

STUDIO DOTT. STEFANO MARASTONI
COMMERCIALISTA - REVISORE DEI CONTI
VIA GRANELLO 5/7
16121 GENOVA- ITALY

DOTT. STEFANO MARASTONI



**Integrazione alla Relazione sulla proposta di accordo di composizione
della crisi da sovraindebitamento
della Società Dante Studio Immobiliare Srl**

Procedimento 14/18 Sovraindebitamento Tribunale di Genova

– 2018 –

Il sottoscritto dott. Stefano Marastoni, domiciliato in Genova, Via Granello 5/7 – 16121, Cod. Fisc. MRSSFN59P01C219P, dottore commercialista, nominato in data 28 Dicembre 2017 Gestore della crisi dall'organismo di composizione della crisi da sovraindebitamento Commercialisti di Genova, nell'ambito della procedura di composizione della crisi n. **14/18 Sovraindebitamento** promossa a seguito di istanza presentata dalla società **Dante Studio Immobiliare S.r.l.**, con sede in Genova Piazza Nettuno 9R, (Codice fiscale e Partita IVA n. 01517430995), rappresentata e difesa, dall'Avv. Pierpaolo Curri, (Codice Fiscale CRRPPL76M19D969R, Tel. 010543450, Fax 010581105, con riguardo alla richiesta di integrazione depositata in data 12 Giugno 2018 sono a esporre quanto segue.

Premessa: il contenuto dell'attestazione e della presente integrazione di attestazione.

La Legge n. 3 del 27 gennaio 2012 disciplina tre diverse procedure atte a contrastare il fenomeno del sovraindebitamento dei soggetti che risultano esclusi dall'ambito di applicazione della Legge Fallimentare ed il caso sottoposto all'Organismo di Composizione della Crisi presso l'Ordine dei Commercialisti di Genova ha ad oggetto la procedura di accordo.

In ipotesi di procedura di accordo, diversamente da quanto previsto dalla legge 3/2012 per la procedura di piano del consumatore, non è prevista la relazione particolareggiata di cui all'art. 9, comma 3 bis legge 3/2012 (così come non è previsto un giudizio di meritevolezza).

In tale contesto i contenuti previsti dalla legge per l'attestazione del Gestore della Crisi sono indicati dall'art. 6, comma 1 (*è possibile prevedere che i creditori muniti di privilegio ... possano non essere soddisfatti integralmente in misura pari al ricavato della liquidazione così come ... attestato dagli organismi di composizione della crisi*), dall'art. 9, comma 2 (*unitamente alla proposta devono essere depositati attestazione di fattibilità*) e, infine, dall'art. 15, comma 6 (*lo stesso organismo verifica la veridicità dei dati contenuti nella proposta e nei documenti allegati, attesta la fattibilità del piano ai sensi dell'art. 9, comma 2*). A tali previsioni normative, conformemente alle linee guida pubblicate dall'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti contabili del luglio 2015 ho informato la relazione attestativa.

Ciò premesso, nel rispetto dei quesiti posti dal Tribunale preciserò nel proseguo, cercando di colmare, le lacune rappresentate dal Giudice:

- 1) Il giudizio di fattibilità del piano reddituale prospettivo predisposto dalla società debitrice ed analizzato dal Gestore della Crisi, confermando il giudizio di fattibilità;

- 2) Le ragioni per le quali, nonostante il patrimonio netto negativo pregresso e le cause di sovraindebitamento esposte dal debitore, il piano sottostante alla proposta di accordo sia da considerarsi fattibile.
- 3) Considerazioni in ordine agli atti di disposizione patrimoniale esposti dal debitore e verificati dal Gestore della Crisi.
- 4) La modifica della proposta.

Quanto alla condotta degli amministratori (che non è oggetto di attestazione) il sottoscritto gestore è in grado di confermare la fattiva collaborazione alla predisposizione del piano ed alla redazione della proposta di accordo, lasciando ovviamente ai creditori ogni valutazione in merito alla opportunità di voto favorevole così come di eventuale promovimento di azioni di responsabilità e ciò indipendentemente dal raggiungimento di un accordo con la società atteso che l'eventuale accordo dei creditori alla proposta formulata non prevede transazioni sulle eventuali responsabilità pregresse dell'Organo amministrativo. Dall'altro lato la società ha la disponibilità esclusiva delle azioni di responsabilità che, anche in ipotesi di liquidazione del patrimonio, non potrebbero essere esercitate senza il consenso dei soci.

