.218	22.618

130

con un maggior costo, al netto delle imposte, di € 4.776 che può essere considerato assorbito dal fondo costi imprevisti.

11 – Compenso membri del Collegio sindacale

La delibera assembleare prevede un totale di € 11.500 annui complessivi; nel Piano è stato inserito l'importo di € 15.740 per tener conto dei gettoni di presenza.

12 – Compenso della Società di Revisione

E' riportato il costo degli anni precedenti.

13 – Altri costi per servizi

L'importo più rilevante inserito in questa voce è relativo al costo della da sostenere per la collaborazione nel settore amministrativo della ex dipendente (€ 28.412); la voce comprende le spese telefoniche (€ 1.142) ed altre di minore importanza rilevate dal dato storico.

14 - Canone di concessione demaniale marittimo

Ha già riferito al riguardo quanto comunicato dal Comune di Cecina.

Previsto un costo annuo di € 117.561, pari a quanto dovuto per l'anno 2020.

L'adeguamento ISTAT può essere considerato assorbito dal fondo costi imprevisti.

15 – Imposta regionale sulle concessioni statali

I conti economici prospettici comprendono anche la quota del canone concessorio di pertinenza della Regione, pari al 25% del canone. L'adeguamento ISTAT può essere considerato assorbito dal fondo costi imprevisti.

16 – Retribuzioni

Il rapporto con la dipendente è cessato nel mese di settembre 2021.

17 – Tributi locali

a) IMU

Rimanda a quanto riferito nel capitolo dedicato all'esame della situazione debitoria in merito al contenzioso con il Comune di Cecina relativo all'Imposta Municipale.

Allo stato attuale, comunque, il Piano dovrebbe accogliere maggiori costi per IMU, sempre che l'imposta risulti dovuta nella misura accertata dal Comune, di € 39.752 per il 2022, per il 2023 e per € 19.876 (50%) per il 2024 (la cessione dell'azienda è ipotizzata al 30/6/2024).

Il Piano prevede il pagamento dell'imposta di competenza 2021 nel 2023 (insieme a quella del 2022) e di quella di competenza del 2023 nel 2024 (insieme a quella del predetto anno).

Le sanzioni ridotte possono essere considerate assorbite dal fondo spese imprevisti.

b) TARI

Rimanda a quanto riferito nel capitolo dedicato all'esame della situazione debitoria in merito al contenzioso con il Comune di Cecina relativo alla TARI.

Va precisato che in effetti l'imposta accertata, ma che la Società ritiene non dovuta, è pari ad € 53.275 e che questa è stata ridotta del 25% per gli anni 2020 (delibera Consiglio Comunale 29/9/2020) e 2021 (delibera Consiglio Comunale 28/7/2021) a causa della pandemia.

Il Conto Economico previsionale prevede un costo di € 41.201 ridotto del 25% (e quindi 30.201 euro).

Il Piano dovrebbe quindi accogliere maggiori costi per TARI, **se dovuta e nella misura che risulterà all'esito del contenzioso tributario** – e salvo variazioni ulteriori negli anni successivi da parte del Comune - di € 24.805 per il 2022, per il 2023 e per € 12.402 (50%) per il 2024 (la cessione dell'azienda è ipotizzata al 30/6/2024); inoltre, secondo la tesi della Società, dovrebbe essere rivista in diminuzione la misura delle sanzioni irrogate.

Il Piano prevede il pagamento dell'imposta di competenza 2021 nel 2023 (insieme a quella del 2022) e di quella di competenza del 2023 nel 2024 (insieme a quella del predetto anno).

Valgono le stesse considerazioni espresse a proposito dell'IMU per quanto riguarda il tardivo pagamento.

19 – Altri costi residuali amministrativi

Comprende il costo della consulenza fiscale-societaria-amministrativa (€ 21.382), quote associative (€ 1.500), costi vari residuali (€ 3.232), più altri di minore importanza.

20 – Altri costi non previsti

A fronte di **spese impreviste** sono imputati al conto economico costi per 50.000 euro per gli anni 2022 e 2023 e 25.000 euro per il 2024.

Per quanto detto, i costi potrebbero subire un aumento di circa 50.000 euro che coincidono con le sanzioni irrogate per omesso versamento IMU (commisurata alla maggiore imposta accertata ma contestata) e per omesso versamento della TARI. L'importo quindi potrebbe essere rivisto al ribasso all'esito del contenzioso instaurato dalla *Società*.

Le uscite non seguono ovviamente l'imputazione dei costi come evidenziati nel prospetto: in particolare, la maggiore IMU e la TARI saranno pagati **nella misura** nella quale risulteranno dovute all'esito del contenzioso oppure al momento, precedente, della possibile iscrizione a ruolo, non essendo prevista per i tributi locali la riscossione frazionata in pendenza di giudizio.

Ricorda che nel conto economico è comunque appostata la voce "costi per imprevisti" di 125.000 euro complessivi per il triennio 2022-2024 (oltre a diversi e consistenti fondi rischi dei quali riferirà).

Variazioni dei costi ipotizzate

Variazioni	2021	2022	2023	2024	Totale
minor costo assicurazioni	- 70.000	- 70.000	- 70.000	- 35.000	- 245.000
maggior costo amm.ri	6.284	6.284	6.284	3.142	21.994
maggior costo IMU	39.752	39.752	39.752	19.876	139.132
maggior costo TARI	24.805	24.805	24.805	12.402	86.817
sanzioni IMU	43.727				43.727
sanzioni TARI	14.835				14.835
Totale maggiori costi	59.403	841	841	420	61.505
maggiore (minore) IRES	- 4.018	- 202	- 202	- 856	- 5.278
maggiore (minore) IRAP	- 1.763	- 1.763	- 1.763	- 881	- 6.169
minor reddito	53.622	- 1.124	- 1.124	- 1.317	50.058

4.3.3. I Fondi rischi

A conclusione, si ricorda che il Piano prevede la costituzione di fondi rischi specifici e generici a tutela della tenuta dello stesso.

Le somme accantonate per questa finalità sono le seguenti:

1. per oneri per compensi professionali: <u>€ 253.760</u> (iva compresa)	}	Già compresi nel progetto di riparto come somme distribuite ai creditori
2. per debiti v/fornitori: <u>€ 1.000.000</u>		
3. per posizione Sig. Esposito: <u>€ 100.000</u>		
4. ulteriori <u>€ 1.600.000</u> ad ulteriore protezione del Piano in caso di minor realizzo dell'attivo.	}	Importo dedotto dalle somme disponibili prima del riparto ai creditori chirografari

per un totale di **circa 3 mln/€**.

Ricorda inoltre

- la **svalutazione dell'attivo per € 18.552.671**, pari al 52,7%;
- quanto riferito a proposito delle spese tecniche relative alla costruzione del compendio immobiliare-portuale;
- la possibilità che possa essere risparmiato in tutto o in parte il costo del liquidatore.

4.4. Riassumendo...

I prospetti riportati di seguito espongono:

- il primo, le entrate (già illustrate in precedenza) e le uscite previste dal proseguimento della gestione operativa nell'arco temporale coperto dal Piano;
- il secondo, le passività insieme alle spese di giustizia distinte per causa di prelazione e le spese da continuità operativa.



[Torna al sommario](#)

Le Entrate e le Uscite da continuità operativa nell'arco di piano

Entrate	1° sem. 2021	2° sem. 2021	2022	2023	2024	Totale
Da incasso crediti/ricavi del periodo 10.02-30.06.2021	455.040	36.487				491.527
Da incasso crediti/ricavi successivi al 30.06.2021		383.988	757.797	757.797	378.898	2.278.480
<i>Da incasso ricavi successivi al 30.06.2021</i>		<i>343.328</i>	<i>701.612</i>	<i>701.612</i>	<i>350.806</i>	2.097.358
<i>Canoni di affitto ramo d'azienda a CSP S.r.l.</i>		<i>12.500</i>				12.500
<i>Riaddebito consumi</i>		<i>28.160</i>	<i>56.185</i>	<i>56.185</i>	<i>28.092</i>	168.622
Totale Entrate	455.040	420.475	757.797	757.797	378.898	2.770.007
Uscite	1° sem. 2021	2° sem. 2021	2022	2023	2024	Totale
Per pagamento costi/debiti del periodo 10.02-30.06.2021	120.786	22.381				143.167
Per pagamento costi successivi al 30.06.2021		362.300	507.540	791.831	523.503	2.185.174
<i>Per acquisto materie prime, sussidiarie e di consumo</i>		<i>5.871</i>	<i>22.063</i>	<i>22.063</i>	<i>11.031</i>	61.028
<i>Per costi per servizi</i>		<i>182.936</i>	<i>205.350</i>	<i>205.350</i>	<i>102.675</i>	696.311
<i>Per costi godimento beni di terzi</i>		<i>144.233</i>	<i>146.951</i>	<i>287.169</i>	<i>223.632</i>	801.985
<i>Per costi del personale</i>		<i>22.662</i>				22.662
<i>Per oneri diversi di gestione</i>		<i>6.598</i>	<i>79.553</i>	<i>229.709</i>	<i>114.855</i>	430.715
<i>Per imposte sul risultato d'esercizio (Ires, Irap)</i>			<i>53.623</i>	<i>47.540</i>	<i>71.310</i>	172.473
Totale Uscite	120.786	384.681	507.540	791.831	523.503	2.328.341
Differenza ENTRATE-USCITE da continuità operativa						441.666

Situazione debitoria, spese di giustizia e spese da continuità operativa

	Crediti da soddisfare in prededuzione	Crediti assistiti da cause di prelazione immobiliare	Crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare	Crediti chirografari	Totale	Domanda ex art. 161	Differenza
Crediti vantati dai dipendenti			60.244		60.244	58.251	1.993
Crediti vantati dai professionisti	903.304		317.822	180.851	1.401.977	1.363.854	38.123
Crediti vantati fornitori		528.155	6.242	6.576.360	7.110.757	7.093.972	16.786
Crediti vantati dall'Erario, enti prev.li, locali e inc. risc.ne		8.745	3.101.801	847.254	3.957.800	4.003.892	- 46.091
Crediti vantati dalle banche altri enti finanziari		2.468.465		4.748.574	7.217.039	7.345.231	- 128.192
Crediti vantati da soci e altri soggetti per caparre/acconti				1.604.520	1.604.520	1.567.858	36.662
Crediti vantati da altri soggetti			30.736	1.097.733	1.128.469	1.127.370	1.099
Totali	903.304	3.005.365	3.516.844	15.055.292	22.480.806	22.560.426	- 79.620
Spese di giustizia	867.116				867.116	867.116	
Spese delle continuità operativa	2.328.341				2.328.341	2.328.341	
Totali	3.195.457				3.195.457	3.195.457	
Totali	4.098.761	3.005.365	3.516.844	15.055.292	25.676.263	25.755.882	- 79.619

4.5. Le somme a disposizione dei creditori

I dati sin qui esposti consentono di determinare le somme a disposizione dei creditori distinguendo dal lato, delle entrate, la fonte ossia la provenienza dei flussi

- dal realizzo di **beni immobili**, oppure
- di **beni mobili** oppure, ancora,
- dalla **gestione operativa**,

secondo le tipiche logiche che caratterizzano il riparto in sede fallimentare in presenza dei cosiddetti «*conti speciali*» (art. 111-ter, l.f.).

Poiché i flussi di cassa derivanti dalla continuità operativa sono comuni alle due masse, è stato calcolato un coefficiente di riparto⁴³ («*driver*») per consentire la loro imputazione pro-quota all'una oppure all'altra massa.

La stessa operazione è stata effettuata dal lato delle uscite: su ogni massa sono stati detratti i costi di diretta imputazione mentre per le uscite «comuni» è stato calcolato un coefficiente di riparto⁴⁴ al fine di consentire, seguendo la stessa logica, di attribuirle pro-quota alle singole masse.

In questo modo si è ottenuto come risultato una «**realizzo netto**» per ogni massa da ripartire tra i creditori in base al diritto di prelazione da essi vantato; più precisamente,

- la somma di **€ 18.938.564**, da ripartire tra i creditori che vantano un diritto di prelazione sui beni immobili;
- la somma di **€ 562.011** da ripartire tra i creditori che vantano un diritto di prelazione sui beni mobili.

⁴³ Il coefficiente è dato dal rapporto tra realizzo di ogni singola massa, prima dell'imputazione delle entrate comuni, ed il realizzo totale come illustrato nella tabella.

⁴⁴ In questo caso il coefficiente di imputazione delle spese comuni è dato dal rapporto tra realizzo di ogni singola massa, al lordo delle entrate comuni, ed il realizzo totale.

Capitolo 4. Le passività da soddisfare

Determinazione delle somme da ripartire distinte per massa

			Massa Immobiliare		Massa Mobiliare		Totali
ENTRATE							
Ramo d'azienda complesso immobiliare-portuale	Struttura portuale, turistico ricettiva, opere a terra		16.554.375				16.554.375
	Beni strumentali				79.461		79.461
	Partecipazione Cecina Servizi Portuali S.r.l.				16.610		16.610
	Portafoglio contratti preliminari in essere		2.763.983				2.763.983
Totali distinti per massa		a	19.318.358	b	96.071	c	19.414.429
Driver per ripartizione flussi derivanti dalla continuità		d= a/c	99,51%	e= b/c	0,49%		100,00%
Altri beni	Crediti verso altri soggetti (al 10.2.2021)				106.809		106.809
	Crediti tributari attuali ed in corso di formazione				290.780		290.780
	Disponibilità liquide (al 10.2.2021)				114.006		114.006
Totali per massa (al netto dei flussi derivanti dalla continuità)			-		607.666		19.926.024
Da gestione	Flussi lordi derivanti dalla continuità	f= h*d	2.756.300	g= h*e	13.707	h	2.770.007
Totale per massa finale		i	22.074.658	l	621.373	m	22.696.031
Driver per ripartizione costi comuni alle due masse		n= i/m	97,26%	o= l/m	2,74%		100,00%
USCITE							
Uscite per costi specifici di diretta imputazione alle masse			- 1.124.482		- 2.738		- 1.127.220
Per canoni e imposte relative alla Concessione demaniale			- 511.611		-		- 511.611
Per tributi Locali (Imu, Tari)			- 515.609		-		- 515.609
Per spese di giustizia (cancellazione gravami e altri costi specifici)			- 97.262		- 2.738		- 100.000
Uscite per costi comuni alle due masse			- 2.011.612		- 56.624		- 2.068.236
Per spese di giustizia per compensi organi della procedura e periti		p= r*n	- 721.798	q= r*o	- 20.318	r	- 742.116
Per spese relative alla vendita del compendio aziendale		s= u*n	- 24.316	t= u*o	- 684	u	- 25.000
Per spese relative alla continuità operativa		v= y*n	- 1.265.498	w= y*o	- 35.622	y	- 1.301.120
Totale Uscite			- 3.136.094		- 59.362		- 3.195.456
Somme a disposizione dei creditori distinte per masse			18.938.564		562.011		19.500.575
= 2.328.340 Uscite da continuità operativa							

[Torna al sommario](#)

5. Considerazioni conclusive

5.1. La simulazione del Piano di riparto

L'analisi finalizzata alla verifica delle attività e delle passività concordatarie fin qui svolta consente ora di simulare un progetto di ripartizione tra i creditori delle somme nette che si renderebbero disponibili laddove le previsioni circa i valori di presumibile realizzo e la stima dei flussi dovessero trovare concrete conferme.

Come già riferito:

- la presenza di prelazioni ipotecarie e di privilegi speciali sui beni compresi nell'attivo concordatario ha reso necessaria la suddivisione dell'attivo in specifiche «masse», individuate proprio in funzione del legame «bene - causa di prelazione»;
- l'entità «netta» delle singole masse attive, destinata alla ripartizione a favore delle varie categorie di creditori, in funzione delle rispettive cause di prelazione e secondo il livello di soddisfazione delle varie classi di creditori prospettato nella domanda di concordato, è ottenuta sottraendo al ricavato lordo stimato di ciascuna massa:
 - i costi specifici di diretta imputazione;
 - una quota parte, attribuita secondo criteri proporzionali, dei costi generali e comuni della procedura.

Le masse attive nette disponibili ottenute sottraendo alle entrate i costi specifici e, pro-quota, i costi comuni e i costi generali della procedura, sono destinate alla ripartizione ai creditori in base a un procedimento così articolato:

- ↳ pagamento dei creditori i cui crediti sono destinati a essere soddisfatti in prededuzione rispetto a tutti gli altri attingendo, proporzionalmente, dalle masse attive nette determinate come sopra;
- ↳ pagamento dei creditori i cui crediti sono assistiti dal privilegio sui beni immobili e che secondo la legge *«sono preferiti ai creditori ipotecari se la legge non dispone diversamente»* (art. 2748 c.c., c. 2).
- ↳ pagamento dei creditori (Cantiere Navale Golfo di Mola) i cui crediti sono assistiti da prelazione ipotecaria sull'immobile, il cui presunto valore di realizzo risulta essere di importo superiore all'ammontare del relativo credito ipotecario, cosa che ne consentirebbe, quindi, la soddisfazione integrale⁴⁵;

⁴⁵ Rispondendo ad un quesito sul punto i Periti individuano il valore del bene gravato da ipoteca in misura pari al 46,34% di tutto il comparto immobiliare basandosi su un rapporto tra le superfici (pag. 17 del Supplemento di Perizia).

