



Repubblica Italiana
in nome del Popolo italiano

IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE 14[^] CIVILE

composto dai sig.ri magistrati:

Giorgio	Jachia	Presidente
Fabio	Miccio	Giudice
Francesco	Cottone	Giudice Relatore

nell'ambito del procedimento per l'omologa di concordato preventivo iscritto al numero **410-1** del Ruolo generale degli affari di volontaria giurisdizione dell'anno **2024** proposto

DA

LAMARO APPALTI -s.r.l. (C.F. 00479660581)

Visti

- il ricorso ex art.44, comma 1, c.c.i.i. depositato dalla Lamaro Appalti s.p.a. in data 14 marzo 2024;
- la proposta ed il piano depositati in data 12 luglio 2024 (come integrata e modificata in data 4 ottobre 2024);
- il decreto del 5 febbraio 2025 con cui è stata aperta la procedura di concordato e stabilito il termine iniziale e finale per la votazione dal 26 maggio al 9 giugno 2025;
- la relazione ex art.105, comma 1, depositata dai Commissari giudiziali in data 14 aprile 2025
- il provvedimento del 18 giugno 2025 con cui è stato differito il termine per lo svolgimento delle operazioni di voto dal 30 ottobre 2025 al 15 novembre 2025;
- la nota sull'esito dell'aggiudicazione dell'affitto del ramo d'azienda del 13 ottobre 2025;
- la relazione depositata dai commissari ex art.107, comma 3, in data 15 ottobre 2025;
- la nota informativa ex art.107, comma 5, depositata dai commissari in data 23 ottobre 2025;
- la relazione ex art.107, comma 6, e 108 c.c.i.i. depositata dai commissari in data 23 ottobre 2025;

- la nota informativa dei commissari sulla posizione del debitore Roma Capitale depositata in data 27 ottobre 2025
- il provvedimento reso dal giudice delegato in ordine allo svolgimento delle operazioni di voto del 27/28 ottobre 2025;
- la relazione ex art.110, comma 2, del 18 novembre 2025 con cui i commissari hanno illustrato gli esiti delle votazioni dando conto del mancato raggiungimento delle maggioranze (come integrata in data 24 novembre 2025);
- il ricorso depositato in data 25 novembre 2025 ex artt.48 e 112 c.c.i.i. con cui la Lamaro ha chiesto l'omologazione forzata della proposta e del piano;
- il decreto ex art.48 c.c.i.i. del 3/5 dicembre 2025 con cui è stato aperto il procedimento di omologa "c.d. forzata" ex art.112, comma 2, c.c.i.i.
- l'opposizione all'omologazione proposta dalla Bper Banca s.p.a. in data 15 gennaio 2026;
- la memoria di replica ex art.48, comma 2, c.c.i.i. depositata dalla Lamaro in data 27 gennaio 2026;
- la rinuncia all'opposizione all'omologa depositata dalla BPER Banca s.p.a. in data 25 febbraio 2026;

ha emanato la seguente

Sentenza

La società ricorrente ha proposto un concordato preventivo in continuità diretta ed indiretta con previsione della cessione di beni non funzionali all'esercizio dell'impresa. L'orizzonte temporale del piano si estende in sette anni.

A fronte di un passivo concordatario di **€220.738.412,00**, la Lamaro prevede di mettere a disposizione del ceto creditorio un importo non inferiore ad **€12.631.964**.

Le risorse della **continuità diretta** sono date:

- a) dai corrispettivi della gestione del patrimonio immobiliare locato, con specifico riferimento al comparto C2 del complesso di edilizia residenziale agevolata appartenente al Piano di Zona B49 – Pian Saccoccia, in vista di una futura vendita – dopo otto anni – delle singole unità che lo compongono, rese oggetto di contratti preliminari con i conduttori, secondo le disposizioni convenzionali di riferimento;
- b) dai ricavi della commessa "Cinecittà 2", in corso con Cinecittà Centro Commerciale S.r.l., fino a quando il ramo di azienda che la ingloba non sia affittato a terzi mediante procedura competitiva.