1) Il giudizio di fattibilità del piano reddituale prospettico predisposto dalla società debitrice ed analizzato dal Gestore della Crisi

Gli effetti patrimoniali ed economici del piano assunto dalla Società per l'esecuzione dell'accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento e le relative azioni, sono rappresentati nel piano economico-patrimoniale e finanziario redatto al fine di illustrare le azioni da realizzare e gli obiettivi da perseguire negli anni 2018 – 2019 per il ritorno all'equilibrio patrimoniale e finanziario e la prosecuzione della propria attività d'impresa.

Il processo di costruzione del piano proposto è basato su due sostanziali assunzioni riguardanti, la prima l'andamento del mercato immobiliare e l'altra, le azioni descritte (riduzione dei costi) che la società intende intraprendere in caso di omologazione dell'accordo di ristrutturazione del debito.

Il piano prospettico non tiene conto di alcuna azione ed assunzione di natura straordinaria.

Con riguardo al trattamento dei debiti fiscali e previdenziali, nella costruzione delle proiezioni patrimoniali, viene contemplato l'effetto della riduzione del debito esposto nella situazione patrimoniale di riferimento al 31/12/2017 attraverso il pagamento rateale della durata quinquennale, da soddisfare mediante accantonamento degli utili conseguiti dalla società (in continuità) a servizio del debito.

Sempre dal punto di vista patrimoniale e finanziario, attesa la tipologia di attività di impresa svolta dalla società (mediazione immobiliare), il piano prevede una rotazione del capitale circolante netto (clienti, fornitori, altri crediti e debiti a breve termine) di breve durata, con regolazione immediata delle partite dare/avere nei confronti di clienti e fornitori.

Dal punto di vista fiscale e previdenziale il piano prevede il regolare versamento di imposte, tasse e contributi previdenziali relativi agli anni di piano alle normali scadenze di legge, fatta eccezione per le posizioni di debito oggetto delle proposte ai creditori.

Con riferimento alle componenti di natura economica, le assunzioni sulle quali si basa il piano sono, per i valori maggiormente significativi, le seguenti:

- 1) **ricavi netti**: dall'analisi dei più recenti risultati storici della società negli anni dal 2014 – 2017, quindi in un contesto di generalizzata crisi del settore immobiliare, risulta una media di ricavi per provvigioni attive pari a circa euro 145.000 che, ai fini del piano, la società ha ritenuto di assumere quale dato di riferimento per le proiezioni future assumendo un tasso medio di crescita del settore del 2%.

Tale trend di crescita, è stato ritenuto dal sottoscritto ragionevole con riguardo alle fonti consultate (in primis Il Sole24 Ore del 16.01.2018 e sui siti specializzati del settore immobiliare). Peraltro, a conferma, nello scorso mese di Giugno 2018 sono state rese disponibili sul sito della Agenzia delle Entrate le statistiche regionali 2017 del mercato immobiliare residenziale, che vede per la regione Liguria e più in particolare per la Provincia di Genova un trend crescente nelle compravendite (+ 5.5%) e per l'ambito cittadino (+3,3%). (All.1)

A seguito delle richieste precisazioni, la società ha provveduto poi a fornire situazione contabile al 31/05/2018 dove i dati prospettici di fatturato di periodo risultano sostanzialmente in linea con quanto previsto e pari complessivi euro 57.810 (euro 11.562/mese); Peraltro il sottoscritto ha provveduto a richiedere registro delle fatture emesse e registrate relative a tutto il I semestre 2018 (all.2) dal quale emerge un fatturato complessivo pari ad euro 87.710/00 : Tale trend ove mantenuto costante nella successiva frazione di esercizio, consentirebbe sin dall'esercizio in corso il raggiungimento del fatturato obiettivo;

- 2) **costi per servizi**: gli interventi di riduzione e razionalizzazione di tale posta economica vedono principalmente:
 - ✓ compensi degli amministratori: riduzione dell'emolumento da euro 33.000, oltre contributi previdenziali a carico della società per ciascun amministratore, ad euro

18.000, sempre oltre contributi previdenziali di legge, con riduzione complessiva del costo aziendale di euro 33.382 all'anno;

- ✓ spese legali: azzeramento del costo, in quanto afferenti la proposta e il piano e quindi straordinarie e non ricorrenti (nel 2017 la voce era valorizzata per euro 8.678);
- ✓ spese autovettura: il piano contempla la stipula di contratto di noleggio a lungo termine con formula full rent (comprensiva di assicurazione RCA, manutenzione, tassa di proprietà) in luogo della locazione finanziaria con conseguente risparmio complessivo annuo di circa euro 3.000;

L'importo dei risparmi stimati da detti interventi è pari a circa euro 41.000/00 annui.

