

**Oggetto: Istanza di ammissione al passivo del fallimento Lorenzon Gift s.r.l. ai sensi dell'art. 101 L.F. – Determina**

- **PREMESSO** che Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. (di seguito, anche “SIT” o la “Società”) è una società di emanazione regionale, soggetta a direzione e coordinamento da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., e ha la funzione istituzionale di operare nell’ambito della Programmazione Regionale, anche in coerenza con le linee di pianificazione territoriale ed economica del sistema degli Enti Locali;
- **PREMESSO** che in data 30/06/2008 la società Lorenzon Gift e la SIT (in allora SOPRIN S.p.A.), rispettivamente quali promissaria acquirente e promittente venditrice, stipularono a rogito del notaio Giuseppe Volte (n. rep. 34154/21904) un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto una porzione di fabbricato industriale e relative aree di pertinenza di proprietà di SIT sito in Riva Presso Chieri, Via Buttigliera n. 6;
- **PREMESSO** che il prezzo per la cessione dell’immobile venne pattuito fra le parti nella somma complessiva di euro 4.072.358,00 oltre I.V.A. e la data di sottoscrizione del contratto definitivo venne concordata al 31/01/2013. La società promissaria acquirente venne immessa nella detenzione dell’immobile al 30/07/2008 e le parti concordarono che Lorenzon Gift avrebbe provveduto a corrispondere a SIT l’importo pattuito con le seguenti modalità:
  - ✓ la somma di euro 40.723,58 al momento di sottoscrizione del preliminare di compravendita a titolo di caparra confirmatoria;
  - ✓ un’ulteriore somma di euro 40.723,58 al momento della consegna dell’immobile ad incremento della caparra confirmatoria;
  - ✓ successive quote pari all’1% del prezzo di vendita (euro 40.723,58) ogni 12 mesi a far data dalla data di consegna dell’immobile, da considerarsi ad incremento della caparra confirmatoria;
  - ✓ il prezzo finale di vendita, pari ad euro 4.072.358,00 oltre IVA, al netto delle caparre già corrisposte, all’atto notarile di vendita.Veniva altresì espressamente posto a carico della parte promissaria acquirente anche il rimborso dell’ICI e di tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria amministrazione conseguenti all’uso e all’utilizzo dell’immobile;
- **PREMESSO** che SIT acconsentì a differire la data originariamente prevista per la sottoscrizione del contratto definitivo di vendita dell’immobile in considerazione dell’intervenuta crisi del mercato immobiliare e a fronte delle richieste di Lorenzon Gift. In particolare, SIT concesse un’iniziale proroga di 12 mesi di tutte le scadenze contrattuali originariamente pattuite e, a fronte di successiva nuova richiesta di Lorenzon in data 6/12/2013, accettò di differire la data di sottoscrizione del contratto definitivo al 31/01/2015, pattuendo a carico di Lorenzon Gift la corresponsione di un interesse di mora pari all’1% del prezzo complessivo dell’immobile (euro 40.723,58), da corrispondersi entro il 31/12/2014;
- **PRESO ATTO** che, prima di addvenire alla stipula del contratto di definitivo di compravendita, la Lorenzon Gift, versando da tempo in stato di crisi, depositò in data 13/05/2015 presso il Tribunale di Torino ricorso ex art. 161, comma 6, L.F., in vista della successiva predisposizione di un piano e di una proposta di concordato in continuità;
- **PRESO ATTO** che con decreto in data 29/05/2015 il Tribunale di Torino concesse termine a Lorenzon per il deposito di un piano e della relativa proposta di concordato preventivo;
- **CONSIDERATO** che, alla luce della predisposizione di tale piano di concordato, SIT manifestò la propria disponibilità a rinegoziare i termini dell’originario contratto preliminare di

compravendita e le parti, in data 11/11/2015, sottoscrissero una scrittura con cui:

