

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

AREA CALABRIA

Mediatag Spa
tel. 0961.996802
attendere e comporre il 4
fax 0961.903.421
info@aste.eugenius.it

Aste

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

AREA CALABRIA

Mediatag Spa
tel. 0961.996802
attendere e comporre il 4
fax 0961.903.421
info@aste.eugenius.it

Edizione Calabria

INFOAPPALTI

Anno IX Nr. 97 Febbraio 2011

Intervista al dott. Francesco Palmieri, commercialista napoletano esperto in procedure fallimentari

Aste a ribasso, è l'ora degli affari

«All'esito di gare deserte, vengono spesso disposti più ribassi delle basi d'asta»

La crisi in atto è evidente. La scarsa liquidità, di cui ci stiamo occupando da qualche uscita, e i ritardi dei pagamenti delle Pubbliche amministrazioni ne sono una lampante testimonianza. Ma sono proprio queste condizioni a determinare una più alta percentuale degli affari conclusi nelle aste dagli investitori.

Lo conferma il dottor Francesco Palmieri (foto), commercialista napoletano, esperto in procedure fallimentari e profondo conoscitore delle procedure concorsuali come il concordato, quale "scappatoia" al fallimento: «Spesso vengono disposti anche più ribassi delle basi d'asta, nelle misure massime consentite dalla legge».

Dottore, nelle nostre recenti pubblicazioni i nostri interlocutori ci hanno illustrato uno scenario di crisi di liquidità in atto in Italia che si ripercuote sui fallimenti, in costante aumento. Lei è d'accordo con questa panoramica?

«Assolutamente. La "stretta" del credito causata dalla generale crisi di liquidità, per un verso impedisce alle realtà più deboli di finanziare la propria gestione corrente, e per altro verso ha determinato un significativo calo negli investimenti con conseguente contrazione di ordini e fatturato. Tuttavia, ho elementi per ritenere che le imprese, specialmente al Sud, soffrano molto anche degli enormi ritardi dei pagamenti da parte della Pubblica amministrazione. Paradossalmente, abbiamo osservato, la crisi è uno dei principali fattori scatenanti delle aste a ribasso».

Ci conferma che di questi tempi è più probabile concludere dei veri e propri affari nelle aste per questo motivo?

«A mio avviso questo è un fenomeno già riscontrabile nelle trattative private, che viene ad amplificarsi nelle vendite giudiziarie, dove, all'esito di gare deserte, vengono spesso disposti anche più ribassi delle basi

d'asta, nelle misure massime consentite dalla legge nel tentativo di addivenire comunque alla vendita».

Il concordato preventivo rappresenta spesso un'utile via per scongiurare il fallimento.

Ci può spiegare nel dettaglio di cosa si tratta?

«Al pari del fallimento, il concordato preventivo è una procedura concorsuale, e cioè rivolta non a singoli creditori dell'impresa debitrice ma al complesso degli stessi creditori, ed è disciplinata dalla cosiddetta legge fallimentare. Tuttavia, a differenza del fallimento, nel concordato preventivo è la stessa debitrice che rivolge ai suoi creditori una proposta, da approvarsi a maggioranza e sotto il rigido controllo dell'autorità giudiziaria, per la definizione della propria crisi, specificando modalità, termini, tempistica e percentuali di soddisfazione, sulla base di un piano che può essere liberamente formulato, senza schemi precostituiti, attraverso le forme ritenute più opportune. A titolo esemplificativo, l'attuale disciplina consente la formulazione di un piano che prevede la costituzione di una newco nella quale conferire assets strategici di cui sia necessario preservarne il valore, o prevedere la suddivisione di creditori in classi tra di loro omogenee a cui attribuire diverse percentuali di soddisfazione, nonché individuare preliminarmente il soggetto deputato alla liquidazione del patrimonio aziendale. Il concordato dunque è strumento che implica una concreta partecipazione dell'imprenditore nella risoluzione



della crisi. Il che fa sì che tale procedura sia meno "traumatica" del fallimento per l'imprenditore in crisi e, sotto altro profilo, consente, di norma, una maggiore e più rapida soddisfazione dei creditori, proprio in virtù della fattiva partecipazione, pur sempre vigilata dagli organi della procedura, dell'imprenditore debitore (che certamente meglio di ogni altro conosce il mercato in cui ha operato). Il concordato è dunque strumento che, quando correttamente utilizzato,

riveste un importante ruolo nel sistema economico in quanto, più di altre procedure concorsuali, meglio salvaguarda i valori dell'azienda».

