

mente quella con 10-49 dipendenti (dato sicuro), un totale di bilancio di 5 milioni di ecu o un fatturato annuo di 7 milioni di ecu (questi valori potranno essere modificati nel prossimo futuro).

A maggior ragione, sempre con riferimento al diritto comunitario che ha coniato questa categoria di Pmi, appare incomprensibile come gli artigiani pretendano di rappresentare tutte le altre categorie (microimprese, Pi e Mi) fra le quali le molte differenze strutturali e giuridiche superano di gran lunga le pretese affinità che derivano dall'uso improprio di un termine omnicomprensivo e pertanto poco significativo, come ha apertamente riconosciuto la stessa Commissione europea; come peraltro non si vede come le imprese di dimensioni relativamente maggiori (cioè le Pi e le Mi secondo la definizione comunitaria) possano farsi portavoce e interpreti degli interessi delle altre forme imprenditoriali con struttura giuridica diversa e dimensioni molto minori.

Basta riflettere sulle considerazioni statistiche per rendersi conto che sia nell'un caso che nell'altro è fuorviante ogni tentativo di definire l'universo mondo imprenditoriale con una definizione, quella di Pmi, che ha invece per diritto comunitario un significato univoco e preciso, che corrisponde al massimo a una frazione ben ridotta di tutte le imprese.

Dopo aver così dimostrato l'infondatezza di usare la ormai superata generica definizione di Pmi e aver preso atto della lungimiranza con cui la Commissione europea intende dare univoco contenuto alle classi dimensionali delle imprese, riteniamo che sia giunto il momento per il nostro legislatore di utilizzare tutte le facoltà concessegli dal diritto comunitario per estendere anche alle Pm la redazione di un bilancio abbreviato e per elevare ai nuovi valori la soglia inferiore delle Pi, onde esentare dal controllo legale dei conti le imprese di dimensioni minori. ■

VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il tribunale conferma: il «rilancio» non basta

di SERENELLA DI DONATO (dottoressa commercialista - Como)

Il Tribunale di Milano, II Sezione civile con provvedimento datato 27 febbraio 1999 depositato il 1° marzo 1999 ha respinto il reclamo ex articolo 26 Rd 16 marzo 1942 n. 267 proposto dall'Unitecno S.p.a. avverso il provvedimento del giudice delegato, che non accoglieva la precedente istanza della stessa società Unitecno che presentava offerta di acquisto in aumento ai sensi e per gli effetti dell'ex articolo 108 legge fallimentare (vedi n. 1/99 del "Giornale del revisore", pagina 2).

La ricorrente nel reclamo ex articolo 26 ha sostenuto che «il giudice delegato del fallimento De Medici, nel respingere l'istanza di offerta in aumento, non avrebbe sufficientemente considerato alcuni elementi, al contrario decisivi per una corretta valutazione ed inquadramento della fattispecie in esame. Afferma, infatti, il giudice delegato che l'aumento del prezzo offerto dalla Unitecno S.p.a. non porterebbe un sensibile miglioramento economico al fallimento, il cui passivo sarebbe pari a lire 12.772.000.000. Se pure risulta opinabile ritenere che l'acquisizione al fallimento di diverse centinaia di milioni possa essere ritenuta superflua per la tutela dei creditori, di qualsivoglia ceto, nell'ambito della procedura fallimentare, cionondimeno è doveroso rilevare che l'offerta in aumento aveva ed ha quale prima e fondamentale finalità, quella di sospendere l'aggiudicazione dell'immobile e di riaprire l'asta tra il primo aggiudicatario e l'offerente in aumento, in questo caso la Unitecno S.p.a.

Non vi è chi non veda che, rebus sic stantibus, non era e non è possibile determinare a priori quale vantaggio sarebbe derivato al fallimento dalla riapertura dell'asta.

Non è dato sapere, infatti, quale nuovo valore di aggiudicazione avrebbe raggiunto in fase di seconda asta, e questa ragione avrebbe dovuto essere sufficiente per consentire lo svolgimento, appunto, di una seconda asta.

Il fine della procedura non è certo quello di conseguire solo vantaggi economici "sensibili" per il ceto creditore, ma quello più generale di tutelarne gli interessi economici, di qualsiasi entità essi siano, e con qualsiasi posta attiva la procedura riesca a realizzare.

Quanto poi al requisito del "prezzo notevolmente inferiore a quello giusto", dovrebbe essere sufficiente ad indicarne la ricorrenza, nel caso della vendita di cui al presente reclamo, la consistenza e l'entità stesse dell'aumento offerto dalla Unitecno S.p.a., ben 375.000.000, solo per sospendere la vendita e per riaprire la gara.

Sostiene inoltre il giudice delegato che l'offerta in aumento, nonché la sospensione della vendita, sarebbero consentite, nelle vendite senza incanto, solo in casi assolutamente eccezionali.