Le risorse della **continuità indiretta** sono date:

- c) dai ricavi derivanti dall'affitto del suddetto ramo di azienda, una volta perfezionato il relativo contratto;
- d) dal ricavato del realizzo, tramite procedure competitive, delle partecipazioni;

- e) dal ricavato del realizzo delle rimanenze, attraverso il completamento di commesse, ossia di “lavori in corso su ordinazione”, e la vendita competitiva di “immobili merce” (due immobili in Roma, Via I. Giordani, e il comparto G del complesso di edilizia residenziale agevolata appartenente al Piano di Zona B49 – Pian Saccoccia, composto di unità immobiliari in parte locate ma non compromesse in vendita, poiché da venderci in blocco in forza delle sottese disposizioni convenzionali);
- f) dal ricavato della riscossione di crediti immobilizzati, di crediti commerciali e di crediti di altra natura;
- g) dalle disponibilità di denaro liquido.

La Società prevede, inoltre,

- h) l’attribuzione ai creditori chirografari di strumenti finanziari partecipativi (di seguito indicati anche come SFP), ai sensi dell’art. 2346, comma 6, c.c., per destinare loro ricchezza generata oltre l’orizzonte temporale del piano, in due direzioni: i) SFP relativi alla percezione dei canoni di affitto del ramo di azienda, avente ad oggetto commesse in appalto, nonché al ricavato dell’eventuale cessione del ramo una volta concluso l’affitto (“SFP Appalti”); ii) SFP concernenti la valorizzazione della partecipazione di Lamaro nella società Sviluppo Centro Ostiense (SCO), per effetto dell’incasso di crediti finanziari verso la partecipata, della distribuzioni di utili, ovvero del ricavato della cessione delle quote detenute dalla stessa proponente (“SFP SCO”);
- i) l’apporto di nuova finanza da parte dei Sig.ri Pierluigi Toti, Maria Teresa Toti, Claudio Toti, Stefano Toti e Marina Toti fino a concorrenza dell’importo di € 1.000.000,00.

Sebbene l’attivo concordatario sia stato esposto con criteri prudenziali, è previsto che le eventuali ulteriori utilità generate dal piano siano messe a disposizione del ceto creditorio (sotto il profilo sia di maggior liquidità derivante da incassi ulteriori, sia della riduzione del consistente fondo rischi previsto, sia mediante la previsione di strumenti finanziari partecipativi che consentano margini di redditività oltre l’orizzonte di piano).

L’attivo concordatario evidenziato è al netto degli oneri di continuità ed al lordo dei costi della procedura. Quanto alla composizione dell’attivo appare opportuno evidenziare che:

- con riferimento ai presumibili ricavi delle locazioni degli immobili del comparto C2 si devono ritenere comprese nella proposta tutte le somme versate dai conduttori al netto dei soli oneri derivanti dalle convenzioni edilizie con la Regione Lazio;
- il contratto di affitto d’azienda dei lavori di edilizia pubblica e privata facente capo alla Lamaro s.p.a. è stato stipulato (tramite procedura competitiva) prima della votazione a condizioni migliorative rispetto a quelle originariamente proposte;
- è prevista la collocazione sul mercato di tutte le partecipazioni anche se sono state oggetto di valutazione le sole quote di partecipazione effettivamente appetibili;
- il valore delle quote in SCO è valorizzato attraverso gli SFP (valutati in ogni caso a zero) e cui risulta essere stato depositato entro i termini il relativo regolamento di emissione e gestione;

Quanto al **passivo concordatario**, al netto di compensazioni *ex art. 155 CCII*, è quantificato in **€220.738.412,00**, di cui € 153.900.728 relativo a fondi per rischi ed oneri le cui risorse, in caso di esito positivo dei contenziosi in esso iscritti, sarà comunque liberato in favore dei creditori chirografari.