Quali sono le sue indicazioni per migliorare la situazione?

«Per rendere più celeri le procedure esecutive, ci vorrebbe forse il costante governo del giudice dell'esecuzione sull'integrale sub procedimento di vendita delegata e sulla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita, al fine di evitare ogni possibile perdita di tempo».

La riforma del diritto fallimentare viene a volte criticata dai giudici. Qual è la sua opinione su questo intervento legislativo che ha modificato la normativa di settore?

«Credo che la filosofia della riforma fallimentare di preservare i valori produttivi dell'impresa, evitando il più possibile la sua disgregazione, e di valorizzare la posizione dei creditori, sia, tutto sommato, da condividere. Naturalmente, la maggiore "libertà" lasciata ai creditori e all'imprenditore comporta un

maggior rischio di un uso distorto (o di un abuso) dello stesso diritto delle procedure concorsuali. Da qui le critiche e le retrosie di alcuni giudici. Ad esempio, ritornando sul concordato preventivo, la nuova procedura, obiettivamente, costituisce un formidabile strumento a disposizione dell'impresa in crisi, che vuole evitare il fallimento, e tanto sulla base di un piano dal contenuto oggi detipizzato e, quindi, estremamente flessibile. Al contempo, il previsto indispensabile blocco delle azioni esecutive si presta ad un uso dilatorio dell'istituto, anche in considerazione del fatto che, una volta omologato il piano, non v'è più spazio per la risoluzione d'ufficio. Penso, tuttavia, che i poteri di verifica e di controllo che la legge attribuisce, a seconda dei casi, al Tribunale, al giudice delegato e al commissario giudiziale, consentano, se usati adeguatamente (e correttamente), di prevenire o quantomeno limitare il rischio di un uso meramente dilatorio ed abusivo della procedura».

Guida all'affare. Se la sente di suggerire delle accortezze ai nostri lettori che vogliono partecipare ad un'asta? Oltre alla normale procedura di partecipazione, quali consigli o "dritte" può segnalarci?

«È di fondamentale importanza farsi assistere da professionisti coscienti e preparati. Evitare il "fai da te" e farsi ben consigliare è la prima regola da seguire per chi si muove in campi dove le insidie non mancano».

Le truffe, a volte, in questo campo sono dietro l'angolo. Da cosa bisogna guardarsi con attenzione?

«Le truffe, purtroppo, sono spesso dietro molti angoli. Io diffido sempre di chi ostenta eccessiva sicurezza, di chi assicura il conseguimento di risultati rispetto a decisioni che non possono essere di sua competen-

continua a pagina 2

GRUPPO24ORE

La cultura dei fatti

PER PUBBLICAZIONI SU ASTEINFOAPPALTI RIVOLGERSI A IL SOLE 24 ORE S.p.A.

System Comunicazione Pubblicitaria

MEDIATAG SPA: AsteInfoappalti Edizione Calabria

Loc. Serramonda - 88040 Marcellinara (Cz)

TEL.0961.996802 attendere e comporre il 4 TEL.0961.903421

E-MAIL: info@aste.eugenius.it

www.aste.eugenius.it

dalla prima: **ASTE A RIBASSO, E' L'ORA DEGLI AFFARI**

segue dalla prima

za, di chi "sbandiera" conoscenze influenti".
Gli antidoti?

«Informarsi su tutto, leggere con attenzione ogni documento a disposizione, curare anche i più piccoli particolari, non aver timore di chiedere chiarimenti».

Fronte politico. Che 2011 si aspetta sul fronte giustizia? Quali sono le principali criticità del nostro sistema a suo giudizio?
«La stabilità del sistema. È questo quello che più di tutto desiderano gli operatori economici e chi li assiste. L'incertezza, anche normativa, è infatti, a mio giudizio, una grande palla al piede della nostra economia. Troppo spesso

ci si trova a districarsi tra norme concretamente inapplicabili o, peggio, di dubbia comprensione. Ben vengano quindi le "interpretazioni autentiche" e quelle rivolte alla semplificazione delle procedure. C'è poi bisogno di decisioni eque, meditate, e possibilmente uniformi, in grado cioè di costituire "precedenti" su cui orientare le scelte, a volta vitali,

delle imprese. In tal senso la strada da seguire è quella del dialogo, del confronto, e della ricerca condivisa della soluzione dei problemi. Al contrario, non auspico grandi riforme. La vera innovazione, oggi più che mai, è da ricercarsi nel consolidamento del quadro normativo e giurisprudenziale».