- ✓ le parti pattuirono la risoluzione del contratto preliminare originariamente sottoscritto;
  - ✓ Lorenzon Gift riconobbe di essere debitrice nei confronti di S.I.T. della complessiva somma di euro 323.985,65 a titolo di caparre confirmatorie non versate, di interessi di mora e di rimborsi per IMU e TASI., impegnandosi a pagare il debito in conformità alle previsioni del piano e della proposta di Concordato preventivo;
  - ✓ le parti si diedero reciprocamente atto che la somma sino a quel momento versata da Lorenzon Gift (euro 244.341,48) a titolo di caparre confirmatorie fosse incamerata da SIT a ristoro per l'occupazione dell'immobile da parte di Lorenzon Gift;
  - ✓ le parti concordarono in relazione all'immobile de quo la sottoscrizione di un contratto di locazione della durata di 15 anni, con decorrenza dal giorno successivo all'emanazione del decreto di omologazione del concordato preventivo e con obbligo di acquisto finale;
  - ✓ le pattuirono la corresponsione da parte di Lorenzon Gift della somma di euro 20.000,00 mensili a titolo di indennità per l'occupazione dell'immobile, fino alla data di decorrenza della locazione;
  - ✓ le parti subordinarono altresì l'efficacia della scrittura all'avveramento di tre condizioni sospensive e, in particolare, all'autorizzazione da parte del Tribunale ed all'emanazione del decreto di omologazione del concordato preventivo;
- **PRESO ATTO** che, con successivo decreto in data 28/12/2016, depositato in data 12/01/2017, il Tribunale di Torino omologò il concordato preventivo di Lorenzon Gift;
  - **CONSIDERATO** che in data 29/06/2017 le parti stipularono un contratto di locazione con obbligo finale di acquisto relativo all'immobile occupato da Lorenzon Gift in Riva presso Chieri di una durata contrattuale di 15 anni, con decorrenza dal 1/07/2017 e scadenza al 30/06/2031, pattuendo la corresponsione di un canone annuale di:
    - ✓ euro 120.000,00 + IVA per i primi sei anni di locazione;
    - ✓ euro 144.000,00 + IVA per i quattro successivi anni di locazione;
    - ✓ euro 168.000,00 + IVA per gli ulteriori cinque anni di locazione.Le parti pattuirono altresì a carico del conduttore l'obbligo finale di acquisto dell'immobile al termine della locazione, ad un prezzo pari alla somma delle seguenti voci:
    - ✓ un importo di quota capitale pari ad euro 4.072.358,00, al quale detrarre gli importi versati a titolo di indennità e di canone di locazione da Lorenzon Gift;
    - ✓ un importo pari all'interesse maturato sulla quota capitale a decorrere dal 1/07/2017, ad un tasso pari al IRS a 15 anni, rilevato alla data di sottoscrizione del contratto, maggiorato di 200 punti base;
  - **CONSIDERATO** che, a partire dal mese di marzo 2018 Lorenzon Gift ha definitivamente cessato di adempiere alle proprie obbligazioni contrattuali restando in debito delle seguenti somme sotto dettagliate:
    - a) Per quanto concerne le somme maturate antecedentemente all'intervenuta omologa del concordato preventivo, Lorenzon Gift S.r.l. ha omesso di corrispondere a SIT:
      - ✓ acconto IMU anno 2013 per complessivi euro 34.079,18;
      - ✓ caparre confirmatorie riconosciute da Lorenzon con scrittura privata in data 11/11/2015 e non versate per anni 2014 e 2015 per complessivi euro 81.447,16;
      - ✓ saldo IMU anno 2013, IMU e TASI anno 2014 per complessivi euro 107.091,56;
      - ✓ penalità dell'1% pattuita per il ritardo sull'acquisto dell'immobile relativamente all' anno 2015 per complessivi euro 40.723,58;
      - ✓ IMU e TASI anno 2015 per complessivi euro 62.604,54.
    - b) Per quanto concerne le somme sorte successivamente all'intervenuta omologa del concordato ed alla stipula del contratto di locazione commerciale con obbligo di acquisto finale, Lorenzon Gift risulta debitrice nei confronti di SIT delle seguenti somme:

- ✓ IMU e TASI anno 2017 per complessivi euro 40.413,50;
- ✓ IMU e TASI anno 2018 per complessivi euro 71.642,64;
- ✓ IMU e TASI anno 2019 per complessivi euro 71.642,64;
- ✓ IMU e TASI anno 2020 per complessivi euro 76.817,58;
- ✓ IMU sino al 21/05/2021 per complessivi euro 29.675,96;
- ✓ canoni di locazione mensile per l'utilizzo dell'immobile maturati da marzo 2018 sino al 21/05/2021, ammontanti a complessivi euro 395.574,42.

- per i predetti motivi,

#### DETERMINA

- che la premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di insinuarsi al passivo del fallimento n. 85/2021 della società Lorenzon Gift, dichiarato dal Tribunale di Torino con sentenza depositata in data 27/04/2021, per un importo totale di € 1.633.590,34 tra crediti in prededuzione e in via chirografaria. Nel dettaglio:

a) IN PREDEDUZIONE per un totale di € 1.307.644,32 per i crediti maturati successivamente all'omologazione da parte del Tribunale di Torino della procedura concorsuale di concordato preventivo e, in particolare:

✓ importi per rivalsa saldo IMU e TASI anno 2017	€ 40.413,50
✓ importi per rivalsa IMU e TASI anno 2018	€ 71.642,64
✓ importi per rivalsa IMU e TASI anno 2019	€ 71.642,64
✓ importi per rivalsa IMU e TASI anno 2020	€ 76.817,58
✓ importi per rivalsa IMU sino al 21/05/21	€ 29.675,96
✓ importo complessivo per i canoni di locazioni maturati e scaduti da marzo 2018 al 31/05/2021,	€ 395.574,19
✓ interessi di mora sui canoni di locazione scaduti	€ 51.101,37
✓ interessi sulla quota capitale di cessione dell'immobile maturati dal 1/07/2017 al 31/05/2021	€ 570.776,44

Dovranno altresì essere ammessi in prededuzione i crediti derivanti dal contratto di locazione commerciale sottoscritto fra le parti sino alla sua naturale scadenza e maturati successivamente alla data di presentazione della presente istanza, ovvero successivamente dalla data del 21/05/2021.

In subordine, nel denegato caso in cui tali importi non venissero ammessi in prededuzione, si insta per la loro ammissione al privilegio a norma dell'art. 2764 c.c.

b) IN VIA CHIROGRAFARIA per un totale di € 325.946,02 per i seguenti crediti:

✓ importi per rivalsa acconto IMU anno 2013	€ 34.079,18
✓ caparre confirmatorie per anni 2014 e 2015	€ 81.447,16
✓ importi per rivalsa saldo IMU 2013, rivalsa IMU e TASI anno 2014	€ 107.091,56
✓ importo per interesse di mora anno 2015	€ 40.723,58
✓ importo per rivalsa IMU e TASI anno 2015	€ 62.604,54

Torino, 21/05/2021

Firmato in originale  
L'Amministratore Unico  
Dott.ssa Monica De Marchi