Nel piano la società ha previsto oneri prededucibili per l'importo complessivo di €1.522.248,00 così suddivisi

Spese di procedura	
	Importo
Commissario giudiziale	875.000
Liquidatore giudiziale	52.000
<u>Coadiutori</u>	<u>72.800</u>
<u>Totale spese di procedura</u>	<u>999.800</u>
Costi in prededuzione	
	Importo
Advisor legale - Avv. Francesco Marotta	334.880
Advisor finanziario - Prof. Riccardo Tiscini	100.464
Attestatore - Prof. Simone Manfredi	51.584
Legale per domanda <i>ex art. 88, CCII</i> - Dott. Giulio Andreani	65.520
<u>Parere legale - Avv. Bottai</u>	<u>23.920</u>
<u>Totale costi in prededuzione</u>	<u>552.448</u>

La proposta è corredata da una proposta di trattamento dei crediti tributari *ex art. 88 CCII*, da ultimo riformulata in occasione della presentazione della versione definitiva del piano. La proposta di transazione prevede la soddisfazione dei crediti privilegiati nella misura del 100%

Il concordato prevede la suddivisione dei creditori in 12 classi cui si deve aggiungere la classe 13 formata dai soci i cui diritti sono incisi dalla previsione di emissione di SFP a norma dell'art.120ter c.c.i.i.

Solo per la classe n.12 composta dai creditori postergati non è prevista alcuna soddisfazione.

Sulla base delle previsioni sviluppate, si prevede di eseguire i pagamenti dei creditori nei seguenti termini, che costituiscono la “proposta di concordato preventivo”:

- I. pagamento del 100% delle spese di giustizia e prededuzione, entro un anno dall’omologa;
- II. pagamento del 100% dei creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 1 c.c. (Classe 1 – Lavoratori dipendenti), entro sei mesi dall’omologa;
- III. pagamento del 100% dei creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 2 c.c. (compresa la quota del 25% dei debiti verso professionisti della procedura), dei debiti privilegiati ex art. 2751 bis n. 5 (Classe 2 – Privilegiati diversi), entro due anni dall’omologa;
- IV. pagamento del 100% dei creditori privilegiati ex art. 2753 c.c. (art. 2778 n.1 c.c.) (Classe 3 – Privilegiati previdenziali), entro tre anni dall’omologa;
- V. pagamento del 100% dei creditori privilegiati ex 2758 c.c. (art. 2778 n.7 c.c.) (Classe 4 – Privilegiati erario), entro tre anni dall’omologa; pagamento del 100% dei creditori privilegiati ex art. 2752 comma 1 c.c. (art. 2778 n. 18 c.c.), ex art. 2752 comma 3 c.c. (art. 2778 n. 19 c.c.) (Classe 4 – Privilegiati erario), per il 40% entro tre anni dall’omologa, per il 40% entro quattro anni dall’omologa, per il 20% entro cinque anni dall’omologa;
- VI. pagamento del 100% dei creditori privilegiati ex art. 2752 comma 4 c.c. (art. 2778 n. 20 c.c.) (Classe 5 – Privilegiati enti locali), entro cinque anni dall’omologa;
- VII. pagamento del 2,7% dei creditori tributari chirografari (Classe 6 – Chirografari erario), per il 50% entro cinque anni dall’omologa, per il 40% entro sei anni dall’omologa, per il 10% entro sette anni dall’omologa, e attribuzione di SFP su Appalti e SFP su SCO per un valore stimato pari al 2,92% del valore nominale del credito;
- VIII. pagamento del 2,7% dei creditori di cui all’art. 85, comma 3, CCII (Classe 7 – Chirografari piccole imprese), per il 50% entro cinque anni dall’omologa, per il 40% entro sei anni dall’omologa, per il 10% entro sette anni dall’omologa, e attribuzione di SFP su Appalti e SFP su SCO per un valore stimato pari al 2,92% del valore nominale del credito;
- IX. pagamento del 2,7% dei creditori chirografari per natura, diversi da infragruppo, imprese minori e fondi rischi (Classe 8 – Chirografari per natura diversi), per il 50% entro cinque anni dall’omologa, per il 40% entro sei anni dall’omologa, per il 10% entro sette anni dall’omologa, e attribuzione di SFP su Appalti e SFP su SCO per un valore stimato pari al 2,92% del valore nominale del credito;
- X. pagamento del 2,7% dei creditori chirografari infragruppo (Classe 9 – Chirografari infragruppo), per il 50% entro cinque anni dall’omologa, per il 40% entro sei anni dall’omologa, per il 10% entro sette anni dall’omologa, e attribuzione di SFP su Appalti e SFP su SCO per un valore stimato pari al 2,92% del valore nominale del credito;
- XI. pagamento del 2,7% dei creditori contestati per i quali è già stato emesso un provvedimento giudiziale (anche provvisorio) di accertamento del credito, (Classe 10 –