A parte il tenore vago di tale parte del decreto, laddove non è dato comprendere quali siano i requisiti che facciano ritenere sussistente o meno l'eccezionalità di una offerta in aumento con richiesta di sospensione della vendita, a parte ciò, non si può

non rilevare che vi è giurisprudenza costante di legittimità, che riconosce e conferma la possibilità di offrire un prezzo superiore anche nelle procedure di vendita senza incanto, senza che ciò vada ad incidere negativamente sulla "funzione di garanzia sul leale andamento della gara" (si legga ordinanza reclamata):

a) "il terzo, il quale, rimasto estraneo al procedimento di vendita di immobile acquisito al fallimento (nella specie *senza incanto*), si dichiara successivamente pronto ad offrire un prezzo superiore a quello in base al quale il bene è stato aggiudicato (ma non ancora trasferito), può conseguire la sospensione della vendita stessa a norma dell'articolo 108 comma 3 della legge fallimentare ed al fine di partecipare ad una eventuale nuova gara, non in base al mero fatto della maggior entità della propria offerta, né in relazione alla denuncia di irregolarità della formazione del prezzo di aggiudicazione, ma solo quando detta offerta, valutata in relazione ad ogni altra circostanza, sia tale da evidenziare che l'indicato prezzo di aggiudicazione "sia notevolmente inferiore a quello giusto" (Cassazione civile, sezione I, 27 luglio 1982 n. 4329);

b) "Al giudice delegato compete il potere di disporre la sospensione della stessa (della vendita, *n.d.r.*), ai sensi dell'articolo 108, comma 3 legge fallimentare, anche dopo l'aggiudicazione e fino a quando non venga emesso il decreto di trasferimento di cui all'articolo 586 del Codice di procedura civile (...) allorché sulla base di una offerta in aumento, anche inferiore al sesto, o di altre circostanze, si convinca che il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto" (Cassazione Civile 13 luglio 1994 n. 6560);

c) "In tema di liquidazione dell'attivo fallimentare, il potere del giudice delegato di sospendere la vendita di un immobile, ai sensi dell'articolo 108 comma 3 legge fallimentare, deve essere riconosciuto sia se la vendita è stata disposta con incanto, sia nell'ipotesi in cui sia stata ordinata sen-

za *incanto*, poiché al fine dell'esercizio di detto potere le offerte in aumento del prezzo rilevano, non come condizioni per procedere ad una nuova gara, ma solo come indici della sproporzione - per difetto - del prezzo raggiunto dall'immobile rispetto a quello "giusto", indipendentemente dalla forma e dalle modalità della vendita" (Cassazione civile 3 novembre 1992 n. 11887).

Del resto è lo stesso giudice delegato ad ammettere la possibilità della sospensione della vendita in seguito ad offerte in aumento del prezzo, anche nelle vendite senza incanto, salvo poi negare tale possibilità nel caso in specie, a causa della assoluta eccezionalità, non meglio specificata, della suddetta possibilità.

Ora, la generalità della richiamata eccezionalità, nonché le riportate decisioni della Suprema corte, dovrebbero eliminare ogni dubbio in merito alla ammissibilità della offerta in aumento presentata dalla Unitecno S.p.a.

Quanto alla legittimazione della Unitecno S.p.a., alla presentazione della offerta in aumento del prezzo, sarà sufficiente richiamare alcune decisioni delle Corti di merito, che ne hanno sancito la ammissibilità:

«... chiunque, pertanto anche, colui che ha partecipato all'incanto, è legittimato a presentare offerta di aumento del sesto del prezzo...» (Tribunale di Udine 6 aprile 1988, *Fall.* 88, 1017); «... Il giudice delegato può disporre nuova gara tra gli offerenti ai sensi dell'articolo 573, anche quando l'aumento del sesto sia stato compiuto da uno dei partecipanti non aggiudicatario...» (Tribunale di Firenze 11 marzo 1992 in *Fall.* 92, 1097).

La Unitecno S.p.a. era ed è quindi legittimata a presentare l'offerta in aumento di cui alla istanza rigettata, tanto più che, in sede di esecuzione fallimentare, il giudice delegato gode di maggiori poteri valutativi ed interpretativi.

Per i motivi suesposti la Unitecno S.p.a. chiede che l'On.le Collegio, fissata l'udienza di comparizione delle parti e termine per la notifica alle con-

troparti, voglia così provvedere:

- accertata la ammissibilità della offerta in aumento del prezzo, con contestuale richiesta di sospensione della vendita presentata dalla Unitecno S.p.a.;

- revocare e/o modificare l'ordinanza del giudice delegato depositata il 15 febbraio 1999 e, contestualmente, sospendere la vendita del 2 dicembre 1998, al fine di disporre gli opportuni adempimenti per consentire lo svolgimento di una successiva gara di vendita a prezzi più corrispondenti al giusto valore dell'immobile oggetto della vendita stessa».

Il Tribunale di Milano, II Sezione civile, riunito in camera di consiglio, ha emesso il seguente provvedimento:

- condivise le argomentazioni tutte di cui al provvedimento reclamato;

- preso atto del parere contrario alla sospensione della vendita unanimamente espresso dal curatore e dai membri del comitato dei creditori;

- ribadita - impregiudicata ogni altra questione - che comunque non risulta sussistere nel caso di specie alcuna prova della notevole inferiorità del prezzo offerto dalla Immobiliare Monte Generoso S.r.l. rispetto a "quello giusto" (articolo 108, comma 3, legge fallimentare) - dovendosi rilevare, da una parte, che non appare sufficiente la circostanza, di per sé, della maggiore entità dell'offerta successiva, stante la necessità di altri elementi valutativi (così Cassazione 27 luglio 1982 n. 4329), qui non ricorrenti, ed essendo da ritenere, dall'altra parte, che lo stesso legale rappresentante della Unitecno S.p.a., persona cui non può non accreditarsi avvedutezza ed esperienza nel ramo, già ebbe ad operare una valutazione di congruità dell'offerta della Immobiliare Monte Generoso S.r.l. allorché all'udienza di vendita senza incanto del 2 dicembre 1998 non si sentì di ricorrere ad un ulteriore "rilancio" e deliberò di abbandonare la gara,

P.Q.M.

respinge il reclamo proposto dalla Unitecno S.p.a. avverso il provvedimento del 15 febbraio 1999». ■