Occorre rilevare che il risultato negativo dell'ultimo esercizio (2017) di euro 65.167 esposto nella situazione contabile allegata sub. 10 al ricorso, sconta in modo significativo l'accantonamento per rischi ed oneri di natura fiscale di euro 41.034, operato al fine di considerare spese, oneri e accessori di legge non inserite in contabilità negli anni precedenti, connessi alla iscrizione di imposte e tasse (contemplate nella proposta di accordo) che alla data di riferimento della situazione contabile (2017) non risultavano ancora iscritte a ruolo.

Quale conseguenza delle azioni di piano la stima di risparmio dei suddetti costi, unito alla positiva evoluzione del fatturato ed all'azzeramento delle componenti straordinarie emerse negli anni 2016 e 2017, consentirebbero un ritorno al margine positivo, rispetto ai risultati negativi conseguiti negli esercizi precedenti (in particolare 2016 e 2017).

E' evidente che, attesa la natura prospettica del piano, le assunzioni sulle quali si sviluppano le previsioni economico/finanziarie risultano per loro natura incerte e la loro realizzabilità dipende non solo dalle azioni che saranno intraprese dalla società ma anche da autonomi fattori esterni monitorabili ma non gestibili.

Si aggiunga che il sottoscritto ha evidenziato già sul punto le criticità del piano previsionale nell'apposito capitolo (pag. 15) **Giudizio sulla Fattibilità del Piano**, in cui si evidenzia come *"l'accordo e la proposta formulata discendono da alcune assunzioni fondamentali, ed in particolare "l'ottenimento dei risultati stimati in sede di pianificazione da parte della società. La buona riuscita del piano è legata in via principale al raggiungimento degli obiettivi in termini di accantonamento utili che la società ha individuato in sede di pianificazione. L'ambito di affari tipico della società Dante Studio Immobiliare S.r.l. (il mercato immobiliare) è da anni sottoposto a tensioni e difficoltà tali da non permettere una considerazione certa in merito agli obiettivi di accantonamento prefissati;"*

In conclusione si ritiene che, a mente delle dette criticità, il piano prospettico proposto consenta di affermare un giudizio positivo di fattibilità, nel senso di ritenere ragionevolmente possibile che la Studio Dante Immobiliare S.r.l., operando in modo rigoroso e responsabile i tagli di costi esposti nel piano, possa accantonare la quota di utili prevista a servizio del debito verso i propri creditori. I fatturati obiettivo futuri sono in linea con i risultati medi aziendali pregressi e l'incremento ipotizzato, al di sotto del trend di crescita del mercato immobiliare atteso, risulta uniformato al criterio di prudenza che deve sempre informare le previsioni di un piano reddituale prospettico.

- 2) Le ragioni per le quali, nonostante il patrimonio netto negativo pregresso e le cause di sovraindebitamento esposte dal debitore, il piano sottostante alla proposta di accordo sia da considerarsi fattibile.

La società ha esposto con il bilancio al 31/12/2016 un P.N. negativo di oltre euro 220.000/00 derivante dalla perdita di esercizio pari ad euro 243.000/00.

Dalla situazione contabile allegata al ricorso al 31/12/2017, la perdita generatasi in corso di anno indicata in euro 65.000/00 ha portato il P.N. in negativo ad oltre euro 285.000/00.

Le cause principali di tali risultati negativi sono da imputarsi principalmente, per quanto rilevabile dall'esame delle imputazioni contabili afferenti i due esercizi, da un lato dalla mancata attuazione di sufficienti politiche di risparmio della spesa in presenza di fatturato fortemente ridotto (nell'anno 2016 sceso ad euro 112.000/00 rispetto all'esercizio precedente di euro 180.000/00), ma in misura ben più evidente dall'aver evidenziato nell'esercizio 2016 (e come esposto nel capitolo che precede anche per il 2017) componenti straordinarie negative di eliminazione sia di crediti ritenuti inesigibili che di emersione di debiti non precedentemente iscritti.

Tali sopravvenienze passive esposte nelle situazioni contabili hanno pesato per il solo esercizio 2016 per circa euro 214.000/00 oltre l'evidenza di euro 9.000/00 circa per sanzioni, penalità e multe.