Chirografari contestati per contenziosi passivi, con pronuncia giudiziale), per il 50% entro cinque anni dall'omologa, per il 40% entro sei anni dall'omologa, per il 10% entro sette anni dall'omologa, e attribuzione di SFP su Appalti e SFP su SCO per un valore stimato pari al 2,92% del valore nominale del credito;

XII. pagamento del 2,7% dei creditori contestati per i quali non risulta ancora emesso un provvedimento giudiziale (anche provvisorio) di accertamento del credito, (Classe 11 – Chirografari contestati per contenziosi passivi, senza pronuncia giudiziale), per il 50% entro cinque anni dall'omologa, per il 40% entro sei anni dall'omologa, per il 10% entro sette anni dall'omologa, e attribuzione di SFP su Appalti e SFP su SCO per un valore stimato pari al 2,92% del valore nominale del credito;

Non sono destinatari di alcuna offerta di soddisfazione nell'ambito della proposta di concordato preventivo:

- i creditori postergati (Classe 12 – Postergati), relativi a finanziamenti soci;
- i soci (Classe 13 – Soci), i cui diritti sono modificati dalla proposta concordataria per l'emissione degli SFP (classe che si aggiunge a quelle riportate nel prospetto numerico, nel caso in cui dovesse attribuirsi il diritto di voto al socio come sopra indicato).

Gli SFP sono attribuiti a tutti i creditori chirografari non soddisfatti integralmente, in proporzione alla soddisfazione in denaro dei relativi crediti risultante dalla proposta concordataria (prescindendo dal valore nominale dei crediti). Verranno, pertanto, immediatamente emessi, entro trenta giorni dall'Omologa, gli SFP a favore dei creditori certi; ai creditori potenziali saranno attribuiti sulla base del regolamento degli stessi. Per questi ultimi, si prevede ad ogni modo che la distribuzione avverrà nel momento in cui dovesse essere accertato il debito con provvedimento giurisdizionale definitivo o per effetto transattivo stipulato con la Società. La promessa assunta dalla Società con riferimento agli SFP si intenderà adempiuta con l'attribuzione degli stessi ai creditori.

Modalità e tempi di pagamento per i creditori sono meglio illustrati nella proposta della società e nelle relazioni dei commissari giudiziali cui si fa riferimento.

Con relazione ex art.110 c.c.i.i. i Commissari hanno evidenziato che all'esito della votazione, il concordato preventivo di Lamaro Appalti S.p.A. non è stato approvato dalla totalità delle classi.

La maggioranza dei voti favorevoli è stata raggiunta nelle seguenti classi: nn. 1, 2, 4, 5 (classi di creditori privilegiati), 7 (classe di creditori chirografari) e 13 (classe dei soci ammessi al voto ex art. 120 ter CCII).

La maggioranza dei voti favorevoli, inoltre, può dirsi raggiunta nell'ambito della classe n. 9 (classe di creditori chirografari), se si computa in tale ambito il voto favorevole espresso da CDE S.c.ar.l. con p.e.c. del 26 maggio 2025, non rinnovato nel periodo compreso tra il 30 ottobre 2025 e il 15 novembre 2025.