- ✚ pagamento dei creditori, assistiti da **privilegi mobiliari** di varia natura, nei limiti in cui la causa di prelazione è stata riconosciuta come spettante all'esito delle verifiche e dei controlli eseguiti dal sottoscritto,
 - nella misura integrale (100%) prevista dalla proposta concordataria,
 - nella percentuale del 92,53% prevista dalla proposta concordataria, per **privilegi mobiliari di grado inferiore; questi creditori saranno soddisfatti integralmente**, e quindi per la parte residua degradata a chirografo, nell'ambito della Classe 1;
- ✚ pagamento dei crediti prelatizi di grado ulteriormente inferiore ma aventi collocazione sussidiaria sulla massa immobiliare ex art. 2776 c.c.;
- ✚ degradazione dei crediti prelatizi ulteriori al chirografo nella Classe 1 nella quale saranno soddisfatti al 100%;
- ✚ pagamento dei creditori chirografari, suddivisi in 7 classi e con le seguenti percentuali di soddisfazione:
 - **Classe 1:** creditori privilegiati degradati (art. 2758, 1° c. e 2° c. ed art. 2752, 3° c.): 100%;
 - **Classe 2:** creditori ab origine di interesse pubblico: 100%;
 - **Classe 3:** fornitori di beni e servizi: 80%;
 - **Classe 4:** acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori: 100%;
 - **Classe 5:** istituti di credito per crediti chirografari e relativi cessionari: 51,33%;
 - **Classe 6:** componenti del CdA e altri n.c.a.: 20%;
 - **Classe 7:** «creditori «rogitanti» e per i quali è proposta l'esecuzione dei contratti all'interno della cessione del compendio immobiliare-portuale.

140

Il Piano prevede che il «**Fondo concordatario di protezione generale**» di 1.600.000 euro, per la quota che risulterà disponibile al termine della procedura, sia assegnato ai chirografari nel seguente ordine:

- i. prioritariamente ai creditori allocati nella **Classe 5**, fino a concorrenza dell'intera soddisfazione del loro credito;
- ii. successivamente, ai creditori allocati nella **Classe 3**, fino a concorrenza dell'intera soddisfazione del loro credito;
- iii. infine, ai creditori allocati nella **Classe 6**, fino a concorrenza dell'intera soddisfazione del loro credito.

La formazione delle classi, giusta il disposto dell'art. 160, c. 1, lett. c) e d), l.f., è stata effettuata secondo i seguenti criteri (pag. 28 della Proposta):

per posizione giuridica:

«I creditori sono stati ripartiti in distinti gruppi tenendo conto di una pluralità di criteri: la sussistenza di un particolare privilegio (e comunque la distinzione tra creditori privilegiati e chirografari), la causa contrattuale o extracontrattuale del titolo creditorio, la contestazione del credito o ancora la soggettività stessa del creditore»;

per interessi economici:

«Si è fatto principalmente riferimento alla tipologia dell'attività esercitata dal creditore (ad esempi, fornitore, finanziatore)».

Le disposizioni che fanno riferimento alla suddivisione dei creditori in classi (introdotte con il D.L. 35/2005), con attenuazione del principio della *par condicio creditorum*, sono le seguenti:
art. 160, c. 1:

«L'imprenditore che si trova in stato di crisi può proporre ai creditori un concordato preventivo sulla base di un piano che può prevedere: ... c) la suddivisione dei creditori in classi secondo posizione giuridica e interessi economici omogenei; d) trattamenti differenziati tra creditori appartenenti a classi diverse ...».

art. 163, c. 1:

«Il tribunale, ... con decreto non soggetto a reclamo, dichiara aperta la procedura di concordato preventivo; ove siano previste diverse classi di creditori, il tribunale provvede analogamente previa valutazione della correttezza dei criteri di formazione delle diverse classi».

art. 177, c. 1:

«...Ove siano previste diverse classi di creditori, il concordato è approvato se tale maggioranza si verifica inoltre nel maggior numero di classi.....»

art. 182-ter, c. 1:

«...se il credito tributario o contributivo ha natura chirografaria anche a seguito di degradazione per incapacienza, il trattamento non può essere differenziato rispetto a quello degli altri creditori chirografari ovvero, nel caso di suddivisione in classi, dei creditori rispetto ai quali è previsto un trattamento più favorevole. Nel caso in cui sia proposto il pagamento parziale di un credito tributario o contributivo privilegiato, la quota di credito degradata al chirografo deve essere inserita in un'apposita classe...».

Il legislatore non si è speso molto nel fornire indicazioni sul modo come deve essere effettuata la distribuzione dei creditori nell'ambito delle classi, ma si è limitato a precisare che nel concordato preventivo il Tribunale deve valutare la correttezza delle classi, senza ulteriore

specificazione (mentre nel concordato fallimentare ha richiesto che precisate le ragioni dei trattamenti diversi). Tutto ciò induce a ritenere che la suddivisione dei creditori per interessi economici omogenei non soggiace ad alcuna specifica regola, né ad alcuna limitazione e che il debitore, pur non dovendo applicare criteri del tutto illogici o privi di ogni ragionevolezza rispetto alle finalità perseguite, è piuttosto libero di assumere le proprie iniziative.

Nel riparto delle risorse esistenti tra i creditori il proponente deve quindi ritenersi completamente libero, fatto salvo il rispetto di due principi rinvenibili in legge:

- ⇒ **divieto di alterazione dell'ordine delle cause legittime di prelazione** (art. 160, c. 2, l.f.), in forza del quale non è possibile riservare ad un creditore di rango inferiore un soddisfacimento maggiore rispetto a quello riservato ai creditori di rango superiore al suo;
- ⇒ **trattamenti differenziati tra creditori di pari rango** possono essere previsti solo mediante **creazione di altrettante classi** (art. 160, c. 1, lett. d), l.f.), dovendosi in difetto rispettare il principio della *par condicio creditorum*.

Inoltre, deve ritenersi ammissibile, in base al dato normativo, la creazione di più classi alle quali riservare un identico trattamento: l'art. 160 l.f. prevede infatti distintamente la facoltà del proponente di suddividere i creditori in classi (lett. c) e la facoltà (non già l'obbligo) dello stesso di prevedere trattamenti differenziati tra creditori appartenenti a classi diverse (lett. d).

La simulazione operativa del riparto dimostra, quindi, la piena fattibilità della proposta concordataria, così come articolata, nella misura in cui, naturalmente, i valori di presumibile realizzo e la stima del flusso derivante dalla prosecuzione della gestione trovino concrete conferme.



Simulazione del riparto finale

				Massa attiva da cui attingere		Privilegi mobiliari incapienti	
				Massa Immobiliare	Massa Mobiliare	SI art. 2776 c.c.	NO art. 2776 c.c.
Saldo netto Masse attive ante riparto				18.938.564	562.011		
Crediti assistiti da prelazione immobiliare	Rif. Norm.	3.005.365,44	% Sodd.ne	3.005.365	-	-	-
Crediti assistiti da privilegio speciale ante ipoteca vantati dall'Erario	2772, c. 1, c.c.	8.745,47	100,00%	8.745		-	-
Crediti assistiti da privilegio speciale ante ipoteca vantati da fornitori	2772, c. 3, c.c.	528.155,13	100,00%	528.155		-	-
Crediti assistiti da prelazione ipotecaria vantati dalle banche	2852 c.c.	2.468.464,84	100,00%	2.468.465		-	-
Saldo Masse attive dopo riparto crediti assistiti da cause di prelazione immobiliare				15.933.198	562.011		
Crediti da soddisfare in prededuzione	Rif. Norm.	903.304,43	% Sodd.ne	878.574	24.731	-	-
Crediti da soddisfare in prededuzione vantati da professionisti	111-bis l.f.	903.304,43	100,00%	878.574	24.731	-	-
Saldo Masse attive dopo riparto crediti da soddisfare in prededuzione				15.054.625	537.281		
Crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare (riparto da massa mobiliare)	Rif. Norm.	3.516.843,70	% Sodd.ne	-	537.281	1.330.542	1.649.022
Crediti vantati da dipendenti	2751-bis, n. 1, c.c.	60.243,54	100,00%	-	60.244	-	-
Crediti vantati da professionisti	2751-bis, n. 2, c.c.	277.150,11	100,00%	-	277.150	-	-
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione	2753 c.c.	141.763,36	100,00%	-	141.763	-	-
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione	2758, c. 1, c.c.	415,05	74,46%	-	309	-	106
Crediti vantati da professionisti per Iva di rivalsa	2758, c. 2, c.c.	40.671,90	74,46%	-	30.283	-	10.389
Crediti vantati da fornitori per Iva di rivalsa	2758, c. 2, c.c.	6.241,70	74,46%	-	4.647	-	1.594
Crediti vantati da altri soggetti per Iva di rivalsa	2758, c. 2, c.c.	30.735,93	74,46%	-	22.885	-	7.851
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione	2752, c. 1, c.c.	1.119.339,68	0,00%	-	-	1.119.340	-
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione	2752, c. 2, c.c.	211.201,83	0,00%	-	-	211.202	-
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione	2752, c. 3, c.c.	1.629.080,60	0,00%	-	-	-	1.629.081
Saldo Masse attive dopo riparto crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare attingendo dalla Massa mobiliare				15.054.625	-		
Crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare incapienti (riparto da massa imm)	Rif. Norm.	2.979.563	% Sodd.ne	1.330.542	-	-	1.649.022
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione (2758, c.1)	n.a.	106	0,00%	-	-	-	106
Crediti vantati da professionisti per Iva di rivalsa (2758, c. 2)	n.a.	10.389	0,00%	-	-	-	10.389
Crediti vantati da fornitori per Iva di rivalsa (2758, c. 2)	n.a.	1.594	0,00%	-	-	-	1.594
Crediti vantati da altri soggetti per Iva di rivalsa (2758, c.2)	n.a.	7.851	0,00%	-	-	-	7.851
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione (2752, c. 1)	2776 c.c.	1.119.340	100,00%	1.119.340	-	-	-
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione (2752, c. 2)	2776 c.c.	211.202	100,00%	211.202	-	-	-
Crediti vantati dall'Erario, enti locali, enti prev.li e incaricati riscossione (2752, c. 3)	n.a.	1.629.081	0,00%	-	-	-	1.629.081
Saldo Masse attive dopo riparto crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare attingendo dalla Massa immobiliare				13.724.083	-		

A) ... con l'utilizzo parziale del fondo concordatario di protezione generale

Saldo Masse attive dopo riparto crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare attingendo dalla Massa immobiliare				13.724.083	-	
Fondo concordatario di protezione generale				1.560.529		
Saldo disponibile per il soddisfacimento di crediti chirografari <i>ab origine</i> e degradati per incapienza				12.163.554	-	
Crediti chirografari	Rif. Norm.	16.704.314	% Sodd.ne	12.163.554	-	-
Classe 1: Creditori privilegiati <i>ab origine</i> degradati per incapienza massa mobiliare	-	1.649.022	100,00%	1.649.022	-	-
Classe 2: Creditori chirografari <i>ab origine</i> titolari di interesse pubblico	-	847.254	100,00%	847.254	-	-
Classe 3: Fornitori di beni e servizi per crediti chirografari <i>ab origine</i>	-	6.757.211	80,00%	5.405.769	-	-
Classe 4: Acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori	-	1.604.520	100,00%	1.604.520	-	-
Classe 5: Istituti di credito per crediti chirografari <i>ab origine</i> (e relativi cessionari)	-	4.748.574	51,33%	2.437.443	-	-
Classe 6: Componenti CdA precedenti per compensi <i>ab origine</i> non incassati e altri n.a.c.	-	1.097.733	20,00%	219.547	-	-
Classe 7: Promissari acquirenti di posti barca e/o pertinenze	-	-	-	-	-	-
Saldo disponibile dopo il pagamento dei creditori chirografari				-	-	

Credito	% proposta	Somma assegnata	Somma da simulazione	Differenza
4.748.574	51,33%	2.397.972	- 2.437.443	- 39.471

144

B) ... senza utilizzo del fondo concordatario di protezione generale

Saldo Masse attive dopo riparto crediti assistiti da cause di prelazione mobiliare attingendo dalla Massa immobiliare				13.724.083	-	
Fondo concordatario di protezione generale				1.600.000		
Saldo disponibile per il soddisfacimento di crediti chirografari <i>ab origine</i> e degradati per incapienza				12.124.083	-	
Crediti chirografari	Rif. Norm.	16.704.314	% Sodd.ne	12.124.083	-	-
Classe 1: Creditori privilegiati <i>ab origine</i> degradati per incapienza massa mobiliare	-	1.649.022	100,00%	1.649.022	-	-
Classe 2: Creditori chirografari <i>ab origine</i> titolari di interesse pubblico	-	847.254	100,00%	847.254	-	-
Classe 3: Fornitori di beni e servizi per crediti chirografari <i>ab origine</i>	-	6.757.211	80,00%	5.405.769	-	-
Classe 4: Acquirenti di posti barca per versamenti eseguiti in conto futuri lavori	-	1.604.520	100,00%	1.604.520	-	-
Classe 5: Istituti di credito per crediti chirografari <i>ab origine</i> (e relativi cessionari)	-	4.748.574	50,50%	2.397.972	-	-
Classe 6: Componenti CdA precedenti per compensi <i>ab origine</i> non incassati e altri n.a.c.	-	1.097.733	20,00%	219.547	-	-
Classe 7: Promissari acquirenti di posti barca e/o pertinenze	-	-	-	-	-	-
Saldo disponibile dopo il pagamento dei creditori chirografari				-	-	

La simulazione che precede è stata fatta sulla base dei dati rettificati dal sottoscritto.

Come si vede,

- ⇒ nella situazione A), i creditori chirografari sono soddisfatti secondo quanto loro proposto dalla *Società* grazie al parziale utilizzo del fondo concordatario di protezione generale di € 1,6 mln nella misura minima di 39.471 euro;
- ⇒ nella situazione B), e cioè nel caso in cui il fondo di 1,6 mln/€ fosse già stato utilizzato del tutto, la proposta non potrebbe essere mantenuta ma la differenza sarebbe minima; nella simulazione il minor è andato a carico degli istituti di credito (la percentuale di soddisfazione passa dal 51,33% al 50,50%).

5.2. La maggioranza richiesta per l'approvazione del concordato: soggetti legittimati al voto

L'opera di ricostruzione delle passività è innanzitutto finalizzata alla individuazione della base di calcolo della maggioranza di cui all'art. 177, primo comma, l.f. e dei soggetti legittimati all'espressione del diritto di voto.

La norma appena richiamata, dispone che

«il concordato è approvato se riporta il voto favorevole dei creditori che rappresentino **la maggioranza dei crediti ammessi al voto**».

Tuttavia, ove, come nel caso di specie, la proposta di concordato preveda la formazione di classi, la norma prevede altresì che oltre alla maggioranza assoluta dei crediti ammessi al voto occorre che la maggioranza dei crediti sia raggiunta **anche all'interno del maggior numero di classi**, vale a dire che nell'ambito della maggioranza delle classi i voti favorevoli devono rappresentare più del cinquanta per cento.

La legittimazione al voto compete, di norma, secondo le disposizioni contenute nel secondo comma dell'art. 177, l.f., ai creditori chirografari, tenuto conto, che i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, dei quali la proposta di concordato prevede in tutto o in parte l'integrale pagamento, non hanno diritto di voto se non rinunciano in tutto o in parte, al proprio diritto di prelazione.

146

Nel concordato in esame, tuttavia, l'individuazione dei soggetti legittimati al voto non è così immediata, non solo per la presenza di creditori che non possono qualificarsi come chirografari *ab origine*, ma anche perché la proposta concordataria **prospetta la legittimazione al voto anche per i creditori chirografari che saranno soddisfatti interamente**.

In effetti, quanto al primo dei due aspetti appena richiamati, è opportuno precisare che la legittimazione al voto compete, oltre che

- (a) ai creditori che vantano credito chirografari fin dall'origine, non solo,
- (b) ai sensi del terzo comma dell'art. 177, l.f., ai creditori muniti di diritto di prelazione di cui la proposta di concordato prevede ai sensi dell'art. 160, l.f. la soddisfazione non integrale, essendo per la parte incapiente del loro credito equiparati ai creditori chirografari, ma anche
- (c) ai creditori muniti di diritto di prelazione per i crediti (o parte di essi) per i quali la prelazione, invocata o in tesi spettante, non può, invece, all'esito degli accertamenti eseguiti, essere in concreto riconosciuta.

5.2.1. Il voto dei chirografari pagati al 100%

Si pone dunque il problema di valutare l'attribuibilità del diritto di voto sulla proposta concordataria ai creditori chirografari per i quali è previsto, nella proposta stessa, l'integrale soddisfacimento rimettendo ovviamente al giudice ed al tribunale

L'art. 177, l.f., che si occupa di regolare il computo delle maggioranze per l'approvazione del concordato, dispone – al secondo comma – che *«i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, ancorché la garanzia sia contestata, dei quali la proposta di concordato prevede l'integrale pagamento, non hanno diritto al voto se non rinunciano in tutto od in parte al diritto di prelazione»* e – al terzo comma – che *«i creditori muniti di prelazione di cui la proposta di concordato prevede, ai sensi dell'articolo 160, la soddisfazione non integrale, sono equiparati ai chirografari per la parte residua del credito»*.

Stando alla disciplina attualmente vigente, quindi, la carenza di legittimazione al voto riguarda – oltre ai soggetti legati al debitore da rapporti patrimoniali o di parentela ovvero di controllo societario, contemplati dall'ultimo comma della norma menzionata – i creditori (*lato sensu*) privilegiati dei quali la proposta preveda l'integrale pagamento.

In altri termini, la lettera della norma richiamata riserva l'esclusione dal voto – sotto il profilo soggettivo – a creditori privilegiati, che – sotto il profilo oggettivo – risultino, nella proposta concordataria, destinatari di un pagamento integrale.

147

Con le modifiche normative intervenute e – in particolare – con l'introduzione della possibilità *ex art. 160*, secondo comma, l.f. di prevedere nella proposta concordataria un soddisfacimento non integrale per i creditori privilegiati, l'interpretazione delle disposizioni di cui all'art. 177 (secondo e terzo comma) l.f. in materia di esclusione dal voto ha conosciuto un'evoluzione. L'attenzione si è focalizzata sul presupposto oggettivo dell'«**integrale pagamento**» prospettato ai creditori nella proposta concordataria e, quindi, sull'esatta definizione da doversi attribuire a suddetta espressione anche in relazione alla diversa formulazione della «**soddisfazione non integrale**», utilizzata nel testo della medesima norma ai fini dell'equiparazione dei crediti privilegiati, per la parte residua, a quelli chirografari.