Nel 2017 le componenti straordinarie hanno pesato per i già citati accantonamenti a fondo imposte per euro 41.034/00.

La sommatoria di tali elementi porta ad un peso complessivo di tali voci a complessivi euro 264.000/00. Circa il riequilibrio di tali dati patrimoniali negativi, vi è da tenere in debito conto che conformemente ai contenuti della proposta di accordo ed al principio contabile OIC n. 19 relativo al trattamento dei debiti, non si è rilevata la sopravvenienza attiva di natura straordinaria derivante dall'esecuzione del piano e, quindi, dalla remissione del debito in capo alla società da parte dei creditori; gli effetti di tale posta di natura economica connessa all'eliminazione dei debiti dallo stato patrimoniale si esplicheranno

(laddove accolta la proposta) nell'esercizio di integrale pagamento della somma concordata e, dunque, di estinzione della relativa passività. A tale proposito si rileva che l'entità della sopravvenienza attiva derivante dallo stralcio dei debiti, il cui importo contabile, in caso di positiva esecuzione del piano, risulterebbe pari ad euro 226.000/00,¹ se unita ai risultati prospettici positivi attesi per la durata del piano (5 anni) , consentirebbe di ripianare l'attuale deficit di patrimonio netto.

3) Considerazioni in ordine agli atti di disposizione patrimoniale esposti dal debitore e verificati dal Gestore della Crisi.

La normativa prevede che siano dichiarati dal debitore gli atti di disposizione patrimoniale degli ultimi 5 anni: I legali rappresentanti della società hanno dichiarato di non aver compiuto atti di disposizione patrimoniale negli ultimi 5 anni né atti in frode ai creditori.

Il sottoscritto ha provveduto , richiamate le dichiarazioni anzidette, a verificare gli atti di disposizione del patrimonio sociale periodo 2013/2017 come risultanti dai partitari contabili forniti dalla società sia con riguardo ai beni mobili (non essendo immobili di proprietà) che attraverso gli atti sottoposti a registro presenti (o meglio verificati come assenti) dal cassetto fiscale della società.

Si è poi evidenziata l'esistenza di prelievo soci per Euro 21.515,67 per i quali si è verificato nel maggio 2018 il rimborso di €. 15.000/00 sui conti societari, che più che disposizione patrimoniale si configura piuttosto come sommatoria di una serie di atti di amministrazione che hanno trovato una soluzione contabile di evidenza di un credito di pari importo della società verso i soci.

Dal detto esame non sono emerse operazioni significative di disposizione patrimoniale operate dalla società e l'assenza di operazione sui beni societari sottoposte a registro.

Sulla base di tali verifiche il sottoscritto ha ritenuto evidenziare , pur se non richiesto all'attestatore ma per diretta conseguenza dell'esame compiuto , che non sono emersi quindi atti che possano apparire realizzati in frode ai creditori.

4) La modifica della proposta

Il debitore ha trasmesso al Gestore della Crisi una versione modificata della proposta di accordo.

Tale modifica concerne:

- (i) la qualificazione dei termini: il debitore ha eliminato la clausola che prevedeva tutti i termini quali "a favore del debitore"

¹ Il totale nominale dei debiti falcidiati ammonta a complessivi euro 309.000/00; La proposta prevede il pagamento degli stessi per euro 83.000/00

- (ii) il termine per il versamento della finanza esterna: tutto l'importo di finanza esterna (euro 45.000) verrà versato nelle casse sociali immediatamente dopo l'omologa (entro 60 giorni dall'omologa)

Entrambe le modifiche sono da intendersi in conformità a quanto esposto dalla Ordinanza del Tribunale e rendono l'accordo più favorevole ai creditori senza modificare la valutazione di fattibilità.

Quanto alla qualificazione del termine la modifica proposta non comporta variazioni sul giudizio di fattibilità.

Quanto al versamento della finanza esterna (che per euro 40.000 è già garantita da assegno circolare allegato agli atti) l'integrale versamento nelle casse sociali subito dopo l'omologa consente piena garanzia per i creditori circa la disponibilità di tale somma per la società.

Anche in merito a tale seconda modifica si conferma il giudizio di fattibilità già espresso.

Con ossequio.

F.to Dott. Stefano Marastoni

Genova 17/07/2018

Allegati:

- All. 1 Statistica regionale (Liguria) Agenzia Entrate anno 2017;
- All. 2 Stampa registro Iva vendite con totali II Semestre 2018.