La maggioranza dei voti favorevoli non è stata raggiunta nelle seguenti classi: nn. 3 (classe di creditori privilegiati), 6, 8, 10, 11 (classi di creditori chirografari).

Nelle classi in cui non è stata “raggiunta la maggioranza dei crediti ammessi al voto” non risulta integrato nemmeno il criterio deliberativo residuale, secondo cui il concordato è approvato se hanno “votato favorevolmente i due terzi dei crediti dei creditori votanti, purché abbiano votato i creditori titolari di almeno la metà del totale dei crediti della medesima classe” (art. 109, comma 5, CCII).

La classe n. 12, composta dai creditori postergati, non include soggetti legittimati al voto e non è stata computata.

A fronte di tale prospettazione la società ricorrente ha chiesto l’omologazione ex art.112, comma 2, ritenendo sussistere in via principale le condizioni previste dall’art.112, comma 2, lett d) primo periodo.

Non vi sono state opposizioni all’omologa ad eccezione di un unico creditore che, instaurato il contraddittorio vi ha rinunciato.

Il ricorso è fondato e merita accoglimento.

Preliminarmente occorre affermare la validità del voto (positivo) espresso in data 26 maggio 2025 dalla CDE in quanto il consenso (pur espresso in data anteriore al momento di inizio della votazione) si è formato sulla proposta di concordato ammessa al voto in effetti migliorata a seguito della procedura competitiva per l’affitto del ramo d’azienda esperita nel corso della procedura. Il voto favorevole è, quindi, stato espresso dalla maggioranza delle classi.

Orbene, in questa ipotesi l’art. 112, comma 2, c.c.i.i. prevede che il Tribunale possa omologare il concordato qualora ricorrano congiuntamente le seguenti quattro condizioni: (cross-class-cram-down):

- "a) il valore di liquidazione, come definito dall'articolo 87, comma 1, lettera c), è distribuito nel rispetto della graduazione delle cause legittime di prelazione;*
- b) il valore eccedente quello di liquidazione è distribuito in modo tale che i crediti inclusi nelle classi dissenzienti ricevano complessivamente un trattamento almeno pari a quello delle classi dello stesso grado e più favorevole rispetto a quello delle classi di grado inferiore fermo restando quanto previsto dall'articolo 84, comma 7;*
- c) nessun creditore riceve più dell'importo del proprio credito;*
- d) la proposta è approvata dalla maggioranza delle classi, purché almeno una sia formata da creditori titolari di diritti di prelazione, oppure, in mancanza dell'approvazione a maggioranza delle classi, la proposta è approvata da almeno una classe di creditori:*
 - 1) ai quali è offerto un importo non integrale del credito;*
 - 2) che sarebbero soddisfatti in tutto o in parte qualora si applicasse l'ordine delle cause legittime di prelazione anche sul valore eccedente quello di liquidazione”.*

Tali condizioni si sono verificate nel caso di specie e, infatti:

- 1.** il valore di liquidazione (rettificato dall’Ufficio Commissariale nell’importo di euro 11.963.962,00 rispetto al valore di euro 10.821.443,00 indicato nel Piano) è stato distribuito nel rispetto delle cause legittime di prelazione, in quanto lo stesso è destinato

- al pagamento del 100% dei creditori prelatizi e di parte del 2,7% offerto ai creditori chirografari;
2. i creditori dissenzienti sono soddisfatti come segue: pagamento del 100% alla classe 3 (previdenza privilegiati) e del 2,70% a tutti i chirografari dissenzienti inclusi in classe 6 (erario chirografario), in classe 8 (debiti chirografari diversi), in classe 10 (contestati con pronuncia), in classe 11 (contestati senza pronuncia), come tutti gli altri chirografi.
 3. nessun creditore riceve più del proprio credito;

Appare rispettato anche il requisito previsto dalla lett. d) in quanto;