Pur ribadendo la sussistenza di un'opposta opzione interpretativa, un recente orientamento valorizza il presupposto oggettivo (e la correlata espressione letterale) dell'«**integrale pagamento**», ritenendolo riferito non soltanto alla misura della soddisfazione del credito, ma **anche ai modi ed ai tempi** nei quali essa dovrebbe avere luogo: in presenza di modalità soddisfatorie diverse dal denaro o di eccessive dilazioni temporali non sarebbe ravvisabile un pagamento integrale, ma soltanto una soddisfazione, integrale o meno a seconda dell'entità quantitativa rapportata al credito maggiorato di interessi. In considerazione di ciò, verrebbe meno

il disinteresse o l'eccesso d'interesse dei creditori integralmente soddisfatti cui viene, in genere, ricondotta l'esclusione dal voto ed emergerebbe, per contro, un loro specifico e qualificato interesse, la cui misura verrebbe a coincidere con quella della modificazione che – nei termini sopra precisati – subirebbero. Rovesciando la prospettiva, ai fini dell'ammissione al voto non dovrebbero rilevare alterazioni – nel soddisfacimento dei crediti – di tipo esclusivamente quantitativo, ma anche deterioramenti di tipo qualitativo.

In considerazione di ciò, per ravvisare un interesse meritevole di essere tutelato tramite il riconoscimento del diritto di voto, non rileverebbe tanto la natura chirografaria o privilegiata del credito vantato, quanto l'alterazione (anche soltanto qualitativa) delle condizioni di (sia pur integrale) soddisfacimento.

A sostegno di tale tesi soccorre anche la considerazione secondo la quale i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, in quanto titolari di garanzie, non risulterebbero soltanto destinatari di una proposta che, prevede astrattamente in loro favore l'integrale pagamento (ma il cui impegno potrebbe restare disatteso in sede di esecuzione), bensì godrebbero concretamente dell'assicurazione, pur dipendente dall'evoluzione della procedura, del totale soddisfacimento delle proprie pretese in ragione del diritto di prelazione che vantano sul bene, oggetto della garanzia. Al contrario, i creditori chirografari – anche dinanzi ad una proposta che ne prospetti l'integrale pagamento – non risulterebbero protetti da alcuna «prerogativa su un determinato bene nel patrimonio del debitore» ed avrebbero, pertanto, un interesse concreto ad esprimersi sulla proposta e sul (correlato) piano, dovendo attentamente valutare le modalità di adempimento del (promesso, ma non garantito) integrale pagamento.

Se si accede alla tesi da ultimo descritta, sembra possibile rilevare – nella proposta della Società – un trattamento, riservato alle classi dei creditori chirografari per i quali si propone «il pagamento nella misura del 100%», idoneo a qualificare la soddisfazione promessa, da un lato, come qualitativamente diversa rispetto all'esatto e naturale adempimento dell'obbligazione gravante sul debitore e, dall'altro, come fisiologicamente incerta.

Sulla base delle precedenti considerazioni, qualora si decidesse di aderire all'orientamento sopra richiamato, i creditori chirografari per i quali la proposta prevede il pagamento nella misura del 100% risulterebbero legittimati a votare.

Tra questi, rientrerebbero anche i creditori c.d. «rogitanti» della Classe 7 per i quali la proposta prospetta *«la soddisfazione integrale mediante l'esecuzione dei contratti all'interno della cessione del compendio portuale»*. E ciò per un duplice ordine di ragioni: da un lato, in quanto – secondo il prevalente orientamento – il credito dei promissari acquirenti, traendo origine da un rapporto obbligatorio sorto in epoca antecedente alla proposta di concordato, ha causa anteriore

al decreto di apertura sicché va annoverato tra quelli concorsuali, non ostando a ciò la natura non pecuniaria della pretesa vantata, visto il disposto di cui all'art. 59 l.f.; dall'altro lato, in quanto l'integrale soddisfazione promessa non eliderebbe la natura chirografaria del credito (sia pur non pecuniario) di cui gli stessi risultano titolari e, pertanto, non ridurrebbe – né tanto meno eliminerebbe – quell'alea che contraddistingue, in generale, la posizione della suddetta categoria e, in particolare, le classi summenzionate, le cui probabilità di soddisfacimento dipendono dal subingresso nei contratti pendenti di un cessionario dell'azienda, terzo rispetto al debitore originario e dal suo effettivo adempimento.

Per i creditori della Classe 7 il credito sul quale commisurare il voto è costituito dal valore attuale dei beni compromessi quale è stato calcolato dai Periti ed è pari a complessivi € 9.562.108,56.

L'elenco dei soggetti legittimati al voto nella prospettiva appena delineata, suddiviso per classi, unitamente all'individuazione delle maggioranze richieste per l'approvazione del concordato, è esposto nell'Allegato 10, il cui contenuto, limitatamente alle basi di calcolo e alle maggioranze richieste è sintetizzabile come segue:

RIEPILOGO	IMPORTO	MAGGIORANZA
Classe 1	1.456.267,89	728.134,04
Classe 2	847.254,31	423.627,26
Classe 3	5.757.211,12	2.878.605,66
Classe 4	1.604.519,76	802.259,98
Classe 5	4.748.574,12	2.374.287,16
Classe 6	997.733,08	498.866,64
Classe 7	9.562.108,56	4.781.054,38
Totale	4.973.668,84	12.486.834,52

149

Ai fini della corretto esercizio del voto, ogni creditore è tenuto a verificare, analizzando attentamente l'Allegato 10, se e in quale misura allo stesso siano riconducibili crediti di natura chirografaria e la relativa classe di appartenenza, al fine di apprezzare i limiti entro i quali è legittimato ad esprimere il proprio voto, fermo restando, naturalmente, che anche per la parte del credito assistita da una causa di prelazione è sempre possibile esprimere il voto, previa rinuncia al privilegio spettante.

L'adunanza dei creditori è ora prevista per il giorno 18 maggio, alle ore 9:00, dinanzi al Giudice Delegato alle procedure concorsuali, Dott. Franco Pastorelli, presso il Tribunale Civile di Livorno. Al riguardo, si ricorda che a tale adunanza i creditori possono intervenire personalmente ovvero a mezzo di rappresentante munito di procura speciale redatta compilando l'apposito modulo allegato comunicazione ex art. 171, l.f., e che, in quella sede, oltre che esprimere il voto se legittimati, possono esporre le ragioni per le quali non ritengono ammissibile o accettabile la

proposta di concordato e sollevare contestazioni sui crediti concorrenti.

In relazione alle modalità di espressione del diritto di voto, si forniscono, inoltre, le seguenti indicazioni:

- a. I creditori presenti all'adunanza, personalmente o mediante rappresentante munito di procura speciale, possono esprimere, se legittimati, il loro voto favorevole o contrario alla proposta, e di tali voti sarà dato conto nel processo verbale di cui all'art. 178, primo comma, l.f.; I creditori che non hanno esercitato il voto possono far pervenire lo stesso per telegramma o per lettera o per telefax o per posta elettronica in cancelleria fallimentare ovvero direttamente al commissario giudiziale via posta elettronica certificata all'indirizzo «licp22021@procedurepeci.it», nei venti giorni successivi alla data dell'adunanza;
- b. l'art. 178 l.f. non prevede il voto per corrispondenza anteriore all'adunanza dei creditori, pertanto, il voto, in linea di principio, dovrebbe essere espresso in occasione dell'adunanza stessa ovvero nei venti giorni successivi, in ogni caso non si terrà conto dei voti espressi prima del deposito della relazione ex art. 172 l.f..

I modelli per l'espressione del voto o per il conferimento della delega sono disponibili nell'area riservata del sito *procedure.it*.



[Torna al sommario](#)

5.3. L'alternativa fallimentare

5.3.1. Una questione iniziale: la sorte dei contratti preliminari

Con provvedimento 2/11/2021 il Tribunale, ha invitato il commissario a riferire, tra gli altri, in merito alla sorte dei contratti preliminari in caso di fallimento della Società.

Più precisamente:

«... quale potrebbe essere la sorte di questi contratti ex art 72 e ss l.f. nel caso di fallimento della società e se dunque vi sarebbe un vantaggio per i creditori dal loro scioglimento».

Gli artt. 72 e ss., l.f., disciplinano, attraverso una regola generale ed alcune previsioni speciali, la sorte dei rapporti pendenti, alla data di dichiarazione del fallimento, che derivino da contratti – come i preliminari in oggetto – ancora ineseguiti o non compiutamente eseguiti da entrambe le parti.

La regola generale prevede che l'esecuzione rimanga sospesa, in modo tale che il curatore possa decidere – previa autorizzazione del comitato dei creditori – se sciogliersi dal vincolo contrattuale ovvero subentrare in luogo del fallito. Il contraente *in bonis* può costituire in mora il curatore, chiedendo al giudice delegato di assegnare un termine non superiore a sessanta giorni per effettuare detta opzione: trascorso inutilmente il termine concesso, senza che il curatore abbia manifestato alcuna scelta, il contratto s'intende sciolto. Inoltre, sono considerate inefficaci – analogamente a quanto previsto dalla disciplina dettata per il concordato preventivo – le clausole negoziali che «fanno dipendere la risoluzione dal fallimento» (cfr. art. 72, sesto comma, l.f.).

Pertanto, in forza della disciplina surrichiamata, nell'alternativo scenario fallimentare il curatore resterebbe libero di scegliere – con riferimento ai contratti preliminari in questione – se optare per lo scioglimento oppure per la prosecuzione. Ed infatti, anche con riferimento al potere attribuito al curatore dalla regola generale descritta, è opinione comune – fondata su una *littera legis*, che non lascia spazio ad interpretazioni differenti – che la facoltà di scelta costituisca per lo stesso una «prerogativa discrezionale» (così, Cass. 25 luglio 2019, n. 20215 e, in termini, Cass. 15 gennaio 2013, n. 787).

Sotto questo profilo, quindi, **pare non ravvisarsi una significativa differenza rispetto all'attuale contesto concordatario** nel quale il debitore ha proposto di eseguire l'obbligazione contrattuale precedentemente assunta, prevedendo il subingresso del futuro cessionario dell'azienda nei contratti preliminari pendenti: e ciò nella misura in cui – anche in ambito fallimentare – il curatore resterebbe libero – sia pur sempre ispirato dall'obiettivo del miglior

soddisfacimento dei creditori – di decidere se proseguire nel rapporto contrattuale pendente, così come resterebbe libero – alla stessa stregua – di rinunciare a sollevare l’eccezione d’inopponibilità ex art. 45, l.f., per quei contratti per i quali ricorressero i relativi presupposti.

5.3.2 Il confronto tra concordato preventivo e fallimento

Nel provvedimento di ammissione alla procedura il Tribunale ha chiesto al commissario di

«operare un concreto raffronto tra l’utilità della procedura concordataria e quella della procedura fallimentare»

ovviamente nell’ottica di garantire la massimizzazione della soddisfazione dei creditori.

La Proposta, come già detto, **non è accompagnata da un’offerta irrevocabile di acquisto o da garanzie in tal senso** e l’esito prospettato dalla Società debitrice si fonda sulla speranza che la Proposta possa suscitare l’attenzione di un qualche investitore o che le manifestazioni di interesse sin qui raccolte possano risolversi in qualcosa di più concreto. Non soltanto, ma come più volte ricordato, la Società si trova in una situazione di inadempienza rispetto agli obblighi assunti con la Concessione demaniale e con la Convenzione sottoscritta con il Comune di Cecina.

A fronte di questi inadempimenti – cui la Società, nelle condizioni attuali, è impossibilitata a far fronte – c’è il pericolo concreto che il Comune possa avvalersi della facoltà di revocare la Concessione e risolvere la Convenzione.

Ed è con la consapevolezza di questi rischi che i creditori debbono valutare la Proposta della Porto di Cecina.

La procedura alternativa a quello concordataria, quella fallimentare, che i creditori sono ugualmente tenuti a valutare nell’esprimere il loro giudizio, apre scenari non del tutto imprevedibili, pur se in un certo grado comuni a quelli del concordato.

Vero è che il Codice delle Navigazione, all’art. 47, non prevede come causa di decadenza dalla concessione demaniale l’assoggettamento ad una procedura concorsuale⁴⁶, ma la Società, che pure ha pagato i canoni di concessione - anche quelli arretrati, su autorizzazione del Tribunale - risulta essere inadempiente ad altri obblighi, come già ricordato: si allude al rilascio delle fidejussioni richieste per la concessione demaniale, alle fidejussioni richieste dalla Convenzione per l’esecuzione di opere rilevanti – non solo, pur essendo l’aspetto più importante - per la pubblica incolumità (la messa in sicurezza degli argini del fiume Cecina, in particolare il sinistro) ma anche perché costituiscono un requisito essenziale ed imprescindibile perché il porto possa

⁴⁶ Ricorda che il subentro, anche nel caso di vendita forzata, è comunque subordinato al gradimento da parte della Amministrazione Concedente che costituisce quindi un elemento indispensabile per il trasferimento della Concessione, a tutela dell’interesse pubblico.

ottenere l'agibilità. Quindi, sia in caso di concordato che di fallimento, il ruolo fondamentale è, per ovvi motivi, quello assunto dal Comune di Cecina e nella sua volontà di trarre o meno le conseguenze quanto ai descritti inadempimenti; anzi, più che di volontà dovrebbe parlarsi della possibilità del Comune di attendere oltre, tenuto conto che certe responsabilità derivanti dall'inosservanza degli impegni assunti dalla PdC possono ricadere sull'ente stesso. E più i tempi si dilatano più il pericolo si fa reale.

Venuta meno la Concessione e risolta la Convenzione il progetto unitario del porto turistico verrebbe meno oppure sarebbe sospeso: non ci sarebbe più l'impegno contrattuale, da parte del Comune, a cedere l'area necessaria alla realizzazione del progetto contro la sistemazione dell'argine destro del fiume ed il Comune dovrebbe rimettere a gara l'area del demanio.

Detto questo, la dichiarazione di fallimento porterebbe un'immediata possibile conseguenza: occorre domandarsi prima di tutto se un curatore sarebbe disponibile ad assumere la responsabilità dell'operatività di un porto turistico privo dell'agibilità. Se la risposta è negativa, il porto dovrebbe essere liberato da tutte le imbarcazioni, cosa che renderebbe inattuabile anche il ricorso all'esercizio provvisorio.

Sotto l'aspetto quantitativo, ossia della convenienza per i creditori, i Periti, consultati al riguardo, hanno risposto che qualsiasi variazione nel progetto unitario può provocare un impatto anche negativo ma non quantificabile in assenza di precise indicazioni circa le intenzioni del Comune nella ipotetica nuova condizione.

Si verserebbe quindi in una situazione di estrema incertezza: dichiarato il fallimento, occorrerebbe pertanto una nuova valutazione peritale di ciò che rimane nella proprietà della *Società* (non più in esercizio?) del comparto portuale-immobiliare-turistico, considerato che l'intero progetto andrebbe rivisitato dall'acquirente; pure, dovrebbe essere concordata e sottoscritta una nuova convenzione con il Comune. Lo «spacchettamento» del progetto portuale-alberghiero potrebbe portare a rivedere anche gli indici di edificabilità per cui potrebbe soffrirne la parte turistico alberghiera. Potrebbe anche verificarsi che l'area demaniale, posta a gara dal Comune, sia aggiudicata ad un terzo ... per non arrivare all'eventualità - il caso peggiore per i creditori - di una liquidazione atomistica dei singoli *assets*, cosa che svilirebbe ulteriormente il loro valore.

Il Prof. Verona, Attestatore, ha illustrato nella propria relazione le conseguenze della dichiarazione di fallimento sulla percentuale di soddisfazione dei creditori, assumendo che il progetto, nella sostanza, mantenga una sua unitarietà seppur ridotto nelle dimensioni.

In questa ipotesi, che - per quanto detto - il sottoscritto ritiene ottimistica, il Prof. Verona dimostra, con tutte le riserve e cautele del caso, che la soddisfazione dei creditori sarebbe assai

inferiore a quella ottenibile dal buon fine della Proposta concordataria.

In sintesi, non sarebbero pagati interamente neppure i privilegiati e la percentuale media offerta ai creditori chirografari si ridurrebbe drasticamente rispetto all'ipotesi concordataria.

Ciò sarebbe conseguenza della somma algebrica

- del minor realizzo del compendio immobiliare (-) parzialmente compensato
- dalla eliminazione del valore attuale dei canoni concessori (+);
- dalla eliminazione del costo relativo alla sistemazione dell'argine destro del fiume e del rifacimento del ponte (+),

ottenendo, con lo stesso abbattimento adottato nel Piano (-52,7%), un presunto valore di realizzo per il compendio immobiliare di 15.407.730 euro cui aggiungere i beni mobili, la liquidità ed i crediti tributari per complessivi € 16.161.819.

Stimate le spese presunte della procedura fallimentare, l'Attestatore determina l'attivo residuo a disposizione dei creditori nell'importo risultante dalla tabella che segue.

Dal lato del passivo la differenza rilevante starebbe nell'importo dei crediti dei c.d. «rogitanti», pari ad oltre 11 milioni di euro che fa lievitare l'importo dei crediti chirografari a quasi 29 milioni contro circa 17 stimati nel caso del concordato, ciò che fa restare insoddisfatti crediti chirografari per 18,5 mln/€ (20 mln/€ se viene utilizzato tutto il fondo rischi) contro i 3 mln/€ (o 4,7 nell'altra ipotesi) del concordato.

