

---

*PROPOSTA DI CONCORDATO*

---

**CONSORZIO AGRARIO PROVINCIALE DI PISTOIA IN L.C.A.***Avviso di deposito proposta concordato art. 214 l.f.*

Il Commissario Liquidatore del Consorzio Agrario Provinciale di Pistoia n. L.C.A., ai sensi dell'art. 214, co.2, L.F., comunica ai creditori ed agli altri interessati che, giusta autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico n. 168009 del 17.11.2010, come richiamato dal decreto protocollo n. 390 del 20.7.2011, è stata depositata, in data 3 dicembre 2011, presso il Tribunale di Pistoia, la seguente proposta di concordato:

omissis...

“Al fine di esplicitare adeguatamente il contenuto della presente proposta, si ritiene qui opportuno dettagliare il complessivo patrimonio della ricorrente che viene posto completamente a disposizione dei creditori desunti dalla situazione patrimoniale al 30.06.2011 (**all. 8**), nonché le passività da soddisfare in prededuzione.

Si ritiene opportuno precisare sin d'ora che la proposta prevede il pagamento dei creditori entro trentasei mesi dalla omologa, lasso temporale che lo scrivente Consorzio ritiene congruo, anche alla luce delle esperienze sinora maturate ed alla condizione di difficoltà in cui versa in questo momento il mercato immobiliare.

Del pari, anche nella stima delle varie voci relative alle passività si è tenuto conto del medesimo orizzonte temporale, stimando i costi da sostenere sino al 30.6.2014.

**1) Attività:**

- 1a) le somme che saranno ricavate dalla cessione dell'immobile in Pescia, Loc. Alberghi, Via Segantini € 275.000,00=
- 1b) le somme che saranno ricavate dalla cessione dell'immobile in Monsummano Terme (PT), Via Francesca Nord, 19 € 375.000,00=
- 1c) le somme che saranno ricavate dalla cessione dell'immobile in Pistoia, Via dell'Annona 211, locali ad uso ufficio € 450.000,00=
- 1d) le somme che saranno ricavate dalla cessione dell'immobile in Pistoia, Via dell'Annona 211, locali ad uso commerciale € 690.000,00=
- 1e) le somme che saranno ricavate dalla cessione dell'immobile in Ponte Buggianese (PT), Loc. Albinatico € 300.000,00=

Per un totale complessivo dei compendi immobiliari di euro 2.090.000,00=

Gli immobili in questione sono stati oggetto di perizie valutative, redatte nel luglio 2011, che hanno stimato un potenziale valore complessivo dei cespiti in questione di 3.800.000=. Si ritiene, tuttavia, anche alla luce delle recenti esperienze del Consorzio in termini di cessioni immobiliari (per i locali uso ufficio di Pistoia nessuna offerta è giunta anche con ribassi del 20% sul valore periziato), nonché del difficile momento che sta attraversando il mercato immobiliare, di esporre prudenzialmente un valore pari al valore di perizia decurtato del 50%, per gli immobili in Pescia, Monsummano e Ponte Buggianese, e del 40% per gli immobili in Pistoia, e quindi di euro 2.090.000,00=

- 1f) i crediti verso clienti € 34.288,22=
- 1g) gli altri crediti (crediti diversi) € 1.291,62=
- 1h) le somme liquide investite in contratti di P.c.T. € 2.260.459,31=



1 i) la liquidità giacente sui conti correnti bancari	€	331.457,82=
1 l) i canoni di affitto di ramo di azienda sino al 31.12.2011	€	25.000,00=
1 m) il ricavato dalla vendita dei beni mobili	€	200.000,00=

Al riguardo occorre precisare che i beni mobili, divisi tra impianti, costruzioni leggere, attrezzature e mobili, sono esposti nella situazione contabile per un importo complessivo, al netto dei fondi di ammortamento, di euro 755.842,14.

Tuttavia, tali somme per euro 735.993,08 sono rappresentate dai valori contabili dell'impianto di essiccazione e stoccaggio mais afferente all'immobile di Ponte Buggianese (PT) loc. Albinatico; il valore contabile sopra esposto, tuttavia, comprende gli ammortamenti effettuati solo sino al 30.11.2006, dato che gli ammortamenti successivi risultano di competenza dell'affittuario dell'azienda. Laddove tali ammortamenti fossero stati contabilizzati come in precedenza, il valore contabile sarebbe risultato di euro 508.928,63.

Per l'impianto di essiccazione ed i beni mobili, trattandosi, in definitiva, di attrezzature ampiamente usate che rivestono un qualche valore solo per l'eventuale utilizzatore, si ritiene che una previsione realistica di realizzo nella liquidazione sia di 200.000 euro.

Si ritiene inoltre opportuno precisare, che l'immobile, nonostante la destinazione a magazzino, non può essere utilizzato come deposito per il mais destinato all'adiacente essiccatore se non previa effettuazione di ingenti lavori di ristrutturazione, come prescritto dalle autorità competenti.