- deve intendersi favorevolmente espresso il voto della CDE s.c.a r.l.;
- risulta sussistente l'approvazione di almeno una classe formata da creditori titolari di diritti di prelazione (classe 1 dei dipendenti, classe 2 dei professionisti, classe 4 dell'Agenzia delle Entrate);

Tanto detto, si osserva che il piano proposto (avente natura mista), come confermato dagli attestatori e dell'organo commissariale, appare idoneo al raggiungimento dei risultati che si prefigge ed a risanare l'impresa. I dati contabili ed economici espressi nelle relazioni a supporto della proposta e del piano sono stati verificati dai commissari (anche grazie alla proficua collaborazione della società proponente) ed i risultati economici conseguiti nell'arco di tempo che si è reso necessario per lo svolgimento della procedura hanno sostanzialmente confermato le previsioni della società.

Le migliori condizioni ottenute all'esito della procedura competitiva per la stipula del contratto d'affitto hanno, inoltre, consentito di proporre al ceto creditorio più solide prospettive economiche.

Non può, quindi, negarsi (e la circostanza è confermata anche dalla sostanziale assenza di opposizioni all'omologazione – anche conseguente alla rinuncia all'opposizione alla opposizione spiegata dalla BPER Banca) che il consenso dei creditori sia stato informato e fondato su razionali coerenti e verificati.

Verificata, quindi, la regolarità della procedura e l'ammissibilità della proposta, preso atto della corretta formazione delle classi come già anche valutata in sede di ammissione della proposta di concordato e la non manifesta inattitudine del piano a raggiungere gli obiettivi prefissati, non sussistono dubbi sulla omologabilità della proposta.

Rilevato che il concordato ha carattere misto, in quanto, è prevista anche la liquidazione dei beni si ritiene opportuno, anche in ragione della complessità della procedura e della sua entità procedere alla nomina di un liquidatore, conformemente a quanto previsto dall'art.114-bis ed alla giurisprudenza di questo Tribunale diverso da quello indicato dalla società

P.t.m.

omologa la domanda di concordato preventivo presentata dalla Lamaro Appalti s.p.a. (C.F. 00479660581);

designa quale giudice delegato il dott. Francesco Cottone;

conferma per la fase relativa all'esecuzione del concordato quali commissari giudiziali l'avv.to Leo Piccininni e il dott. Giuseppe Sancetta;

nomina liquidatore giudiziale l'avv.to Giuseppe Femia a cui si applica la disciplina dell'art.114, comma 2, c.c.i.i.

dispone che i commissari giudiziali entro 15 gg. dalla comunicazione del presente provvedimento propongano al giudice delegato per la nomina almeno tre creditori quali componenti del comitato di cui all'art.114-bis c.c.i.i. precisando sin d'ora che a tale organo si applicano gli artt.138 e 140 c.c.i.i. in quanto compatibili;

dispone che, entro il termine di trenta giorni dalla nomina, il liquidatore provveda a depositare un programma di liquidazione redatto in conformità al piano di concordato e nel rispetto di quanto previsto dagli artt.114, 4° comma e 114-bis 3° comma da sottoporre all'approvazione del comitato dei creditori previo parere favorevole (relativo alla conformità delle azioni previste alle previsioni di piano) dei commissari giudiziali. Copia del programma di liquidazione approvato dal Comitato dei creditori e corredato del parere dei Commissari dovrà essere depositato dai Commissari giudiziali in cancelleria entro il termine di 5 gg. dalla sua approvazione;

precisa quanto alle **modalità di liquidazione dei beni** che (salvo diversamente disposto nel piano omologato):