154

Soddisfacimento dei creditori nelle due ipotesi nella simulazione dell'Attestatore

	Concordato	Fallimento
Attivo residuo a soddisfazione dei chirografari	13.876.380,83	10.212.055,18
- Fondo rischi	1.600.000,00	1.600.000,00
Attivo residuo a soddisfazione dei chirografari al netto del fondo	12.276.380,83	8.612.055,18
Creditori chirografari ab origine	26.608.623,67	26.608.623,67
- Crediti chirografari verso erario compensati (agenzia entrate riscossione)		
- Crediti chirografari verso erario compensati (agenzia entrate)		
- Crediti per contratti preliminari	-11.326.158,65	
Creditori chirografari (degradazione ex-privilegiati)	1.653.766,91	2.078.131,82
Totale chirografari	16.936.231,93	28.686.755,49
Chirografari non pagati al lordo del fondo rischi (compresi ex privilegiati degradati)	3.059.851,10	18.474.700,31
% pagabile (al lordo del fondo rischi)	81,933%	35,599%
Chirografari non pagati al netto del fondo rischi (compresi ex privilegiati degradati)	4.659.851,09	20.074.700,31
% pagabile (al netto del fondo rischi)	72,486%	30,021%

Un'altra ipotesi, in chiave molto più ottimistica, è quella di considerare, sempre in sede fallimentare, la permanenza della situazione attuale, ossia il mantenimento della Concessione demaniale e della Convenzione. Quindi, in pratica, il mantenimento del progetto unitario con due

varianti:

- 1) la prima, l'aumento dei crediti chirografari conseguente allo scioglimento dai contratti preliminari;
- 2) la seconda, l'aumento dell'attivo conseguente all'acquisizione dei beni che, secondo la Proposta, avrebbero dovuto essere trasferiti ai promittenti acquirenti.

Si tratta dell'ipotesi della quale il Tribunale ha richiesto un esame al fine di verificarne la convenienza o meno dal punto di vista dei creditori.

La simulazione è fondata sulle seguenti assunzioni minime:

- i. crediti dei promittenti acquirenti: € 11.326.158,55;
- ii. valore dei beni promessi in vendita quale risulta dal *Supplemento di perizia* (pag. 15): € 9.562.108,56;
- iii. svalutazione del predetto valore ad € 4.522.877,35 e cioè ridotto della stessa percentuale del 52,70% assunta nel Piano;
- iv. eliminazione del compenso del liquidatore esistente nel Piano: € 280.800,00 (al netto di IVA).

Il prospetto precedente sarebbe modificato nel modo seguente (dati modificati sulla base del piano di riparto redatto dal sortoscritto):

155

	Concordato	Fallimento
Attivo residuo a soddisfazione dei chirografari	13.724.083	18.522.198
- Fondo rischi	1.032.822	1.600.000
Attivo residuo a soddisfazione dei chirografari al netto del fondo	12.691.261	16.922.198
Creditori chirografari <i>ab origine</i>	27.089.162	26.429.570
- Crediti chirografari verso erario compensati (agenzia entrate riscossione)		
- Crediti chirografari verso erario compensati (agenzia entrate)		
- Crediti per contratti preliminari	-11.374.278	
Creditori chirografari (degradazione ex-privilegiati)	1.649.022	1.643.460
Totale chirografari	17.363.906	28.073.030
Chirografari non pagati al lordo del fondo rischi (compresi ex privilegiati degradati)	3.639.823	9.550.832
% pagabile (al lordo del fondo rischi)	79,038%	65,979%
Chirografari non pagati al netto del fondo rischi (compresi ex privilegiati degradati)	4.659.851	11.150.832
% pagabile (al netto del fondo rischi)	73,090%	60,279%

La simulazione evidenzia che in caso di fallimento l'importo dei **crediti insoddisfatti** sarebbe di gran lunga superiore rispetto a quello che riscontrato in caso di concordato.

E' evidente poi che, mentre nel fallimento la percentuale di soddisfazione è unica per tutti i creditori chirografari (che lo siano *ab origine* o che lo siano per essere stati degradati per incapacienza dei beni oggetto del privilegio), nel concordato, secondo la Proposta, il trattamento è

differenziato a seconda dell'appartenenza ad una classe piuttosto che ad un'altra; i creditori che dovevano essere soddisfatti al 100% o all'80%, in caso di fallimento – **per restare alle percentuali dell'ultima simulazione** - subirebbero un trattamento peggiore mentre i creditori che dovevano essere soddisfatti con una percentuale inferiore (20% o 51,33%) a quella media trarrebbero un beneficio.

5.3.3. Responsabilità degli amministratori, dei sindaci e dei revisori

L'altro aspetto da prendere in considerazione nella valutazione alternativa dello scenario fallimentare, sul piano dei benefici per i creditori, attengono alla possibilità di esperire azioni ricostruttive del patrimonio ai sensi dell'art. 67, l.f. o azioni risarcitorie finalizzate all'accertamento di responsabilità in capo ai componenti l'organo amministrativo e/o di controllo.

La prosecuzione della procedura concordataria inibisce l'esperibilità di tali azioni, tuttavia, i vantaggi concreti che da esse potrebbero derivare non sono certi, né, allo stato, ragionevolmente stimabili.

In effetti, sulla base delle informazioni raccolte e per tutto quanto riferito anche in merito alle vicende riguardanti le trattative per la cessione, parziale o totale, di tutto il compendio – che avrebbe potuto portare a soluzione i molti problemi della *Società* - non è al momento agevole stabilire se vi siano o meno i presupposti legittimanti azioni risarcitorie nei confronti di amministratori, sindaci e revisori; gli amministratori hanno proseguito nella gestione per il lungo periodo delle trattative per la cessione – con conseguenze sicuramente negative per la *Società* – confidando di poter uscire dalla situazione di crisi con la vendita.

Dal canto loro, sindaci e revisori non hanno mancato di evidenziare nelle loro relazioni la situazione economica, finanziaria e patrimoniale della *Società* per quella che realmente era ed hanno ritenuto, anch'essi, di poter considerare sussistente il requisito della continuità aziendale – che avevano messo in dubbio, chiedendo per questo il rinvio dell'approvazione del bilancio 2017 e poi di quello del 2019 - nel momento in cui sembrava di poter arrivare all'accordo per la cessione (era stato sottoscritto il preliminare), poi sfumata. Ciononostante il patrimonio netto della *Società* è rimasto sempre positivo.

Va infine rilevato che, in ambito fallimentare, l'instaurazione di simili giudizi, specie di quelli volti all'accertamento di responsabilità da parte di coloro che ricoprivano incarichi negli organismi societari, è comunque oggetto di attenta valutazione in considerazione dei tempi processuali solitamente lunghi che caratterizzano contenziosi di questa natura.

Comunque, dalle simulazioni di riparto prima commentate si può fondatamente ritenere

che per colmare il *gap* di convenienza esistente tra l'ipotesi del concordato e quella del fallimento occorrerebbe che l'azione nei confronti dei membri dei vecchi CdA e dell'organo di controllo, o anche altre, portasse un risarcimento assai consistente: di circa 2,3 mln/€, se al netto del fondo rischi di 1,6 mln/€, oppure di circa 3,9 mln/€ se al lordo.

	al lordo f. concordatario	al netto f. concordatario
Creditori chirografari	28.073.030	28.073.030
% pagabile in caso di fallimento	65,98%	60,28%
pari ad €	18.522.198,00	17.489.343,00
% pagabile in casi di concordato	79,87%	70,56%
somma necessaria per pagare la stessa % del c.p.	22.421.890,80	19.807.870,96
Differenza	3.899.692,80	2.318.527,96

Per quanto attiene, invece, alla liquidazione del patrimonio aziendale disponibile, la procedura fallimentare non sarebbe in grado di apportare particolari vantaggi,



[Torna al sommario](#)

5.4. Osservazioni conclusive

Nel corso della presente relazione sono stati evidenziati i fattori che possono determinare il corso della procedura per cui vengono qui riassunti per memoria:

1. Il primo, il peso che potranno avere gli inadempimenti della Società quanto a rapporti con la parte pubblica: se il Comune decidesse, a fronte di responsabilità proprie, che non può attendere i tempi previsti dal cronoprogramma del concordato e revocasse la Concessione le conseguenze per l'intero progetto sarebbero imprevedibili;
2. il secondo, non per importanza, è che la Proposta non è accompagnata da un'offerta irrevocabile di acquisto o da garanzie in tal senso per cui il concordato può andare a buon fine solo se la Proposta è in grado di suscitare l'interesse di uno o più investitori. Vi sono state manifestazioni di interesse che debbono però risolversi in qualcosa di concreto;
3. il terzo, la causa in corso con Sales, dalla quale, in caso di soccombenza, potrebbero derivare maggiori oneri per la Società;
4. il quarto, il sottoscritto ha ritenuto di non riconoscere a Sales il diritto alla percezione degli interessi moratori per circa 2,4 mln/€ sulla base di argomentazioni che ritiene fondate. Tuttavia se un eventuale giudicante fosse di diverso avviso, l'entità del maggior debito renderebbe inattuabile la proposta;
5. il quinto, la forte crescita dei prezzi delle materie prime – non è dato di conoscere in quale grado sia legata a fattori contingenti e quindi reversibile – potrebbe ridurre l'attrattività dell'investimento.

§ § §

In definitiva, atteso che non vi è ragionevole sicurezza in merito ai possibili benefici che potrebbero derivare dall'apertura di una procedura fallimentare, il sottoscritto ritiene di poter esprimere un generale apprezzamento circa la convenienza della procedura concordataria, fermo restando che la fattibilità della proposta, **va valutata alla luce dei fattori di rischio più volte ricordati.**

Livorno, 4 aprile 2022.

IL COMMISSARIO GIUDIZIALE

dott. Franco Paganelli



ALLEGATI

1. Bilanci di esercizio
2. Debiti v/dipendenti
3. Debiti v/professionisti
4. Debiti v/istituti di credito e loro cessionari
5. Debiti v/fornitori
6. Debiti v/Erario, altri enti ed incaricati della riscossione
7. Debiti v/promissari acquirenti
8. Debiti v/acquirenti
9. Debiti v/altri
10. Classi



[Torna al sommario](#)

PORTO DI CECINA S.p.A.

ALLEGATO 1

BILANCI DI ESERCIZIO

	31-12-2014	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20
SITUAZIONE PATRIMONIALE - ATTIVO							
A. CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	-	-	-	-	-	-	-
B. IMMOBILIZZAZIONI							
I. Immobilizzazioni Immateriali	89.843	52.540	83.929	61.140	40.067	20.033	
II. Immobilizzazioni Materiali	34.883.655	37.642.332	36.927.207	34.913.189	34.160.218	34.100.338	34.048.750
III. Immobilizzazioni Finanziarie	50.183	50.121	50.121	50.000	50.000	50.000	50.000
totale Immobilizzazioni (B)	35.023.681	37.744.993	37.061.258	35.024.329	34.250.285	34.170.372	34.098.750
C. ATTIVO CIRCOLANTE							
I. Rimanenze	3.555	5.820	2.652	3.473	1.766	5.637	4.229
II. Crediti							
esigibili entro l'esercizio successivo	1.857.471	1.788.483	1.762.955	583.884	368.502	412.073	469.703
esigibili oltre l'esercizio successivo							
imposte anticipate	218.876	361.657	212.189	208.183	239.084		
totale Crediti	2.076.347	2.150.140	1.975.144	792.067	607.586	412.073	469.703
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	850	850	850	850	850	850	850
IV. Disponibilità liquide	57.377	131.851	30.336	549.789	80.353	93.313	173.549
totale Attivo Circolante (C)	2.138.129	2.288.661	2.008.983	1.346.178	690.555	511.873	648.332
D. RATEI E RISCONTI	28.700	34.909	39.555	26.978	48.571	50.105	4.359
TOTALE ATTIVO	37.190.511	40.068.563	39.109.795	36.397.485	34.989.410	34.732.350	34.751.442
SITUAZIONE PATRIMONIALE - PASSIVO							
A. PATRIMONIO NETTO							
I. Capitale Sociale	3.882.647	3.882.647	3.882.647	3.882.647	3.882.647	3.882.647	3.882.647
IV. Riserva Legale	3.438	3.438	3.438	3.438	3.438	36.933	36.933
VI. Altre riserve						389.568	389.568
VIII. Utili (Perdite) portati a nuovo	(187.116)	(607.569)	(1.068.551)	(246.658)	209.165		(2.218.588)
IX. Utile (Perdita) dell'esercizio	(420.452)	(418.717)	821.893	455.823	213.898	(2.218.588)	(1.028.034)
totale Patrimonio Netto (A)	3.278.516	2.859.800	3.639.427	4.095.250	4.309.149	2.090.560	1.062.526
B. FONDI PER RISCHI ED ONERI				470.000	370.000	2.101.147	2.332.032
C. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	38.838	43.783	49.314	45.158	49.163	53.182	51.791
D. DEBITI							
esigibili entro l'esercizio successivo	8.633.581	4.580.213	5.216.716	11.272.737	8.741.039	9.793.193	12.794.400
esigibili oltre l'esercizio successivo	25.192.186	32.558.836	30.177.131	20.489.850	21.502.399	20.680.824	18.506.019
totale Debiti	33.825.767	37.139.049	35.393.847	31.762.586	30.243.438	30.474.017	31.300.419
E. RATEI E RISCONTI	47.389	25.932	27.207	24.490	17.661	13.444	4.674
TOTALE PASSIVO	37.190.511	40.068.563	39.109.795	36.397.485	34.989.410	34.732.350	34.751.442

		31-12-2014	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20
CONTO ECONOMICO								
A. VALORE DELLA PRODUZIONE								
1	Ricavi delle vendite o delle prestazioni	132.608	164.951	128.367	165.424	158.719	105.952	23.552
4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	35.371	32.576					
5	Altri ricavi e proventi							
	altri	156.749	479.713	2.466.014	2.944.711	2.266.474	954.296	1.201.927
	Totale altri Ricavi e Proventi	156.749	479.713	2.466.014	2.944.711	2.266.474	954.296	1.201.927
	totale Valore della Produzione	324.727	677.240	2.594.381	3.110.135	2.425.193	1.060.248	1.225.479
B. COSTI DELLA PRODUZIONE								
6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	118.995	155.220	121.785	155.377	151.012	108.132	22.063
7	Per servizi	197.989	318.924	310.091	748.408	599.784	378.669	392.479
8	Per godimento di beni di terzi	25.644	28.267	124.645	142.857	139.641	121.037	146.958
9	Per il personale:							
	a) salari e stipendi	89.650	82.580	83.874	64.872	50.304	49.217	46.658
	b) oneri sociali	29.060	23.494	26.061	19.541	14.952	14.709	14.045
	c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale							
	c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	5.444	5.425	5.665	4.773	4.177	4.169	3.752
	c) trattamento fine rapporto	5.444	5.425	5.665	4.773	4.177	4.169	3.752
	totale Costi per il Personale	124.154	111.500	115.600	89.186	69.433	68.095	64.455
10	Ammortamenti e svalutazioni							
	a), b), c) amm.to delle imm. Immateriali, materiali, altre svalutazioni							
	a), b), c) amm.to delle imm. Immateriali, materiali, altre svalutazioni	66.919	71.740	76.273	90.198	83.529	79.913	73.443
	a) ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	42.574	44.168	26.732	22.789	20.033	20.033	20.033
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	24.346	27.572	49.541	67.409	63.495	59.880	53.410
	totale Ammortamenti e Svalutazioni	66.919	71.740	76.273	90.198	83.529	79.913	73.443
11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	3.098	(2.265)	3.168	(821)	1.707	(3.871)	1.408
12	Accantonamento per rischi				470.000	300.000	1.731.147	580.885
14	Oneri diversi di gestione	71.259	71.627	113.834	107.733	166.884	97.473	405.825
	totale Costi della Produzione	608.058	755.014	865.396	1.802.938	1.511.989	2.580.595	1.687.516
	DIFFERENZA FRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	(283.330)	(77.774)	1.728.985	1.307.197	913.204	(1.520.347)	(462.037)
C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI								
15	Proventi da partecipazioni							
	altri		3	15	15	15	10	
	totale Proventi da partecipazioni	0	3	15	15	15	10	0
	b), c) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni/circolante che non costituiscono partecipazioni							
	c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	680						
d)	proventi diversi dai precedenti							
	altri	33.527	311	101	49.692	197	231	183
	totale Proventi diversi dai precedenti	34.206	311	101	49.692	197	231	183
	totale altri Proventi finanziari	34.206	311	101	49.692	197	231	183
17	Interessi ed altri oneri finanziari							
	altri	331.617	481.396	451.542	498.505	426.589	395.517	495.081
	Totale Interessi ad altri Oneri Finanziari	331.617	481.396	451.542	498.505	426.589	395.517	495.081
	totale Proventi ed Oneri Finanziari (15+16-17+/-17-bis)	(297.410)	(481.082)	(451.425)	(448.797)	(426.376)	(395.276)	(494.898)
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D +/- E)	(580.741)	(558.856)	1.277.560	858.400	486.827	(1.915.623)	(956.935)

	31-12-2014	31-dic-15	31-dic-16	31-dic-17	31-dic-18	31-dic-19	31-dic-20
22 Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate							
imposte correnti		2.642	306.198	398.570	300.870	64.557	71.099
imposte relative a esercizi precedenti					2.960	238.408	
imposte differite e anticipate	(160.289)	(142.781)	149.468	4.006	(30.901)		
Totale Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	(160.289)	(140.139)	455.666	402.576	272.929	302.965	71.099
26 Utile (Perdita) dell'esercizio	(420.452)	(418.717)	821.894	455.824	213.898	(2.218.588)	(1.028.034)

DIPENDENTI							ALLEGATO 2	
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO		PRECISAZIONE		C.G.			NOTE
	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO VALORE CONC.RIO	
Toninelli Roberta	52.228,52		52.992,24		52.992,24	A14-art. 2751 bis, n. 1 TRF e ind_gen	52.992,24	
Toninelli Roberta	5.999,34		5.385,08		5.104,05	A13-art. 2751 bis, n. 1_gen	5.104,05	detratti contributi su ratei
Totale	58.227,86		58.377,32		58.096,29		58.096,29	
Interessi post domanda	22,65				2.147,25		2.147,25	
Totale complessivo	58.250,51				60.243,54		60.243,54	