Di conseguenza, anche l'effettivo valore per un potenziale utilizzatore dell'impianto, viene ad essere diminuito, stante che per aversi un utilizzo completo della struttura occorre effettuare spese ingenti, che non possono che riflettersi sul prezzo di vendita.

= = =

Il totale delle attività offerte ai creditori per la soddisfazione concorsuale ammonta quindi complessivamente ad **euro 4.942.496,97 =**

Nelle somme indicate non si è prudenzialmente tenuto conto del credito Iva esistente al 30.06.2011, stante il fatto che tale credito - ove non riassorbito dall'eventuale Iva a debito delle future liquidazioni - potrà essere richiesto a rimborso solo alla cessazione della procedura di L.c.a., nonché del credito per imposta Ires maturato durante la procedura per le ritenute subite, il quale potrà essere - eventualmente - utilizzato al termine della procedura in sede di presentazione della dichiarazione UNICO SC.

## **2) Passività da soddisfare in prededuzione**

Di seguito si espongono le somme da liquidare in prededuzione, maturate alla data odierna e che, presumibilmente, matureranno nel corso dell'adempimento della proposta concordataria secondo i tempi previsti e più innanzi indicati (le cifre indicate - come sopra accennato - sono relative ad una stima dei costi da sostenere sino al 30.6.2014):

2a) compenso al commissario liquidatore € 169.515,72=

Si tratta delle somme calcolate in base alle ipotesi di cessione sopra formulate come compenso per il Commissario Dell'Arsina (comprehensive dei rimborsi spese



presunti e dei contributi previdenziali dovuti per legge), al netto degli acconti percepiti, salvo diversa liquidazione da parte dell'Autorità di Vigilanza.

2b) compenso Comitato di Sorveglianza € 59.979,08=

Si tratta dei compensi e rimborsi spese stimati sino al 30.6.2014.

2c) compensi a collaboratori € 24.000,00=

La cifra è relativa alle prestazioni ricevute ed alla previsione di quelle da ricevere in ambito amministrativo, nonché ai relativi rimborsi spese, stimati sino al 31.12.2014.

2d) Spese generali € 267.484,09=

Si tratta delle spese di funzionamento della struttura, comprendenti le spese di uso dei locali, le utenze, il mantenimento delle polizze assicurative, la tariffa di igiene ambientale, il costo presunto per ufficio ed archivio successivo alla cessione della sede, le spese di pubblicità per la cessione degli immobili e simili, stimate sino al 30.6.2014. La voce comprende anche un accantonamento per eventuali spese impreviste.

2g) Interessi stimati sui debiti privilegiati € 25.000,00=

Si tratta della stima degli interessi maturati sul debito avente privilegio ipotecario

2h) Imposta ICI su immobili € 264.536,07=

Con la alienazione degli immobili si renderà esigibile il pagamento dell'I.C.I. nel frattempo maturata sugli immobili di proprietà del Consorzio, così suddivisa: immobili Pistoia, € 138.522,51, immobile di Pescia € 26.147,12, immobile di Ponte Buggianese € 44.262,07, immobile di Monsummano Terme € 55.604,38.

2i) Spese per concordato € 79.610,15=



La voce è relativa al compenso del legale per la predisposizione e presentazione del ricorso per concordato ed alle altre spese necessarie per la proposta stessa (spese notarili, per la pubblicazione in G.U., sui quotidiani, nel registro Imprese e simili).

2/) Altre spese da pagare in prededuzione € 77.545,06=

Si tratta dei costi della procedura di l.c.a, (debiti vs. erario ed istituti di previdenza, fornitori correnti, debiti vari e diversi) contabilizzati alla data del 31.06.2011 e a tale data ancora da liquidare.

**Totale spese da soddisfare in prededuzione € 967.670,17=**

### **3) Accantonamenti a fondi rischi**

In data 31.1.2008 è stata emanata, da parte dell'Agenzia delle Entrate, la risoluzione n. 28, con la quale l'amministrazione finanziaria ribadisce la propria opinione circa l'assoggettamento ad imposta di registro del decreto di omologa di un concordato preventivo. In particolare, l'amministrazione specifica che debbano essere assoggettati ad imposta proporzionale di registro, nella misura del 3%, gli importi dovuti, in forza del concordato, ai creditori chirografari per i rapporti non derivanti da cessioni di beni o prestazioni di servizi rientranti in ambito I.v.a.

Tale applicazione appare allo scrivente arbitraria, sia in considerazione della diversa natura del concordato nella l.c.a. rispetto al concordato preventivo, sia in considerazione della più recente pronuncia in materia della Suprema Corte (Cass. Sez. Trib., 7.5.2007, n. 10352), che ha escluso l'assoggettabilità del concordato preventivo per garanzia ad imposta proporzionale.



In ogni caso, anche a fini prudenziali, si ritiene opportuno tenere conto dell'importo che potrebbe venire richiesto in sede di registrazione della sentenza di omologa mediante accantonamento in un apposito fondo rischi, per euro **64.000,00**.