Redazione AsteInfoappalti

Cambiano le regole del condominio*Potenziato il ruolo dell'amministratore e più trasparenza e semplicità nella gestione della contabilità*

Dopo dieci anni di discussione e di lavori nelle commissioni parlamentari, finalmente il traguardo è più vicino. Con un po' di fortuna i condomini italiani avranno un regolamento nuovo di zecca entro l'estate e rotameranno definitivamente i 23 articoli del codice civile che dal 1942 disciplinano la convivenza delle persone nelle strutture abitative.

Il disegno di legge che è stato approvato in prima lettura dal Senato il 26 gennaio, e che ora aspetta di passare alla Camera, ha infatti lo scopo di tappare i buchi della vecchia normativa aggiornandola ai tempi, alle innovazioni tecnologiche e alle mutate esigenze abitative. Il testo unificato recante "Modifiche al codice in materia di disciplina del condominio negli edifici" ha inoltre lo scopo di ridurre il tasso di litigiosità dei condomini introducendo meccanismi di maggiore trasparenza nella gestione.

Ad essere rivista è innanzitutto la figura dell'amministratore, il cui mandato passerà da 12 a 24 mesi e che avrà l'obbligo di redigere la contabilità secondo modalità definite e trasparenti rese accessibili a tutti coloro che richiederanno la documentazione. Addio dunque ad approssimazioni e a lassismo nei conti.

Amministratore (articoli 9, 10, 20, 26 e 27). Avrà più poteri, ma anche più responsabilità. Come detto in precedenza, il suo mandato durerà due anni, mentre il nuovo articolo 1129 definisce la nomina, i casi in cui è revocato il mandato e gli obblighi cui è chiamato ad adempiere.

L'amministratore dovrà obbligatoriamente iscriversi ad un registro pubblico degli amministratori tenuto presso le Camere di commercio della provincia nella quale il condominio si trova, prima dell'esercizio della relativa attività, e comunicarlo (art. 26). La mancata iscrizione comporta una sanzione amministrativa che può andare da 200 a 1.000 euro, o da 2.000 a 10.000 euro in caso di esercizio dell'attività in forma societaria.

Ove richiesto, "a pena di nullità della nomina", l'amministratore ha l'obbligo di presen-



tare una polizza di assicurazione a garanzia degli atti compiuti nello svolgimento del proprio mandato, con massimale almeno pari all'ultimo consuntivo, compresi eventuali lavori straordinari. Da tenere presente che comunque polizze assicurative di questo genere ancora non esistono e che probabilmente costeranno molto. Per questo è ipotizzabile che molti condomini eserciteranno la deroga.

Altra novità sarà l'obbligo di procedere (salvo espressa dispensa da parte dell'assemblea) alla riscossione forzosa delle somme dovute dagli inquilini morosi entro quattro mesi dalla data in cui dette somme diventano esigibili, rispondendo eventualmente dei danni a lui imputabili per il ritardo (art.19).

Nel caso in cui ci sia il legittimo sospetto che strutture o impianti di un alloggio non rispettino le norme di sicurezza, l'amministratore può chiedere di ispezionare l'alloggio stesso avvalendosi della consulenza di

un tecnico nominato d'accordo con l'inquilino ispezionato. La richiesta di ispezione può avvenire anche dietro esplicita richiesta di un solo condomino e anche dietro l'esibizione di documenti che provano la sicurezza delle opere e degli impianti da parte dell'ispezionato. Nel caso in cui dall'ispezione risulti che i dubbi sulla sicurezza erano infondati, il costo della stessa sarà sostenuto da chi l'ha richiesta, insieme ai danni e al rimborso del 50% delle quote condominiali annuali dell'ispezionato.

Contabilità. Mentre oggi è l'amministratore a decidere come elaborarla, il nuovo articolo 1130-bis del codice civile stabilisce delle procedure precise. La contabilità dovrà infatti essere tenuta secondo il doppio criterio della cassa (somme incassate e pagate nell'anno) e della competenza (debiti e crediti maturati).