PROFESSIONISTI								ALLEGATO 3
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO		PRECISAZIONE		C.G.			NOTE
	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO
Barachini Francesco	215.696,00				215.696,00	Prededuzione		215.696,00
Brogi Giancarlo	18.105,78	33.223,84	18.105,78	33.223,84	18.105,78	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen	33.223,84	51.329,62
Brogi Giancarlo	7.309,24				7.309,24	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp		7.309,24
Brogi Paolo	14.997,22	49.344,88	14.997,22	49.344,88	14.997,22	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen	49.344,88	64.342,10
Brogi Paolo	10.855,87				10.855,87	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp		10.855,87
Brusco Dott. Edoardo	7.608,04				7.608,04	Prededuzione	-	7.608,04
Brusco Dott. Edoardo	71.238,87	7.698,65	72.313,97		71.238,87	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen	7.698,65	78.937,52
Brusco Dott. Edoardo	1.693,70				1.693,70	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp		1.693,70
Campigli Silvio	317,20				317,20	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen		317,20
Cavallini Roberto	79.101,75	800,00	79.101,75	700,00	79.101,75	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen	800,00	79.901,75
Dal Canto Saverio	38.064,00	46.012,78			38.064,00	Prededuzione	46.012,78	84.076,78
Dal Canto Saverio	9.412,42				9.412,42	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen		9.412,42
Dal Canto Saverio	9.701,68				9.701,68	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp		9.701,68
Giovannini Alessandro	32.709,49		26.800,00		26.800,00	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen		26.800,00
Gorgone Paolo	15.580,86		6.517,83	32.542,76	15.580,86	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen		15.580,86
Lenzi Claudio	12.180,48	43.770,48	65.580,47		12.180,48	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen	43.770,48	55.950,96
Lenzi Claudio	9.629,51				9.629,51	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp		9.629,51
Termite Mario	141,81				141,81	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen		141,81
Risaliti Gianluca	215.696,00				215.696,00	Prededuzione		215.696,00
Rizzi Antonio	31.720,00				31.720,00	Prededuzione		31.720,00
Simon Raffaele	13.313,75				13.313,75	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen		13.313,75
Verona Roberto	107.848,00				107.848,00	Prededuzione		107.848,00
Volterrani Ugo	5.861,86		5.861,86		5.861,86	A15-art. 2751 bis, n. 2_gen		5.861,86
Totale	928.783,53	180.850,63	289.278,88	115.811,48	922.874,03		180.850,63	1.103.724,66
fondo rischi prededuttivo	253.760,00				253.760,00			253.760,00
Interessi post domanda	460,06				44.492,40			44.492,40
Totale	1.183.003,59		289.278,88	115.811,48	1.221.126,43		180.850,63	1.401.977,06

ISTITUTI DI CREDITO E CESSIONARI						ALLEGATO 4
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO		C.G.			NOTE
	Prelazione	Chirografario	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO
Banca Popolare di Vincenza S.p.A.		3.000,00			3.000,00	3.000,00
Aurelia SPV Srl e per essa Gardant Liberty Servicing Spa (ex BPM)		291.292,31			274.335,78	274.335,78
Cantiere Navale Golfo di Mola S.r.l.	2.352.352,29	95.065,15	2.387.638,75	B37-1-art. 2808_sp (ipoteca I grado)	93.762,89	2.481.401,64
M.P.S. S.p.A.		2.521.801,96			2.515.455,90	2.515.455,90
Marina di San Vincenzo S.p.A.		1.046.202,99			1.046.202,99	1.046.202,99
Berenice Spv		1.034.678,91			815.816,56	815.816,56
Totale	2.352.352,29	4.992.041,32	2.387.638,75		4.748.574,12	7.136.212,87
Interessi post domanda	837,18		81.033,27			81.033,27
Totale	2.353.189,47	4.992.041,32	2.468.672,02		4.748.574,12	7.217.246,14

FORNITORI								ALLEGATO 5
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO		PRECISAZIONE		C.G.			NOTE
	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VAL. CONC.RIO
Aloges S.r.l.		2.623,91		2.623,91			2.623,91	2.623,91
Az. Agr. Relais La Pieve Vecchia S.S.A.	57,17	391,68			57,17	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	391,68	448,85
Biochimiche Lab S.r.l.	3.268,73	14.857,85			3.268,73	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	14.857,85	18.126,58
Blue Team Computer S.r.l.	297,88	1.354,00	297,88	1.354,00	297,88	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	1.354,00	1.651,88
Cantieri di Cecina S.r.l.				341,60	-		-	- Compensazione
Cartasì		243,60					243,60	243,60
Cecina Servizi Portuali S.r.l.			297,88	1.354,00				- Compensazione
Circolo Nautico Foce Cecina Asd		126,88					126,88	126,88
Costruzioni Il Ponte S.r.l.	285,65	1.298,43		2.781,58	501,60	B33-Grado IV - art. 2772_sp	2.279,98	2.781,58
D'Andrea S.a.s.	15,59	155,91			15,59	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	155,91	171,50
Effemme Clima S.r.l.	131,74	598,82	-	-	131,74	B33-Grado IV - art. 2772_sp	598,82	730,56
El Faro S.r.l.	31,82	318,18		350,00	31,82	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	318,18	350,00
Enel Energia S.p.A.	643,94	2.927,01	7.445,82		-	Prededuzione		-
Green Block S.r.l.	15,18	69,00			15,18	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	69,00	84,18
Hs Marine S.r.l.	1.157,56	5.261,64			1.157,56	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	5.261,64	6.419,20
Iacono Giovanni Feliac		629,74					629,74	629,74
Interprogetti S.r.l. (*)	52.089,08	390.859,55			52.089,08	B33-Grado IV - art. 2772_sp	390.859,55	442.948,63
Italiana Petroli S.p.A.	49,20	223,65			49,20	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	223,65	272,85
Lattanzi Group S.r.l.	135,11	614,16			135,11	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	614,16	749,27
Mollica Marino S.r.l.	60,72	276,00			60,72	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	276,00	336,72
Montanino Anna Agenzia Navigare	52,80	319,33		240,00	52,80	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	319,33	372,13
Nexi Payments S.p.A.	52,80	240,00			52,80	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	240,00	292,80
Nuova S.E.I.R. S.r.l.	1.103,74	5.017,00		72.394,05	1.103,74	B33-Grado IV - art. 2772_sp	5.017,00	6.120,74
Nuova S.E.I.R. S.r.l.	4.341,79	19.735,43			4.341,79	B33-Grado IV - art. 2772_sp	19.735,43	24.077,22
Oikos S.r.l.	27.482,51	124.920,53			27.482,51	B33-Grado IV - art. 2772_sp	124.920,53	152.403,04
Rimag di Berti Alberto & C. S.a.s.	7,70	35,00			7,70	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	35,00	42,70
Ristorante da Andrea Di Poli & c. S.n.c.	48,18	481,82			48,18	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	481,82	530,00
Sales S.p.A.	338.046,37	1.536.574,43	423.371,17	8.381.011,99	338.046,37	B33-Grado IV - art. 2772_sp	1.536.574,43	1.874.620,80
Sales S.p.A.	1.035,48	4.706,77			1.035,48	B33-Grado IV - art. 2772_sp	4.706,77	5.742,25
Sales S.p.A.	84.289,32	383.133,27			84.289,32	B33-Grado IV - art. 2772_sp	383.133,27	467.422,59
Sales S.p.A.		3.077.305,01					3.077.305,01	3.077.305,01
Sales S.p.A.								-
Studio Ass. Ad One	135,45	615,68			135,45	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	615,68	751,13
Unibloc S.r.l.	151,36				151,36	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp		151,36
Up Link Web Agency S.r.l.	478,33	2.391,67			478,33	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	2.391,67	2.870,00
Totale	515.465,20	5.578.305,95	431.412,75	8.462.451,13	515.037,21		5.576.360,49	6.091.397,70
interessi post deposito prenotativa	200,54				19.359,62			19.359,62
fondo rischi "fornitori"		1.000.000,00					1.000.000,00	1.000.000,00
Totale	515.665,74	6.578.305,95	431.412,75	8.462.451,13	534.396,83		6.576.360,49	7.110.757,32

ERARIO ED ENTI VARI							ALLEGATO 6	
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO		PRECISAZIONE	C.G.				NOTE
	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO	
Agenzia delle Entrate	400,00	49.743,25	-	-			-	Gli importi sono al lordo delle compensazioni
Agenzia delle Entrate	1.017.727,78	-					-	
Agenzia delle Entrate	633.284,93	-		-			-	
Agenzia Entrate riscossione S.p.A.	2.256,00	167,50	2.293,82	2.244,47	B31-Grado II - art. 2775_sp	60,71	2.305,18	
Agenzia Entrate riscossione S.p.A.	83.208,65	2.502,14	412,00	400,00	A35-Grado VII - art. 2758, 1° c._sp		400,00	
Agenzia Entrate riscossione S.p.A.			1.109.595,81	1.078.753,43	A50-Grado XVIII - art. 2752, 1° c._gen		1.078.753,43	
Agenzia Entrate riscossione S.p.A.			690.145,78	645.817,87	A51-Grado XIX - art. 2752, 3° c._gen		645.817,87	
Agenzia Entrate riscossione S.p.A.			13,78				-	
Agenzia Entrate riscossione S.p.A.								
Agenzia delle Dogane			500,00	500,00	A51-Grado XIX - art. 2752, 3° c._gen	-	500,00	
Comune di Cecina	1.485.802,78	819.986,38	1.361.069,00	911.492,45	A52-Grado XX - art. 2752, 4° c._gen	449.576,55	1.361.069,00	Sono a carico di chi acquista l'azienda
Comune di Cecina			754.170,00	383.259,75	A52-Grado XX - art. 2752, 4° c._gen	370.910,25	754.170,00	
Comune di Cecina			192.753,25	192.753,25	A52-Grado XX - art. 2752, 4° c._gen	-	192.753,25	
Comune di Cecina			6.250.000,00	-		-	-	
Consorzio nr. 5 Toscana Alto	6.183,90			6.183,90	B31-Grado II - art. 2775_sp	211,50	6.395,40	
Inail di Livorno	21,11			21,11	A38-Grado VIII - art. 2754_gen		21,11	
Inps di Livorno	136.602,04	230,26		136.602,04	A30-Grado I - art. 2753_gen	230,26	136.832,30	
Regione Toscana	161.650,19	45.080,57	89.494,73	89.494,73	A52-Grado XX - art. 2752, 4° c._gen	26.325,75	115.820,48	
Totale	3.527.137,38	917.710,10	10.450.448,17	3.447.523,00	-	847.315,02	4.294.838,02	
interessi post deposito prenotativa	1.167,29		1.167,29	105.815,31			105.815,31	
Totale	3.528.304,67	917.710,10	10.451.615,46	3.553.338,31	-	847.315,02	4.400.653,33	

PROMISSARI ACQUIRENTI				ALLEGATO 7				
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			NOTE	
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		VALORE CONC.RIO
Abati Andrea	58.125,00					58.125,00	58.125,00	Corretto per IVA
Antuofermo Giuseppe	34.526,00					34.526,00	34.526,00	
Artabano Valerio	44.378,40		44.378,40			44.378,40	44.378,40	
Baglivi Bruno	59.853,60		59.853,60			59.853,60	59.853,60	
Baldi Rino	184.818,02					184.818,02	184.818,02	
Bandini Luigi	75.306,00		65.450,00			75.306,00	75.306,00	
Baroni Marco	67.650,00					67.650,00	67.650,00	
Bartalesi Andrea	22.000,00					22.000,00	22.000,00	
Belcari Leandro	29.453,15					29.453,15	29.453,15	
Benassi Giorgio	30.500,00		30.500,00			30.500,00	30.500,00	
Eredi Beni Luciano	85.985,76					85.985,76	85.985,76	
Berni Rodolfo	63.568,92		63.568,92			63.568,92	63.568,92	
Bernini Manuela	50.642,20		50.642,20			50.642,20	50.642,20	
Bezzi Daniele	107.501,76		107.501,76			107.501,76	107.501,76	
Bombacci Mario e Fabio	121.761,00		121.761,00			121.761,00	121.761,00	
Boni Enio	134.475,00					134.475,00	134.475,00	
Borzoni Giancarlo	88.509,00		88.509,00			88.509,00	88.509,00	
Bucarelli Juri	77.620,51		77.620,51			77.620,51	77.620,51	
Busoni Maria Paola	67.728,92					67.728,92	67.728,92	
Cadrezzati Carlo (Eredi di) e Cadrezzati Carla	70.983,54		70.983,54			70.983,54	70.983,54	
Cancellier Giorgio	24.058,80					24.058,80	24.058,80	
Cantini Fabio	62.694,00					62.694,00	62.694,00	
Cappelli Paolo	105.070,50		105.070,50			105.070,50	105.070,50	
Carli Massimo	87.895,81					87.895,81	87.895,81	
Carli Rudy	87.895,81					87.895,81	87.895,81	
Carli/ Ciompi Lisa	24.750,00					24.750,00	24.750,00	
Castagnoli Laura	49.077,00					49.077,00	49.077,00	
Catarzi Daniela	89.397,00		89.397,00			89.397,00	89.397,00	
Cazzaniga Raniero	121.761,00		121.761,00			121.761,00	121.761,00	
Ceccanti Giordano	69.036,80					69.036,80	69.036,80	
Ceccanti Sergio	114.579,00		116.479,80			114.579,00	114.579,00	Parzialmente compensato con il credito nei suoi confronti.
Checucci Befab Beatrice	37.884,00					37.884,00	37.884,00	
Chianese Gerardo	80.508,96					80.508,96	80.508,96	
Chiavacci Roberto	51.672,60					51.672,60	51.672,60	
Chini Andrea	75.306,00		75.306,00			75.306,00	75.306,00	
Chini Leo	53.027,99		53.028,00			53.028,00	53.028,00	

PROMISSARI ACQUIRENTI				ALLEGATO 7				
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.				NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO	
Ciampi Leonardo	80.414,32		70.408,20			80.414,32	80.414,32	Corretto per i versament eseguiti.
Ciaponi Marco S.r.l. (ex Gabbanini)	31.125,00					31.125,00	31.125,00	
Cioncolini Bucci Iva	76.921,02		76.921,02			76.921,02	76.921,02	
Ciucchi Fabrizio	88.534,00		88.534,00			88.534,00	88.534,00	
Conti Fernando	29.304,08		29.304,08			29.304,08	29.304,08	
Costanzi Franca							-	
Cudicio Giorgio	75.892,80					75.892,80	75.892,80	
Dami Roberta	112.700,00		112.930,00			112.930,00	112.930,00	
De Respinis Sandro Michele	132.421,12					132.421,12	132.421,12	
Del Vincio Giancarlo	128.254,92					128.254,92	128.254,92	
Effeemme Clima	31.970,01		26.587,86			31.970,01	31.970,01	Corretto per i versament eseguiti.
Eredi di Curcio Antonio	26.563,00		26.563,00			26.563,00	26.563,00	
Eredi di Marconi Massimo	24.156,60					24.156,60	24.156,60	
Eredi di Paoli Maurizio	49.652,64					49.652,64	49.652,64	
Eusebio Alberto	170.086,50		170.086,50			170.086,50	170.086,50	
Faggi Filippo	121.761,00		121.761,00			121.761,00	121.761,00	
Fiaschi Giovanni	88.509,00		88.509,00			88.509,00	88.509,00	
Fontanelli Moreno e Alessandro	66.177,00		66.177,00			66.177,00	66.177,00	
Fratelli Orazio	12.225,00					12.225,00	12.225,00	
Baia del Marinaio srl	130.612,50		84.375,00			130.702,00	130.702,00	Corretto per i versament eseguiti.
Frosali-Barreca Stefania	44.375,00		46.575,00			46.575,00	46.575,00	
Frosini Giuliano	65.557,50					65.557,50	65.557,50	
Galli Federico	54.121,50		54.121,50			54.121,50	54.121,50	
Garigali Giuseppe	118.422,00		118.422,00			118.422,00	118.422,00	
Gennai Claudio	44.526,00		44.526,00			44.526,00	44.526,00	
Geri Enzo	-		44.010,00			-	-	
Ghezze Nicola	44.010,00		44.010,00			44.010,00	44.010,00	
Giannotti Valerio	144.544,50		144.544,50			144.544,50	144.544,50	
Giorli Ennio	104.958,96					104.958,96	104.958,96	
Gonfiotti Paola	99.756,00		99.756,00			99.756,00	99.756,00	
Gorgone Paolo						-	-	
Gori Simone	54.405,50		52.218,70			54.218,70	54.218,70	
Gramaglia Renzo	45.672,60					45.672,60	45.672,60	
Guideri Leonardo	70.990,99		70.990,99			70.990,99	70.990,99	
Iacomelli David e Friani Elisa	66.427,00		66.427,00			66.427,00	66.427,00	