- prima della vendita i beni devono essere stimati (eventualmente avvalendosi delle stime già redatte nell'ambito della procedura ove ritenute esaustive);
- gli elaborati peritali devono essere completi, esaustivi e redatti previa presa visione e/o sopralluogo personale da parte dell'esperto designato;
- la perizia è atto personale dell'esperto (persona fisica) che ne assume la responsabilità mediante la sottoscrizione;
- la perizia deve essere sempre corredata di tutta la documentazione necessaria ad una utile collocazione sul mercato e, ove possibile, di documentazione fotografica;
- ogni esperto deve dichiarare di essere indipendente e munito della documentata professionalità necessaria all'espletamento dell'incarico;
- è possibile procedere in assenza di perizia di stima (previo parere favorevole del comitato dei creditori e dei commissari giudiziali) solamente per beni di esiguo valore;
- le vendite e gli altri atti di liquidazione devono essere effettuate secondo procedure competitive;
- la pubblicità deve essere idonea a garantire la più ampia ed adeguata informazione del mercato e tutte le vendite devono essere supportate da adeguata documentazione;
- nella formazione dei lotti (o dei complessi di beni omogenei) occorre procedere con criteri di omogeneità e maggior funzionalità alla pronta liquidazione;
- le vendite dovranno essere effettuate personalmente dal liquidatore o dal delegato alla vendita eventualmente supportato da soggetti specializzati;
- l'individuazione del delegato e/o del soggetto specializzato è compiuta dal liquidatore il quale si dovrà attenere a criteri di efficienza ed economicità della procedura tenuto conto che gli eventuali oneri "posti direttamente a carico dell'aggiudicatario" incidono sul "prezzo" e possono costituire un limite alla redditività della procedura. È opportuno, quindi, che prima di affidare l'incarico ad un soggetto specializzato, il curatore compia una indagine di mercato relativa alle condizioni economiche di maggior favore complessivamente praticate dai soggetti specializzati individuati dando sinteticamente conto dei risultati e delle sue valutazioni nell'ambito del programma di liquidazione;

- il delegato alla vendita agisce sotto la responsabilità del liquidatore e non può trovarsi in nessuna delle condizioni di incompatibilità previste per il curatore per cui deve rendere specifica dichiarazione;
- tutti i costi posti a carico dell'aggiudicatario devono essere chiaramente esposti negli avvisi di vendita ed indicati nel programma di liquidazione;
- nel caso di ricorso ad un soggetto specializzato per le operazioni di vendita telematica, qualora questi applichi un costo specifico per la partecipazione alla procedura o commissioni di qualunque natura per la partecipazione alla gara o per presentare l'offerta d'acquisto esse devono essere chiaramente esposte nell'avviso di vendita ed indicate nel programma di liquidazione;
- si precisa che i soggetti abilitati a svolgere vendite telematiche possono essere unicamente i gestori iscritti nel registro previsto dall'art.3 del DM 32/2015;
- le procedure e le modalità di vendite proposte devono garantire effettiva competitività. Si devono svolgere con la partecipazione diretta del liquidatore o del suo delegato ed in ogni caso in modo tale da garantire la segretezza delle offerte e l'assenza di condotte distorsive;
- le regole che governano la vendita, l'aggiudicazione ed il trasferimento dei beni devono essere inserite nell'avviso di vendita;
- tutti i potenziali offerenti devono avere uguale accesso alle informazioni della procedura ed ogni attività compiuta deve essere documentata;
- salvo specifiche esigenze da inserire nell'ambito del programma di liquidazione, dovranno essere adottate le modalità di vendita telematica asincrona di durata sufficiente a garantire un adeguato ricorso al mercato. La procedura dovrà, in ogni caso, garantire la segretezza dei partecipanti sino al momento dell'aggiudicazione e le vendite si dovranno svolgere nel rispetto delle procedure e delle disposizioni previste dal Decreto del Ministro della giustizia n. 32/2015;
- al fine di evitare condotte distorsive gli avvisi di vendita dovranno stabilire l'obbligo di versamento di una cauzione di importo tale da non scoraggiare l'accesso alla procedura ma, allo stesso tempo, di evitare una partecipazione non consapevole (di norma non eccedente il 10% del prezzo base)
- le offerte non possono essere efficaci se pervengono oltre il termine stabilito dall'avviso o dall'ordinanza di vendita o se l'offerente non presenta la cauzione imposta. Tale disposizione è inderogabile.
- nell'avviso deve essere espressamente previsto che alla vendita si applica, quanto all'eventuale decadenza dell'aggiudicatario, la disciplina prevista dal codice di procedura civile e dalle relative norme di attuazione e che appare opportuno prevedere meccanismi di aggiudicazione successivi (al 2° o al 3° offerente) eventualmente subordinati all'autorizzazione del comitato dei creditori;
- (salvo specifiche esigenze da indicare nel programma di liquidazione) è necessario adottare meccanismi graduali di ribasso del prezzo a progressione inversa prevedendo che tra il primo ed il secondo esperimento, ad esempio, vi sia una riduzione rispetto al precedente del 25% del prezzo base, tra il secondo ed il terzo del 20%, tra il terzo ed il quarto del 15%
- ove venga prevista la possibilità di aggiudicare i beni anche a prezzi inferiori a quelli base d'asta (secondo lo schema proposto dall'art.217, comma 6, c.c.i.i.) è necessario prevedere che il liquidatore si riservi la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ove ritenga si possa offrire un prezzo migliorativo (sentito il comitato dei creditori);