È previsto un registro con tutti i movimenti, un riepilogo finanziario dove sono indicate anche le questioni pendenti e una nota esplicativa. L'amministratore dovrà usare un conto corrente postale o bancario intestato al condominio (art. 9) e, a pena di revoca, dovrà convocare l'assemblea per l'approvazione del rendiconto entro 180 giorni dalla fine dell'esercizio (art. 10). Tutti i condomini e gli inquilini hanno diritto di prendere visione e fotocopiare (a proprie spese) tutti i relativi documenti, ricevute e fatture (da conservare "per dieci anni dalla data della relativa registrazione").

Parti comuni, nozione (art. 1). La nuova nozione di parti comuni tiene conto delle innovazioni tecnologiche intervenute dal 1942 ad oggi (viene completamente sostituito l'articolo 1117 del cod. civ.). Rientrano nella definizione: il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, tetti e lastrici solari, scale, portoni d'ingresso,

vestiboli, anditi, portici, cortili e facciate. E ancora: le aree destinate a parcheggio nonché i locali per i servizi in comune, come la portineria, incluso l'alloggio del portiere, la lavanderia e gli stenditoi, le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà individuale dei singoli condomini, ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche. Si potrà "sostituire" o "modificare" la destinazione d'uso di una parte comune con un voto a maggioranza (metà + 1 degli intervenuti in assemblea e almeno i 2/3 dei millesimi) e non con l'unanimità come avviene adesso. Questa dovrà esprimersi solo in caso di vendita della parte comune.

Innovazioni (art. 5). Per realizzare opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, per eliminare barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici e per realizzare parcheggi destinati a servizio delle unità immobiliari o dell'edificio; per l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze basterà che in assemblea venga raggiunta la maggioranza dei presenti e un terzo dei millesimi (e non i 2/3).

Riscaldamento. L'articolo 1118 del codice civile precisa le condizioni del distacco dall'impianto centralizzato (continuando a pagare le spese "di conservazione"): niente squilibri termici, nessun aggravio di spese, inclusi i lavori di messa a norma. Risparmio energetico. In questo caso e per le rinnovabili basterà la maggioranza semplice. È attesa una normativa chiarificatrice sugli attuali dubbi interpretativi.

Redazione AsteInfoappalti

ASTE INFOAPPALTI**BUSINESS UNIT CALABRIA**Mediatag Spa: Località Serramonda di Marcellinara - 88040 Marcellinara - Catanzaro tel. 0961.996.802 attendere e comporre il 4 - fax 0961.993.421 - (+39) 0961.90384
Posta elettronica: info@aste.eugenius.itDirettore responsabile:
Guido TalaricoDirezione, redazione e amministrazione:
via Archimede 205 - 00197 Roma
tel. 06.8080099 - 06.99700377
fax: 06.99700312SEDE: Roma - via Archimede 205
redazioneaste@guidotalaricoeditore.it
www.aste.eugenius.it
Registrazione tribunale di Roma
N. 386/2008 del 20/11/2008

Asteinfoappalti è edito da Guido Talarico Editore Spa (Presidente Guido Talarico, A.D. Carlo Taurelli Salimbeni, cons. Sophie Cnapelynk).

Impresa iscritta al ROC n° 15822
Responsabile tratt. dati Guido Talarico

È vietata la riproduzione, anche parziale dei testi e delle informazioni pubblicate. Tutti i diritti sono riservati

Il materiale inviato non verrà restituito.

CONCESSIONARIA DI PUBBLICITÀIl Sole 24 Ore Spa System
Direzione generale: Gianni Vallardi
Direzione amministrativa:
via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano
tel. 02.30223594 - 02.30223126
e-mail: legalsystem@ilssole24ore.com**AGENTE BUSINESS UNIT CALABRIA**Mediatag Spa: Serramonda di Marcellinara 88040 Marcellinara (Cz)
tel. 0961.996.802 attendere e comporre il 4
fax: 0961.903.421 - 0961.903784
info@aste.eugenius.it
Azienda Certificata ANCCP SINCERT
Nr. SQU1298AQ720 - Sett. EA 35 del 08-11-2003**CENTRI STAMPA**Edizione Lazio:
Tipografia Poligraf
via della Mola Saracena snc
Fiano Romano (Roma)Edizione Calabria:
Tipografia Stiem
viale dell'Industria, n° 5
Fisciano (Salerno)

Questa testata è associata all'Unione Stampa Periodica Italiana

AsteInfoappalti: da un'idea di Giuseppe Gangale

Gli annunci integrali con eventuali perizie sono consultabili sul sito www.asteinfoappalti.it