PROMISSARI ACQUIRENTI							ALLEGATO 7
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO
Il Ponte	112.240,00		90.802,50			112.240,00	112.240,00
Interprogetti						-	-
Interprogetti	76.250,00					76.250,00	76.250,00
Lari Paolo e Andrea	52.812,00		52.812,00			52.812,00	52.812,00
Lenzi Claudio	13.500,00					13.500,00	13.500,00
Lenzi Daniele	110.025,00		110.025,00			110.025,00	110.025,00
Lenzi Luca	66.729,49		64.178,00			37.920,57	37.920,57
							€ 52.325 per versamenti da compensare con un suo debito di € 14.404,43; € 11.753 per capitale versato che non può essere rimborsato.
Lenzi Stefano	88.509,00		88.512,75			88.512,75	88.512,75
Loglisci Roberto	19.250,00					19.250,00	19.250,00
Lorenzini Dario	19.250,00					19.250,00	19.250,00
Malloggi Massimo	52.812,00		52.812,00			52.812,00	52.812,00
	29.981,44					29.981,44	29.981,44
Manetti Tazio	58.014,96					58.014,96	58.014,96
Manni Piero	54.218,70					54.218,70	54.218,70
Mannori Marco	157.242,84					157.242,84	157.242,84
Marinari Sergio	52.812,00		52.812,00			52.812,00	52.812,00
Mariti Paolo	96.822,00		86.922,00			96.822,00	96.822,00
Marrucci Nicola	12.225,00					12.225,00	12.225,00
Mascellani Paola	90.138,00		90.138,00			90.138,00	90.138,00
Masini Stefano	88.509,00					88.509,00	88.509,00
Mastrodicasa Stefano	40.000,00	40.000,00				40.000,00	40.000,00
							Richiede il privilegio art. 2751, bis, n. 5 (artigiano) che non è ammesso trattandosi di richiesta priva di qualsiasi fondamento.
Matteini Fabrizio	37.625,00		37.625,00			37.625,00	37.625,00
Matteoli Giuliano						-	-
Meloni Arnaldo	178.120,00					178.120,00	178.120,00
Merlini Roberto	50.048,00					50.048,00	50.048,00
Minarini Carlo	141.457,92					141.457,92	141.457,92
Minetto Lucia						-	-
Modesti Marcello	87.436,00					87.436,00	87.436,00
Monducci Marco	143.277,00		143.277,00			143.277,00	143.277,00

PROMISSARI ACQUIRENTI							ALLEGATO 7
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO
Moranduzzo Dario	30.080,88					30.080,88	30.080,88
Morelli Luciano	44.010,00		44.010,00			44.010,00	44.010,00
Moretti Luciano	143.964,00		143.964,00			143.964,00	143.964,00
Moschini Alessio	110.025,00					52.812,00	52.812,00
Mucci Mirio	119.553,76					119.553,76	119.553,76
Nassi Ugo	88.509,00		113.478,00			88.509,00	88.509,00
							Nel Piano era stato erroneamente inserito il credito di Wallnofer
							Chiede anche il rimborso delle azioni afferenti il capitale sociale sottoscritto, non possibile.
Nencini Roberto	45.859,40		45.859,40			45.859,40	45.859,40
Nencioni Orazio	43.540,88					43.540,88	43.540,88
Nolasco Rolando	50.953,40					50.953,40	50.953,40
Nuova Seir	54.900,00		54.900,00			54.900,00	54.900,00
Olivieri Vittorio	62.694,00		62.694,00			62.694,00	62.694,00
Pagni Laura						-	-
Panchetti Carlo	105.070,50		105.070,50			105.070,50	105.070,50
Paoli Giampaolo	45.672,00		45.672,00			45.672,00	45.672,00
Papadopulo Elena	52.812,00					52.812,00	52.812,00
Paroli Marco	121.179,50		120.750,32			121.179,50	121.179,50
Pellegrini Massimiliano	110.025,00		95.625,00			110.025,00	110.025,00
Pennella Angiolino	66.015,00		66.015,00			66.015,00	66.015,00
Piazzesi Giancarlo	55.746,00		55.746,00			55.746,00	55.746,00
Piccini Francesco	43.256,64					43.256,64	43.256,64
Pietroni Marco	47.824,20					47.824,20	47.824,20
Pini Remo	107.501,76		107.501,76			107.505,76	107.505,76
Poli Alessandro	130.612,50		130.612,50			130.612,50	130.612,50
Porta Del Lungo Andrea	96.822,00		96.822,00			96.822,00	96.822,00
Prosperi Paolo	119.505,36		119.505,36			119.505,36	119.505,36
Pugi Mario	121.761,00		121.761,00			121.761,00	121.761,00
Ranuzzi De Bianchi Paolo	178.485,00		179.215,00			179.215,00	179.215,00
Rasera Amerino	116.602,73		116.602,73			116.602,73	116.602,73
Ricci Rebecca	82.800,00					82.800,00	82.800,00
Romagnoli Federico	44.010,00		45.265,31			44.010,00	44.010,00
Rosi Alberto	39.190,00		44.190,00			39.190,00	39.190,00
Rossi Debora	16.560,00		16.560,00			16.560,00	16.560,00
Rovini Massimo	50.375,00					50.375,00	50.375,00

PROMISSARI ACQUIRENTI							ALLEGATO 7
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO
Rubino Michele	48.378,39					48.378,39	48.378,39
Salvadori Alberto	44.010,00		44.010,00			44.010,00	44.010,00
Salvadori Emilio	110.025,00					110.025,00	110.025,00
Secci Giampaolo	-					-	-
Semoli Monica	165.798,50					165.798,50	165.798,50
Signorini Stefano	44.930,70					44.930,70	44.930,70
Simoni Massimo	97.020,00					97.020,00	97.020,00
Sobrini Dino	184.818,02					184.818,02	184.818,02
Spadolini Neri	118.442,00		118.442,00			118.442,00	118.442,00
Spinelli Claudio	34.475,00		68.750,00			34.475,00	34.475,00
Squilloni Gianluca	105.070,50					105.070,50	105.070,50
Stefanini Alessandro per Ales snc	130.612,50		130.612,50			130.612,50	130.612,50
Taddei Gabriele	52.245,00					52.245,00	52.245,00
Taffi Enio	20.000,00					20.000,00	20.000,00
Targetti Bruno	88.509,00					88.509,00	88.509,00
Teri Stefano	82.575,00		82.800,00			83.250,00	83.250,00
Tesi Stefano	22.730,00					22.730,00	22.730,00
Tilli Andrea	16.623,00		16.625,00			16.625,00	16.625,00
Toncelli Alberto	56.518,00					56.518,00	56.518,00
Topini Enrico	-		81.195,00			-	-
Torrini Marco	52.812,00		52.812,00			52.812,00	52.812,00
Tozzi Marco e Lorenzo	98.801,99		98.801,99			98.801,99	98.801,99
Verani Ottorino	62.694,00					62.694,00	62.694,00
Viale Florindo	-					-	-
Wallnofer Rainer	52.812,00		95.625,00			110.025,00	110.025,00
							Nel Piano era stato erroneamente inserito il credito di Moschini. Rettificato come da versamenti eseguiti
Werz Bernhard	146.510,00					146.510,00	146.510,00
Zanieri Stefano	42.656,40					42.656,40	42.656,40
Totale	11.399.338,97	40.000,00	6.680.979,20	-		11.374.277,51	11.374.277,51

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Antonelli Claudio	-					-	-	
Ascareggi Nadio	9.760,00					9.760,00	9.760,00	
Bacci Valeriano	6.100,00					6.100,00	6.100,00	
Badino Paolo	18.910,00					18.910,00	18.910,00	
Baldini Antonella	6.100,00					6.100,00	6.100,00	
Baldini Giacomo	6.100,00					6.100,00	6.100,00	
Baldini Piero	-					-	-	
Bandini Marco	11.590,00		11.590,00			11.590,00	11.590,00	
								Non ammessi gli interessi non essendo stato indicato un termine per l'adempimento. Escluso il privilegio non rientrando il credito nella fattispecie prevista dall'art. 2775-bis, c.c.
Bandoni Giorgio e Alberto	8.010,00	8.108,91				8.010,00	8.010,00	
Barbato Gianluca	71,41					71,41	71,41	
Barbieri Paolo	-					-	-	
Barnini Walter	-					-	-	
Bartoli Dino	9.455,00					9.455,00	9.455,00	
Bartolaccini Luca	25.010,00		25.010,00			25.010,00	25.010,00	
Bartolini Fernando	4.756,50		4.756,50			4.756,50	4.756,50	
Bassi Daniele	5.795,00					5.795,00	5.795,00	
Bastianelli Stefano	18.910,00					18.910,00	18.910,00	
Battini Francesco	18.910,00		18.910,00			18.910,00	18.910,00	
Beccai Sergio	13.725,00		13.725,00			13.725,00	13.725,00	
Bellagamba Giovanni	-					-	-	
Bellini Piero	-					-	-	
Belluomini Sara	15.616,00		15.616,00			15.616,00	15.616,00	
Benocci Alberto	-					-	-	
Berni Giulia	-					-	-	
Bertini Renzo	12.505,00		12.505,00			12.505,00	12.505,00	
Bertolaccini Luca	25.010,00		25.010,00			25.010,00	25.010,00	
Beruffi Angela	1.891,00		1.891,00			1.891,00	1.891,00	
Betti Liano-Braccini Liliana	-					-	-	
Bettini Mario	-					-	-	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Bettini Massimo	4.392,00					4.392,00	4.392,00	
Bettini Moana	4.392,00					4.392,00	4.392,00	
Bezzini Mauro	-					-	-	
Bianchi Valter	9.760,00					9.760,00	9.760,00	
Bianchini Carlo Alberto	2.135,00					2.135,00	2.135,00	
Bianco Nino	-					-	-	
Bigazzi Carlo	-					-	-	
Bogni Alessandro	-		124.706,20			-	-	Non può recedere dal contratto di acquisto del posto barca poiché adempiuto. Il residuo credito è compensato ai sensi dell'art. 56 l.f.
Boncinelli Marco	14.335,00		14.335,00			14.335,00	14.335,00	
Boncinelli Renzo	14.335,00		14.335,00			14.335,00	14.335,00	
Broggi Matteo	-					-	-	
Bucciarelli Roberto	10.295,98		10.295,98			10.295,98	10.295,98	
Burgassi Silvia	6.100,00		6.100,00			6.100,00	6.100,00	
Burgassi Stefano	1.400,00					1.400,00	1.400,00	
Caciagli Mara	-					-	-	
Caini Massimo	18.910,00		27.450,00			18.910,00	18.910,00	A fronte di un rogito di euro 63.170 ha fatto versamenti per euro 82.080. Pertanto il credito restitutorio è di euro 18.910.
Camarlinghi Andrea	9.760,00					9.760,00	9.760,00	
Camarlinghi Andrea	3.819,00					3.819,00	3.819,00	
Campigli Fabio	29.657,50		21.977,50			29.657,50	29.657,50	Contratto da 85k, ha pagato 115k; la differenza è il suo credito
Camprincoli Giuri Laura	-					-	-	
Capanni Valterio	1.422,50					1.422,50	1.422,50	
Cappellini Enrico	16.836,00		16.836,00			16.836,00	16.836,00	
Cardile Alessandro	7.060,00		7.060,00			7.060,00	7.060,00	
Carnevali Sauro	14.640,00					14.640,00	14.640,00	
Carradori Alberto	2.120,52		2.120,52			2.120,52	2.120,52	
Casini Letizia e Menghi Fabrizio	-					-	-	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Casini Susanna	18.910,00		22.500,00			18.910,00	18.910,00	Il rogito comprensivo di iva è di euro 63170. Ha versato 16335,16335,16065,16470,16875. la differenza è 18910, quanto deve avere
Cateni Antonella	5.795,00					5.795,00	5.795,00	
Cavallini Enrico	-					-	-	
Ceccanti Carlo	8.440,00					8.440,00	8.440,00	
Cecchelli Stefano	9.455,00					9.455,00	9.455,00	
Cecchini Barbara	6.344,00					6.344,00	6.344,00	
Cecconi Gianfranco	3.050,00					3.050,00	3.050,00	
Ceci Alessandro	18.910,00		27.450,00			18.910,00	18.910,00	A fronte di un rogito da 63170 iva inclusa ha fatto versamenti per 82080. La differenza è il credito restitutorio.
Celli Alessandro	18.910,00		26.719,80			18.910,00	18.910,00	Compravendita € 264.700 (i.c.); dedotti i versamenti residuano € 18.910
Celli Fabio	3.904,00					3.904,00	3.904,00	
Cerbai Ferdinando	9.455,00		9.455,00			9.455,00	9.455,00	
Cerrai Paolo	-					-	-	
Cerri Cecilia	1.129,50					1.129,50	1.129,50	
Chiesa Valentino	18.910,00					18.910,00	18.910,00	
Ciardi Remo	-					-	-	
Circolo Nautico Foce Cecina	4.196,80					4.196,80	4.196,80	
	-					-	-	
	-					-	-	
Circolo Nautico Foce Cecina	27.230,40					27.230,40	27.230,40	
Colli Renato	3.416,00					3.416,00	3.416,00	
Collodi Alessandro	8.010,00		8.010,00			8.010,00	8.010,00	
Danesi Alessandro	4.035,00		4.092,00			4.092,00	4.092,00	
Dapelli Luciano	-					-	-	
De Ferrari Fabio	10.980,00					10.980,00	10.980,00	
Dei Francesco	3.904,00					3.904,00	3.904,00	
Dei Giacomo	3.904,00					3.904,00	3.904,00	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Dei Paolo	-					-	-	
Del Bubba Simona	18.910,00		18.910,00			18.910,00	18.910,00	
Ducci Marusca	9.455,00					9.455,00	9.455,00	
Elletre Sas	-					-	-	
Fabbri Osea	9.760,00					9.760,00	9.760,00	
Fagnoni Giuliana	9.455,00		9.455,00			9.455,00	9.455,00	
Failli Tiziano	4.756,50		4.756,50			4.756,50	4.756,50	
Falaschi Rosella	5.856,00		5.856,00			5.856,00	5.856,00	
Favilli Renzo	-					-	-	
Fazio Massimo	6.100,00					6.100,00	6.100,00	
Ferrero Giuseppe	10.980,00					10.980,00	10.980,00	
	-					-	-	
Ferrotti Marco	-					-	-	
Filippi Luciano	7.808,00					7.808,00	7.808,00	
Formichi Alessandro	-					-	-	
Franceschini Fabiana	2.928,00					2.928,00	2.928,00	
Frandi Sergio	6.100,00		6.200,00			6.100,00	6.100,00	
Frontera Pio Matteo E Tommaso	-					-	-	
Gabbiani Alessandro	9.455,00					9.455,00	9.455,00	
Gabbiani Alessandro	65,00					65,00	65,00	
Gagnarli Mery	1.422,50					1.422,50	1.422,50	
Galanti Luciano	-		-			-	-	
Galarducci Mario	3.904,00					3.904,00	3.904,00	
Gamannossi Nicola	10.980,00					10.980,00	10.980,00	
Garbini Stefano	18.910,00		18.910,00			18.910,00	18.910,00	
Gazzarri Filippo	-					-	-	
Gazzarrini Rina	2.964,60					2.964,60	2.964,60	
Gazzei Duccio Stefano	29.910,00		29.910,00			29.910,00	29.910,00	
Gemignani Alessandro	-					-	-	
Gheri Elisabetta	12.505,00		12.505,00			12.505,00	12.505,00	
Ghidi Pietro	14.640,00		11.961,00			14.640,00	14.640,00	Pagamenti per € 123.942 contro importo da atto € 109.302
Ghisleri Pietro	1.891,00		1.891,00			1.891,00	1.891,00	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Giampaolo Maria Teresa	3.965,00					3.965,00	3.965,00	
Gianfaldoni Rudy	18.910,00		18.910,00			18.910,00	18.910,00	
Giannarelli Roberto e Matteo	11.385,00		11.385,00			11.385,00	11.385,00	
Giesse Iniziative S.R.L.	28.670,00		28.670,00			28.670,00	28.670,00	
Gigli Rossana	4.756,50		4.756,50			4.756,50	4.756,50	
Giovannoni Simone	9.455,00		9.455,00			9.455,00	9.455,00	
Gistri Fernando	-					-	-	
Gistri Giacomo	-					-	-	
Gistri Giampaolo	-					-	-	
Gistri Rossella	-					-	-	
Gori Roberto	-					-	-	
Gorla Roberto	5.911,00					5.911,00	5.911,00	
Granucci Florindo	9.760,00					9.760,00	9.760,00	
Gregorietti Mauro	6.100,00		6.100,00			6.100,00	6.100,00	
Guelfi Michele	-					-	-	
I Delfini Di Casati F.& C. Snc	10.980,00					10.980,00	10.980,00	
Incerti Maurizio	-		-			-	-	
Jaboli Stefano e Gibellini Bruna	7.502,99		7.684,01			7.502,99	7.502,99	Vi è una compensazione di 181,01 crediti vs clienti
Lami Laura	1.500,00		1.500,00			1.500,00	1.500,00	
Lami Valentina	1.500,00		1.500,00			1.500,00	1.500,00	
Landi Andrea	5.002,00					5.002,00	5.002,00	
Langer Tomas	4.500,00		4.500,00			4.500,00	4.500,00	
Lelli Laura	-					-	-	
Leone Antonio	-					-	-	
Lombardi Giorgio	2.812,50		2.812,50			2.812,50	2.812,50	
Lotti Claudio	1.168,52		1.168,52			1.168,52	1.168,52	
Lotti Giacomo	10.516,64		10.516,64			10.516,64	10.516,64	
Luci Paolo	9.760,00		9.760,00			9.760,00	9.760,00	
Macchioni Marcello	1.525,00		1.250,00			1.525,00	1.525,00	Corretto per iva.
Macchioni Marcello	3.050,00					3.050,00	3.050,00	
Macchioni Nina	2.812,50		2.812,50			2.812,50	2.812,50	
Marangoni Monica	3.050,00					3.050,00	3.050,00	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Marangoni Roberta	3.060,00					3.060,00	3.060,00	
Marchetti Alessandra	3.513,60		3.513,60			3.513,60	3.513,60	
Marchetti Alessandro	3.513,60		3.513,60			3.513,60	3.513,60	
Marcucci Luigi	18.910,00		22.500,00			18.910,00	18.910,00	Rogito da € 91.128; pagamenti per € 110.038; differenza € 18.910
Marescalchi Marco Antonio	-					-	-	
Marinai Mara	8.010,00		8.010,00			8.010,00	8.010,00	
Marinelli Nicola	-					-	-	
Marmugi Enzo	18.660,00		18.910,00			18.660,00	18.660,00	
Marrocco Salvatore	18.910,00		18.910,00			18.910,00	18.910,00	
Masieri Enrico	1.129,50					1.129,50	1.129,50	
Masoni Franco	3.101,85					3.101,85	3.101,85	
Masoni Giovanni	1.811,70					1.811,70	1.811,70	
Masoni Roberto	-		-			-	-	
Masoni Sandra	3.101,85					3.101,85	3.101,85	
Melosi Mauro	-		147.732,20			-	-	Non può recedere dal contratto.
Menghi Fabrizio	4.880,00					4.880,00	4.880,00	
Mocali Massimo	-					-	-	
Monacci Ivano	6.745,00					6.745,00	6.745,00	
Monacci Massimiliano	1.485,00					1.485,00	1.485,00	
Montagnani Matteo	5.692,50					5.692,50	5.692,50	
Montelatici Nadeia	13.725,00		13.725,00			13.725,00	13.725,00	
Monteleone Veronica	2.825,00					2.825,00	2.825,00	
Nannini Roberto	9.455,00					9.455,00	9.455,00	
Nardi Silvano	4.880,00		7.320,00			4.880,00	4.880,00	
Nesti Chiara	3.050,00					3.050,00	3.050,00	
Nesti Massimo	3.050,00					3.050,00	3.050,00	
Nieddu Salvatore	-					-	-	
Orsi Cristian	7.167,50					7.167,50	7.167,50	
Orsi Linda	7.167,50					7.167,50	7.167,50	
Orsi Virgilio	14.335,00					14.335,00	14.335,00	
Palmieri Laura	4.756,00		4.756,50			4.756,50	4.756,50	
Papadopulo Giuseppe	575,00					575,00	575,00	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Pascarella Domenico	9.760,00					9.760,00	9.760,00	
Pellegrini Giampaolo	3.050,00		3.050,00			3.050,00	3.050,00	
Perini Francesco	6.100,00					6.100,00	6.100,00	
Petruzzi Andrea	18.910,00					18.910,00	18.910,00	
Petruzzi Claudio	18.910,00					18.910,00	18.910,00	
Piccini Francesco	14.640,00		43.256,64			14.412,00	14.412,00	
Pini Andrea	-					-	-	
Pinoli Alessandro	3.000,00					3.000,00	3.000,00	
Pioli Maurizio	-					-	-	
Poli Alessandro	-					-	-	
Polimeni Andrea	-					-	-	
Proto Andrea	18.910,00		18.910,00			18.910,00	18.910,00	
Proto Antonio							-	
Puccioni Alessia	7.808,00		7.808,00			7.808,00	7.808,00	
Puliti Sergio e Olivieri Michela	-					-	-	
Radaelli Danilo	5.911,00					5.911,00	5.911,00	
Raglione Giuseppe	7.808,00		18.788,00			7.808,00	7.808,00	A fronte di un rogito di € 96.215 ha fatto pagamenti per € 104.023
Ramarli Franco	-					-	-	
Riccucci Raffaele	7.564,00		7.564,00			7.564,00	7.564,00	
Riccucci Roberto	7.564,00		7.564,00			7.564,00	7.564,00	
Rist.El Faro Snc	-					-	-	
Rossello Armando	-		9.000,00			-	-	A fronte del corrispettivo di 93.668 come da atto ha pagato la somma di € 9.000 per il posto auto scoperto già di sua proprietà.
Rossetti Fabrizio	-					-	-	
Sammuri Roberto	3.904,00		3.904,00			3.904,00	3.904,00	
Sammuri Valerio	3.904,00		3.904,00			3.904,00	3.904,00	
Sarchielli Pietro	5.002,00		5.002,00			5.002,00	5.002,00	
Scali Claudio	-					-	-	
Scotto Silvestro C/O Tecnoseal Imm.re	-					-	-	
Selvi Claudio	36.234,00		36.234,00			36.234,00	36.234,00	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Service Yachts Duem Sas	5.002,00					5.002,00	5.002,00	
Sforzini Adriana	9.455,00		9.455,00			9.455,00	9.455,00	
Sgherri Alessia e Francesca	-					-	-	
Signorini Giuliano	-					-	-	
Simoncini Piero	7.808,00		7.808,00			7.808,00	7.808,00	
Sofia Marco	11.468,00		11.468,00			11.468,00	11.468,00	
Sofia Sebastiano Walter	17.202,00					17.202,00	17.202,00	
Soleluna Srl	25.010,00		25.010,00			25.010,00	25.010,00	
Spinetti Luisa	1.525,00		1.250,00			1.525,00	1.525,00	Corretto per iva.
Stefanini Anna	3.050,00		3.050,00			3.050,00	3.050,00	
Succi Sandro	6.100,00		6.100,00			6.100,00	6.100,00	
Tagliaferri Nella	9.455,00		9.455,00			9.455,00	9.455,00	
Tamma Francesco	19.770,10					19.770,10	19.770,10	
Tarquini Gaia	7.637,20					7.637,20	7.637,20	
Tarquini Lido	2.122,80					2.122,80	2.122,80	
Tempestini Mario	-					-	-	
Terzigli Siriano	5.002,00					5.002,00	5.002,00	
Ticci Maurizio	2.250,24		2.250,24			2.250,24	2.250,24	
Tinagli Gabriele	8.010,00		8.010,00			8.010,00	8.010,00	
Toccafondi Francesco	-					-	-	
Tomei Tiziana	10.980,00		10.980,00			10.980,00	10.980,00	
Toncelli Manilo	3.050,00					3.050,00	3.050,00	
Tosco Meccanica Snc	11.956,00					11.956,00	11.956,00	
Trallori Francesca	9.455,00		9.455,00			9.455,00	9.455,00	
Tubbini Laura	9.455,00					9.455,00	9.455,00	
Usai Patrizia	5.535,00		5.535,00			5.535,00	5.535,00	
Usolini Marco	4.880,00					4.880,00	4.880,00	
Usolini Renato	4.880,00					4.880,00	4.880,00	
Vanni Pierino Srl	64.904,00					64.904,00	64.904,00	
Venturi Luigi	18.910,00		18.910,00			18.910,00	18.910,00	