#### **4) Creditori ammessi al passivo.**

Come sopra evidenziato i crediti ammessi al passivo sono:

**a) creditori privilegiati: euro 46.829,29 oltre interessi maturati;**

**b) creditori chirografari: euro 10.455.123,20.**

Dalle considerazioni sinora svolte, risulta un attivo disponibile per la soddisfazione dei creditori (tempestivi e tardivi) ammessi al passivo, di euro **3.910.826,80=**.

La somma in questione consente, quindi, l'integrale pagamento dei creditori privilegiati e il pagamento percentuale dei creditori chirografari nella percentuale più sotto indicata.

#### **5) Garanzie**

Non appare necessaria al ricorrente Consorzio la costituzione di particolari garanzie, stante che la maggior parte delle somme occorrenti per la proposta di concordato sono già liquide e disponibili, mentre le altre sono relative alla cessione di cespiti immobiliari di proprietà del ricorrente stesso.

\*\*\*

In considerazione, dunque, dell'attivo disponibile sopra evidenziato al punto 1), delle spese da soddisfare in prededuzione di cui al punto 2) e degli



accantonamenti a fondo rischi di cui al punto 3), il ricorrente Consorzio formula ai propri creditori una proposta di concordato che prevede:

- a) l'integrale pagamento, entro trenta giorni dal passaggio in giudicato della sentenza di omologa del concordato, dei creditore privilegiati INAIL ed Equitalia Cerit S.p.A., nonché l'integrale pagamento del creditore privilegiato ipotecario Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia comprensivo degli interessi maturati sul credito come per legge, entro trenta giorni dalla vendita dell'immobile su cui grava l'ipoteca;
- b) il pagamento di una percentuale del 36,96% dei crediti chirografari ammessi al passivo, entro trentasei mesi dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del concordato;
- c) nel caso di tassazione a tasso fisso del decreto di omologa del concordato, l'importo accantonato al fondo rischi di cui al punto 3) che precede per euro 64.000,00, sarà destinato ad incremento della percentuale destinata ai crediti chirografari, incremento stimabile in circa lo 0,60%.
- d) laddove, infine, la liquidazione concordataria dei cespiti indicati tra le attività sortisse un risultato maggiore rispetto alle previsioni formulate, le maggiori somme verranno destinate ad incremento della percentuale offerta ai creditori chirografari.

\* \* \*

Tutto ciò premesso, il ricorrente Consorzio Agrario Provinciale di Pistoia, Società Cooperativa a responsabilità limitata in liquidazione coatta amministrativa

**formula istanza**

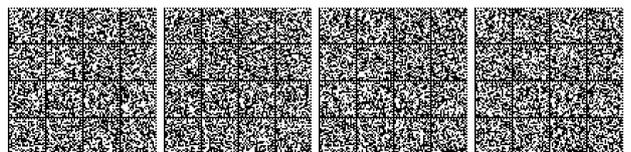


affinché Questo Tribunale Fallimentare, esaminata la proposta di concordato, visto il verbale di assemblea straordinaria che approva la presente proposta, visti i pareri del Commissario Liquidatore e del Comitato di Sorveglianza, vista l'autorizzazione del Ministero dello Sviluppo Economico, Voglia approvare la presente proposta di concordato formulata ai sensi dell'art 214 L.F. che a fronte dei seguenti dati:

- attivo disponibile: euro **3.910.826,80;**
- creditori privilegiati ammessi al passivo: euro **46.829,29;**
- creditori chirografari ammessi al passivo: euro **10.455.123,20.**

prevede:

- a) l'integrale pagamento, entro trenta giorni dal passaggio in giudicato della sentenza di omologa del concordato, dei creditore privilegiati INAIL ed Equitalia Cerit S.p.A., nonché l'integrale pagamento del creditore privilegiato ipotecario Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia comprensivo degli interessi maturati sul credito come per legge, entro trenta giorni dalla vendita dell'immobile su cui grava l'ipoteca;
- b) il pagamento di una percentuale del 36,96% dei crediti chirografari ammessi al passivo, entro trentasei mesi dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del concordato;
- c) nel caso di tassazione a tasso fisso del decreto di omologa del concordato, l'importo accantonato al fondo rischi di cui al punto 3) che precede per euro 64.000,00, sarà destinato ad incremento della percentuale destinata ai crediti chirografari, incremento stimabile in circa lo 0,60%;



d) nell'ipotesi, infine, che la liquidazione concordataria dei cespiti indicati tra le attività sortisse un risultato maggiore rispetto alle previsioni formulate, le maggiori somme verranno destinate ad incremento della percentuale offerta ai creditori chirografari".

Il Commissario Liquidatore rende altresì noto che, ai sensi dell'art. 214, 3° comma, L.F., i creditori e gli altri interessati possono presentare nella Cancelleria del Tribunale di Pistoia, Sezione Fallimentare, opposizione nel termine perentorio di trenta giorni, decorrente dalla comunicazione fatta dal Commissario per i creditori, e dalla esecuzione delle formalità pubblicitarie di cui all'art. 214, 2° comma, L.F. per ogni altro interessato.

Il commissario liquidatore  
dott.ssa Cristiana Elena Dell'Arsina

TS12ABQ1877 (A pagamento).