ACQUIRENTI								ALLEGATO 8
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO	PRECISAZIONE		C.G.			VALORE CONC.RIO	NOTE
		PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO		
Venturini Laura	4.880,00		7.320,00			4.880,00	4.880,00	La quota di comproprietà millesimaria è già di sua proprietà; su questa verrà costruito il box per il quale ha pagato 4.880 euro.
Veracini Paolo	-					-	-	
Veracini P. Tempestini M. Pioli M.	-					-	-	
Voccia Emanuele	5.975,96		10.500,00			5.975,96	5.975,96	A fronte di un rogito da € 67.523 i. c. ha fatto pagamenti per € 73.498,96. La differenza è il credito restitutorio
Volpi Luigi	14.640,00					14.640,00	14.640,00	
Volterrani Danilo	-					-		
Totale	1.604.690,26	8.108,91	1.276.023,45	-		1.604.519,76	1.604.519,76	

ALTRI CREDITORI								ALLEGATO 9
NOME, COGNOME, DENOMINAZIONE	PIANO		PRECISAZIONE		C.G.			NOTE
	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	CHIROGRAFO	PRELAZIONE	TITOLO	CHIROGRAFO	VALORE CONC.RIO
Cecina Servizi Portuali S.r.l.								debito compensato
Emilio Salvadori		25.853,00					25.853,00	25.853,00
Enzo Geri		21.805,74					21.805,74	21.805,74
Fiorindo Viale		15.794,74					15.794,74	15.794,74
Fratelli Miliotti								- debito compensato
Gaetano Esposito		36.795,40					36.795,40	36.795,40
Giampaolo Secci		94.786,80		94.786,80			94.786,80	94.786,80
Gorgone Paolo	29.624,99	135.860,40		165.485,39	29.624,99	A36-Grado VII - art. 2758, 2° c._sp	135.860,40	165.485,39
Guideri Leonardo		62.402,00		62.402,00			62.402,00	62.402,00
Masoni Roberto		88.555,00		88.555,00			88.555,00	88.555,00
Matteoli Giuliano		360.500,00		360.500,00			360.500,00	360.500,00
Pellegrinetti Renzo		74.185,00					74.185,00	74.185,00
Topini Enrico		81.195,00					81.195,00	81.195,00
Totale	29.625,0	997.733,1		771.729,2	29.625,0		997.733,08	1.027.358,07
Fondo rischi	-	100.000,00					100.000,00	100.000,00
Interessi post domanda prenotativa	11,53				1.110,94			1.110,94
Totale	29.636,52	1.097.733,08	-	771.729,19	30.735,93		1.097.733,08	1.128.469,01

CLASSI E VOTANTI		ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO
Classe 1	Ag. Entrate Riscossione	106,02
Classe 1	Brogi Giancarlo	1.937,69
Classe 1	Brogi Paolo	2.877,91
Classe 1	Brusco Dott. Edoardo	449,00
Classe 1	Dal Canto Saverio	2.571,93
Classe 1	Lenzi Claudio	2.552,80
Classe 1	Az. Agr. Relais La Pieve Vecchia S.S.A.	15,15
Classe 1	Biochimiche Lab S.r.l.	866,36
Classe 1	Blue Team Computer S.r.l.	78,95
Classe 1	D'Andrea S.a.s.	4,13
Classe 1	El Faro S.r.l.	8,43
Classe 1	Green Block S.r.l.	4,02
Classe 1	Hs Marine S.r.l.	306,81
Classe 1	Italiana Petroli S.p.A.	13,04
Classe 1	Lattanzi Group S.r.l.	35,81
Classe 1	Mollica Marino S.r.l.	16,09
Classe 1	Montanino Anna Agenzia Navigare	13,99
Classe 1	Nexi Payments S.p.A.	13,99
Classe 1	Rimag di Berti Alberto & C. S.a.s.	2,04
Classe 1	Ristorante da Andrea Di Poli & c. S.n.c.	12,77
Classe 1	Studio Ass. Ad One	35,90
Classe 1	Unibloc S.r.l.	40,12
Classe 1	Up Link Web Agency S.r.l.	126,78
Classe 1	Gorgone Paolo	7.851,27
Classe 1	Regione Toscana	92.861,82
Classe 1	Comune Cecina	1.343.465,03
	Totale Classe 1	1.456.267,89
Classe 2	Comune di Cecina	820.486,80
Classe 2	Consorzio nr. 5 Toscana Alto	211,50
Classe 2	Inps di Livorno	230,26
Classe 2	Regione Toscana	26.325,75
	Totale Classe 2	847.254,31
Classe 3	Aloges S.r.l.	2.623,91
Classe 3	Az. Agr. Relais La Pieve Vecchia S.S.A.	391,68
Classe 3	Biochimiche Lab S.r.l.	14.857,85
Classe 3	Blue Team Computer S.r.l.	1.354,00
Classe 3	Cartasi	243,60
Classe 3	Circolo Nautico Foce Cecina Asd	126,88
Classe 3	Costruzioni Il Ponte S.r.l.	2.279,98
Classe 3	D'Andrea S.a.s.	155,91
Classe 3	Effemme Clima S.r.l.	598,82
Classe 3	El Faro S.r.l.	318,18
Classe 3	Green Block S.r.l.	69,00
Classe 3	Hs Marine S.r.l.	5.261,64
Classe 3	Iacono Giovanni Feliac	629,74
Classe 3	Interprogetti S.r.l. (*)	390.859,55
Classe 3	Italiana Petroli S.p.A.	223,65
Classe 3	Lattanzi Group S.r.l.	614,16
Classe 3	Mollica Marino S.r.l.	276,00
Classe 3	Montanino Anna Agenzia Navigare	319,33
Classe 3	Nexi Payments S.p.A.	240,00
Classe 3	Nuova S.E.I.R. S.r.l.	5.017,00
Classe 3	Nuova S.E.I.R. S.r.l.	19.735,43
Classe 3	Oikos S.r.l.	124.920,53
Classe 3	Rimag di Berti Alberto & C. S.a.s.	35,00
Classe 3	Ristorante da Andrea Di Poli & c. S.n.c.	481,82
Classe 3	Sales S.p.A.	1.536.574,43
Classe 3	Sales S.p.A.	4.706,77
Classe 3	Sales S.p.A.	383.133,27
Classe 3	Sales S.p.A.	3.077.305,01
Classe 3	Studio Ass. Ad One	615,68
Classe 3	Up Link Web Agency S.r.l.	2.391,67
Classe 3	Brogi Giancarlo	33.223,84
Classe 3	Brogi Paolo	49.344,88
Classe 3	Brusco Dott. Edoardo	7.698,65

al netto degli importi
pregressi

CLASSI E VOTANTI		ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO
Classe 3	Cavallini Roberto	800,00
Classe 3	Dal Canto Saverio	46.012,78
Classe 3	Lenzi Claudio	43.770,48
	Totale Classe 3	5.757.211,12
Classe 4	Antonelli Claudio	-
Classe 4	Ascareggi Nadio	9.760,00
Classe 4	Bacci Valeriano	6.100,00
Classe 4	Badino Paolo	18.910,00
Classe 4	Baldini Antonella	6.100,00
Classe 4	Baldini Giacomo	6.100,00
Classe 4	Baldini Piero	-
Classe 4	Bandini Marco	11.590,00
Classe 4	Bandoni Giorgio e Alberto	8.010,00
Classe 4	Barbato Gianluca	71,41
Classe 4	Barbieri Paolo	-
Classe 4	Barnini Walter	-
Classe 4	Bartoli Dino	9.455,00
Classe 4	Bartolaccini Luca	25.010,00
Classe 4	Bartolini Fernando	4.756,50
Classe 4	Bassi Daniele	5.795,00
Classe 4	Bastianelli Stefano	18.910,00
Classe 4	Battini Francesco	18.910,00
Classe 4	Beccai Sergio	13.725,00
Classe 4	Bellagamba Giovanni	-
Classe 4	Bellini Piero	-
Classe 4	Belluomini Sara	15.616,00
Classe 4	Benocci Alberto	-
Classe 4	Berni Giulia	-
Classe 4	Bertini Renzo	12.505,00
Classe 4	Bertolaccini Luca	25.010,00
Classe 4	Beruffi Angela	1.891,00
Classe 4	Betti Liano-Braccini Liliana	-
Classe 4	Bettini Mario	-
Classe 4	Bettini Massimo	4.392,00
Classe 4	Bettini Moana	4.392,00
Classe 4	Bezzini Mauro	-
Classe 4	Bianchi Valter	9.760,00
Classe 4	Bianchini Carlo Alberto	2.135,00
Classe 4	Bianco Nino	-
Classe 4	Bigazzi Carlo	-
Classe 4	Bologni Alessandro	-
Classe 4	Boncinelli Marco	14.335,00
Classe 4	Boncinelli Renzo	14.335,00
Classe 4	Brogi Matteo	-
Classe 4	Bucciarelli Roberto	10.295,98
Classe 4	Burgassi Silvia	6.100,00
Classe 4	Burgassi Stefano	1.400,00
Classe 4	Caciagli Mara	-
Classe 4	Caini Massimo	18.910,00
Classe 4	Camarlinghi Andrea	9.760,00
Classe 4	Camarlinghi Andrea	3.819,00
Classe 4	Campigli Fabio	29.657,50
Classe 4	Camprincoli Giuri Laura	-
Classe 4	Capanni Valterio	1.422,50
Classe 4	Cappellini Enrico	16.836,00
Classe 4	Cardile Alessandro	7.060,00
Classe 4	Carnevali Sauro	14.640,00
Classe 4	Carradori Alberto	2.120,52
Classe 4	Casini Letizia e Menghi Fabrizio	-
Classe 4	Casini Susanna	18.910,00
Classe 4	Cateni Antonella	5.795,00
Classe 4	Cavallini Enrico	-
Classe 4	Ceccanti Carlo	8.440,00
Classe 4	Cecchelli Stefano ???	9.455,00
Classe 4	Cecchini Barbara	6.344,00
Classe 4	Cecconi Gianfranco	3.050,00

CLASSI E VOTANTI		ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO
Classe 4	Ceci Alessandro	18.910,00
Classe 4	Celli Alessandro	18.910,00
Classe 4	Celli Fabio	3.904,00
Classe 4	Cerbai Ferdinando	9.455,00
Classe 4	Cerrai Paolo	-
Classe 4	Cerri Cecilia	1.129,50
Classe 4	Chiesa Valentino	18.910,00
Classe 4	Ciardi Remo	-
Classe 4	Circolo Nautico Foce Cecina	4.196,80
Classe 4	Circolo Nautico Foce Cecina	27.230,40
Classe 4	Colli Renato	3.416,00
Classe 4	Collodi Alessandro	8.010,00
Classe 4	Danesi Alessandro	4.092,00
Classe 4	Dapelli Luciano	-
Classe 4	De Ferrari Fabio	10.980,00
Classe 4	Dei Francesco	3.904,00
Classe 4	Dei Giacomo	3.904,00
Classe 4	Dei Paolo	-
Classe 4	Del Bubba Simona	18.910,00
Classe 4	Ducci Marusca	9.455,00
Classe 4	Elletre Sas	-
Classe 4	Fabbri Osea	9.760,00
Classe 4	Fagnoni Giuliana	9.455,00
Classe 4	Failli Tiziano	4.756,50
Classe 4	Falaschi Rosella	5.856,00
Classe 4	Favilli Renzo	-
Classe 4	Fazio Massimo	6.100,00
Classe 4	Ferrero Giuseppe	10.980,00
Classe 4	Ferrotti Marco	-
Classe 4	Filippi Luciano	7.808,00
Classe 4	Formichi Alessandro	-
Classe 4	Franceschini Fabiana	2.928,00
Classe 4	Frandi Sergio	6.100,00
Classe 4	Frontera Pio Matteo E Tommaso	-
Classe 4	Gabbiani Alessandro	9.455,00
Classe 4	Gabbiani Alessandro	65,00
Classe 4	Gagnarli Mery	1.422,50
Classe 4	Galanti Luciano	-
Classe 4	Galarducci Mario	3.904,00
Classe 4	Gamannossi Nicola	10.980,00
Classe 4	Garbini Stefano	18.910,00
Classe 4	Gazzarri Filippo	-
Classe 4	Gazzarrini Rina	2.964,60
Classe 4	Gazzei Duccio Stefano	29.910,00
Classe 4	Gemignani Alessandro	-
Classe 4	Gheri Elisabetta	12.505,00
Classe 4	Ghidi Pietro	14.640,00
Classe 4	Ghisleri Pietro	1.891,00
Classe 4	Giampaolo Maria Teresa	3.965,00
Classe 4	Gianfaldoni Rudy	18.910,00
Classe 4	Giannarelli Roberto e Matteo	11.385,00
Classe 4	Giesse Iniziative S.R.L.	28.670,00
Classe 4	Gigli Rossana	4.756,50
Classe 4	Giovannoni Simone	9.455,00
Classe 4	Gistri Fernando	-
Classe 4	Gistri Giacomo	-
Classe 4	Gistri Giampaolo	-
Classe 4	Gistri Rossella	-
Classe 4	Gori Roberto	-
Classe 4	Gorla Roberto	5.911,00
Classe 4	Granucci Florindo	9.760,00
Classe 4	Gregorietti Mauro	6.100,00
Classe 4	Guelfi Michele	-
Classe 4	I Delfini Di Casati F. & C. Snc	10.980,00
Classe 4	Incerti Maurizio	-
Classe 4	Jaboli Stefano e Gibellini Bruna	7.502,99

CLASSI E VOTANTI		ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO
Classe 4	Lami Laura	1.500,00
Classe 4	Lami Valentina	1.500,00
Classe 4	Landi Andrea	5.002,00
Classe 4	Langer Tomas	4.500,00
Classe 4	Lelli Laura	-
Classe 4	Leone Antonio	-
Classe 4	Lombardi Giorgio	2.812,50
Classe 4	Lotti Claudio	1.168,52
Classe 4	Lotti Giacomo	10.516,64
Classe 4	Luci Paolo	9.760,00
Classe 4	Macchioni Marcello	1.525,00
Classe 4	Macchioni Marcello	3.050,00
Classe 4	Macchioni Nina	2.812,50
Classe 4	Marangoni Monica	3.050,00
Classe 4	Marangoni Roberta	3.060,00
Classe 4	Marchetti Alessandra	3.513,60
Classe 4	Marchetti Alessandro	3.513,60
Classe 4	Marcucci Luigi	18.910,00
Classe 4	Marescalchi Marco Antonio	-
Classe 4	Marinai Mara	8.010,00
Classe 4	Marinelli Nicola	-
Classe 4	Marmugi Enzo	18.660,00
Classe 4	Marrocco Salvatore	18.910,00
Classe 4	Masieri Enrico	1.129,50
Classe 4	Masoni Franco	3.101,85
Classe 4	Masoni Giovanni	1.811,70
Classe 4	Masoni Roberto	-
Classe 4	Masoni Sandra	3.101,85
Classe 4	Melosi Mauro	-
Classe 4	Menghi Fabrizio	4.880,00
Classe 4	Mocali Massimo	-
Classe 4	Monacci Ivano	6.745,00
Classe 4	Monacci Massimiliano	1.485,00
Classe 4	Montagnani Matteo	5.692,50
Classe 4	Montelatici Nadeia	13.725,00
Classe 4	Monteleone Veronica	2.825,00
Classe 4	Nannini Roberto	9.455,00
Classe 4	Nardi Silvano	4.880,00
Classe 4	Nesti Chiara	3.050,00
Classe 4	Nesti Massimo	3.050,00
Classe 4	Nieddu Salvatore	-
Classe 4	Orsi Cristian	7.167,50
Classe 4	Orsi Linda	7.167,50
Classe 4	Orsi Virgilio	14.335,00
Classe 4	Palmieri Laura	4.756,50
Classe 4	Papadopulo Giuseppe	575,00
Classe 4	Pascarella Domenico	9.760,00
Classe 4	Pellegrini Giampaolo	3.050,00
Classe 4	Perini Francesco	6.100,00
Classe 4	Petruzzi Andrea	18.910,00
Classe 4	Petruzzi Claudio	18.910,00
Classe 4	Piccini Francesco	14.412,00
Classe 4	Pini Andrea	-
Classe 4	Pinoli Alessandro	3.000,00
Classe 4	Pioli Maurizio	-
Classe 4	Poli Alessandro	-
Classe 4	Polimeni Andrea	-
Classe 4	Proto Andrea	18.910,00
Classe 4	Proto Antonio	-
Classe 4	Puccioni Alessia	7.808,00
Classe 4	Puliti Sergio e Olivieri Michela	-
Classe 4	Radaelli Danilo	5.911,00
Classe 4	Raglione Giuseppe	7.808,00
Classe 4	Ramarli Franco	-
Classe 4	Riccucci Raffaele	7.564,00
Classe 4	Riccucci Roberto	7.564,00

CLASSI E VOTANTI		ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO
Classe 4	Rist.El Faro Snc	-
Classe 4	Rossello Armando	-
Classe 4	Rossetti Fabrizio	-
Classe 4	Sammuri Roberto	3.904,00
Classe 4	Sammuri Valerio	3.904,00
Classe 4	Sarchielli Pietro	5.002,00
Classe 4	Scali Claudio	-
Classe 4	Scotto Silvestro C/O Tecnoseal Imm.re	-
Classe 4	Selvi Claudio	36.234,00
Classe 4	Service Yachts Duem Sas	5.002,00
Classe 4	Sforzini Adriana	9.455,00
Classe 4	Sgherri Alessia e Francesca	-
Classe 4	Signorini Giuliano	-
Classe 4	Simoncini Piero	7.808,00
Classe 4	Sofia Marco	11.468,00
Classe 4	Sofia Sebastiano Walter	17.202,00
Classe 4	Soleluna Srl	25.010,00
Classe 4	Spinetti Luisa	1.525,00
Classe 4	Stefanini Anna	3.050,00
Classe 4	Succi Sandro	6.100,00
Classe 4	Tagliaferri Nella	9.455,00
Classe 4	Tamma Francesco	19.770,10
Classe 4	Tarquini Gaia	7.637,20
Classe 4	Tarquini Lido	2.122,80
Classe 4	Tempestini Mario	-
Classe 4	Terzigli Siriano	5.002,00
Classe 4	Ticci Maurizio	2.250,24
Classe 4	Tinagli Gabriele	8.010,00
Classe 4	Toccafondi Francesco	-
Classe 4	Tomei Tiziana	10.980,00
Classe 4	Toncelli Manilo	3.050,00
Classe 4	Tosco Meccanica Snc	11.956,00
Classe 4	Trallori Francesca	9.455,00
Classe 4	Tubbini Laura	9.455,00
Classe 4	Usai Patrizia	5.535,00
Classe 4	Uolini Marco	4.880,00
Classe 4	Uolini Renato	4.880,00
Classe 4	Vanni Pierino Srl	64.904,00
Classe 4	Venturi Luigi	18.910,00
Classe 4	Venturini Laura	4.880,00
Classe 4	Veracini Paolo	-
Classe 4	Veracini P. Tempestini M. Pioli M.	-
Classe 4	Voccia Emanuele	5.975,96
Classe 4	Volpi Luigi	14.640,00
Classe 4	Volterrani Danilo	-
	Totale Classe 4	1.604.519,76
Classe 5	Banca Popolare di Vincenzo S.p.A.	3.000,00
Classe 5	Aurelia SPV Srl e per essa Gardant Liberty Servicing S	274.335,78
Classe 5	Cantiere Navale Golfo di Mola S.r.l.	93.762,89
Classe 5	M.P.S. S.p.A.	2.515.455,90
Classe 5	Marina di San Vincenzo S.p.A.	1.046.202,99
Classe 5	Berenice Spv	815.816,56
	Totale Classe 5	4.748.574,12
Classe 6	Emilio Salvadori	25.853,00
Classe 6	Enzo Geri	21.805,74
Classe 6	Fiorindo Viale	15.794,74
Classe 6	Gaetano Esposito	36.795,40
Classe 6	Giampaolo Secci	94.786,80
Classe 6	Gorgone Paolo	135.860,40
Classe 6	Guideri Leonardo	62.402,00
Classe 6	Masoni Roberto	88.555,00
Classe 6	Matteoli Giuliano	360.500,00
Classe 6	Pellegrinetti Renzo	74.185,00
Classe 6	Topini Enrico	81.195,00
	Totale Classe 6	997.733,08
Classe 7	Brogi Paolo	69.043,68

CLASSI E VOTANTI		ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO
Classe 7	Geri Enzo	69.043,68
Classe 7	Gorgone Paolo	44.741,14
Classe 7	Guideri Leonardo	72.590,33
Classe 7	Lenzi Claudio	46.337,48
Classe 7	Matteoli Giuliano	119.701,74
Classe 7	Minetto Lucia	119.701,74
Classe 7	Salvadori Emilio	71.518,16
Classe 7	Secci Gpaolo	69.043,68
Classe 7	Topini Enrico	71.518,16
Classe 7	Abati Andrea	173.277,93
Classe 7	Carli Rudy	67.971,51
Classe 7	Curcio Antonio	67.971,51
Classe 7	Gabbanini/Ma.Re Ciaponi	45.813,31
Classe 7	Lorenzini Dario	22.156,49
Classe 7	Mastrodicasa Stefano	140.922,29
Classe 7	Spinelli Claudio	57.151,60
Classe 7	Taffi Enio	67.971,51
Classe 7	Tesi Stefano	67.971,51
Classe 7	Fratelli Orazio	67.971,51
Classe 7	Antuofermo Giuseppe	71.518,16
Classe 7	Baroni Marco	46.337,48
Classe 7	Belcari Leandro	46.337,48
Classe 7	Checucc/ Befab Beatrice	69.043,68
Classe 7	Conti Fernando	47.658,62
Classe 7	Mandolini Acq.Da Giacomelli	47.702,00
Classe 7	Matteini Fabrizio	67.971,51
Classe 7	Moranduzzo Dario	47.702,00
Classe 7	Paoli Maurizio	41.194,48
Classe 7	Paroli (Demi) Marco	89.511,42
Classe 7	Piccini/ Piu Sport Francesco	32.732,91
Classe 7	Rovini/Galassia Imm.Re Massimo	118.629,57
Classe 7	Cancellier Giorgio	67.971,51
Classe 7	Iacomelli David	48.811,96
Classe 7	Malloggi Massimo	46.337,48
Classe 7	Merlini Roberto	69.043,68
Classe 7	Modesti Marcello	71.518,16
Classe 7	Nencioni Orazio	70.408,20
Classe 7	Ricci Rebecca	44.741,14
Classe 7	Teri Stefano	91.985,90
Classe 7	Toncelli Alberto	67.971,51
Classe 7	Benassi (Ex Iacovello)	45.265,31
Classe 7	Baglivi Bruno	45.265,31
Classe 7	Bandini Luigi	69.043,68
Classe 7	Beni Luciano	70.581,72
Classe 7	Berni Rodolfo	47.875,52
Classe 7	Bernini Manuela	46.629,82
Classe 7	Bezzi Daniele	92.199,99
Classe 7	Bombacci Mario	93.058,07
Classe 7	Boni Enio	57.151,60
Classe 7	Borzoni Giancarlo	69.043,68
Classe 7	Busoni Maria Paola	46.337,48
Classe 7	Cazzaniga Raniero	45.813,31
Classe 7	Ceccanti Sergio (Ex14)	44.741,14
Classe 7	Chianese Gerardo	70.408,20
Classe 7	Chini Andrea	69.043,68
Classe 7	Chini Leo	46.337,48
Classe 7	Ciampi Leonardo	70.408,20
Classe 7	Cioncolini/Bucci Iva	69.043,68
Classe 7	Ciucchi Fabrizio	46.337,48
Classe 7	Cudicio Giorgio	69.043,68
Classe 7	Dami Roberta	115.082,91
Classe 7	De Respinis Sandro Michele	141.422,12
Classe 7	Del Vincio Giancarlo	116.155,09
Classe 7	Faggi Filippo	45.813,31
Classe 7	Fiaschi Giovanni	71.518,16
Classe 7	Galli Federico	69.043,68

CLASSI E VOTANTI		ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO
Classe 7	Ghezzi Nicola	45.265,31
Classe 7	Giorli Ennio	42.266,66
Classe 7	Gonfiotti Paola	89.511,42
Classe 7	Lari Paolo/Andrea	45.265,31
Classe 7	Lenzi Daniele	44.741,14
Classe 7	Lenzi Stefano	69.043,68
Classe 7	Manetti Tazio	46.337,48
Classe 7	Mannori Marco	58.223,78
Classe 7	Marinari Sergio	46.337,48
Classe 7	Mariti Paolo	42.266,66
Classe 7	Masini Stefano	71.518,16
Classe 7	Meloni Arnaldo	68.072,64
Classe 7	Minarini Carlo	118.629,57
Classe 7	Monducci Marco	119.701,74
Classe 7	Morelli Luciano	45.265,31
Classe 7	Moschini Carlo	46.337,48
Classe 7	Mucci Mirio	44.741,14
Classe 7	Nassi Ugo	71.518,16
Classe 7	Papadopulo Pierluigi	46.337,48
Classe 7	Pellegrini Massimiliano	82.606,49
Classe 7	Pennella Angiolino	48.811,96
Classe 7	Piazzesi Giancarlo	46.337,48
Classe 7	Pietroni Marco	46.337,48
Classe 7	Pini Remo	91.756,75
Classe 7	Poli Alessandro	44.741,14
Classe 7	Porta Del Lungo Andrea	42.266,66
Classe 7	Pugi Mario	45.813,31
Classe 7	Ranuzzi De Bianchi Paolo	68.072,64
Classe 7	Romagnoli Vittorio	45.265,31
Classe 7	Rosi Alberto	45.265,31
Classe 7	Salvadori Alberto	45.265,31
Classe 7	Simoni Massimo	42.266,66
Classe 7	Targetti Bruno	71.518,16
Classe 7	Torrini Marco	45.265,31
Classe 7	Werz Bernhard	58.223,78
Classe 7	Moschini A. Ex Ciottoli	91.985,90
Classe 7	Baldi Rino	142.075,64
Classe 7	Bucarelli Juri	72.590,33
Classe 7	Cadrezzati Carlo	47.875,52
Classe 7	Cantini Fabio	46.337,48
Classe 7	Cappelli Paolo	71.518,16
Classe 7	Catarzi Daniela	69.043,68
Classe 7	Eusebio Alberto	58.223,78
Classe 7	Fontanelli Moreno	46.337,48
Classe 7	Frosali/Serena Srl Alessandro	57.151,60
Classe 7	Frosini Graziano	46.337,48
Classe 7	Garigali Giuseppe	42.266,66
Classe 7	Giannotti Valerio	45.813,31
Classe 7	Lenzi Luca	71.518,16
Classe 7	Manni Piero	46.337,48
Classe 7	Moretti Luciano	54.677,12
Classe 7	Olivieri Vittorio	46.337,48
Classe 7	Panchetti Carlo	71.518,16
Classe 7	Prosperi Paolo	42.266,66
Classe 7	Rasera Amerino	115.082,91
Classe 7	Semoli Monica	57.151,60
Classe 7	Sobrini Dino	142.075,64
Classe 7	Spadolini Neri	89.511,42
Classe 7	Squilloni G.Luca/Lando	71.518,16
Classe 7	Stefanini(Ales) Alessandro	91.985,90
Classe 7	Taddei Gabriele	45.265,31
Classe 7	Tozzi Marco	67.971,51
Classe 7	Verani Ottorino	22.156,49
Classe 7	Signorini Leonetto	45.265,31
Classe 7	Paoli Giampaolo	55.337,48
Classe 7	Gramaglia Renzo	45.265,31

CLASSI E VOTANTI			ALLEGATO 10
CLASSE	CREDITORE	IMPORTO	
Classe 7	Chiavacci Nedo	46.337,48	
Classe 7	Mascellani Paola	69.043,68	
Classe 7	Rubino Michele Ex Pellegrinetti	45.265,31	
Classe 7	Artabano Valerio	69.043,68	
Classe 7	Bartalesi Andrea	45.265,31	
Classe 7	Nencini Roberto	20.709,71	
Classe 7	Nolasco Rolando	18.938,69	
Classe 7	Marconi Massimo	18.938,69	
Classe 7	Castagnoli Laura	28.613,94	
Classe 7	Ceccanti Giordano	35.576,92	
Classe 7	Zanieri Stefano	23.264,96	
Classe 7	Carli Massimo	47.979,28	
Classe 7	Carli/ Ciompi Lisa 2)	47.979,28	
Classe 7	Gori Simone	20.709,71	
Classe 7	Marrucci Nicola	20.709,71	
Classe 7	Viale Florindo	26.842,92	
Classe 7	Tilli Andrea	28.613,94	
Classe 7	Effeemme Clima	45.265,31	
Classe 7	Il Ponte	69.043,68	
Classe 7	Interprogetti	45.265,31	
Classe 7	Interprogetti	67.971,51	
Classe 7	Nuova Seir	45.265,31	
Classe 7	Gennai Claudio	4.618,83	
Classe 7	Loglisci Roberto	3.546,65	
Classe 7	Rossi Roberto	3.546,65	
Classe 7	Frosali-Barreca Stefania	3.546,65	
	Totale Classe 7	9.562.108,56	
	Totale complessivo	24.973.668,84	

	RIEPILOGO	IMPORTO	MAGGIORANZA
	Classe 1	1.456.267,89	728.134,04
	Classe 2	847.254,31	423.627,26
	Classe 3	5.757.211,12	2.878.605,66
	Classe 4	1.604.519,76	802.259,98
	Classe 5	4.748.574,12	2.374.287,16
	Classe 6	997.733,08	498.866,64
	Classe 7	9.562.108,56	4.781.054,38
	Totale	24.973.668,84	12.486.834,52