- il gestore della vendita telematica dovrà garantire una adeguata documentazione degli adempimenti e delle attività compite e, trasmettere al curatore l'elenco completo dei partecipanti alla vendita;
- è obbligatorio rendere possibile la visione o la visita dei beni posti in vendita e che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto devono formulare tramite il portale delle vendite pubbliche la richiesta di esaminare i beni in vendita e che essi hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta; La richiesta di visionare i beni non può essere resa nota a persona diversa dal liquidatore o dal delegato alla vendita e l'esame dei beni si deve svolgere con modalità idonee a garantire la riservatezza dell'identità degli interessati e ad impedire che essi abbiano contatti tra loro (fatta eccezione che per le ipotesi in cui si sia disposta la vendita al dettaglio di beni di consumo mediante offerta al pubblico);
- ove possibile e compatibile con l'orizzonte di piano, è opportuno prevedere che il versamento del prezzo possa avvenire ratealmente (per un massimo di 12 mesi) e che tale rateizzazione sia possibile ottenerla solo ove già richiesta nella domanda di partecipazione alla gara, prevedendosi, in ogni caso che l'aggiudicatario che non abbia versato anche una sola rate entro dieci giorni dalla scadenza del termine venga dichiarato decaduto e quanto versato trattenuto a titolo risarcitorio.

Precisa quanto alla disciplina della **pubblicità**:

- che è opportuno che, oltre alla pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c. vengano individuate adeguate forme pubblicitarie consistenti in pubblicazione sui siti internet e su, in caso di beni di particolare valore, interesse e/o specificità su uno o più quotidiani a carattere nazionale a pochi giorni dall'inizio della pubblicazione sui siti internet.
- che la pubblicità dovrà essere effettuata per un tempo congruo in relazione alla tipologia del bene ed in ogni caso per una durata non inferiore a 45gg.
- che salvo specifiche ragioni opportunamente evidenziate nel programma di liquidazione i singoli esperimenti non possano essere effettuati se non a distanza di almeno 60gg. l'uno dall'altro in modo da consentire un adeguato ricorso al mercato (salva la possibilità per il curatore, in presenza di specifiche circostanze, di accorciare tale termine, previa autorizzazione del giudice delegato) e non in periodi compresi tra il 1° agosto ed il 5 settembre ed il 20 dicembre ed il 10 gennaio;
- deve sempre essere effettuata la pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche;

Ricorda che i commissari giudiziali, dopo l'omologazione del concordato, devono sorvegliarne l'adempimento, secondo le modalità stabilite nel presente provvedimento con facoltà di chiedere al liquidatore ed alla società proponente ulteriori informazioni in ordine all'andamento economico e finanziario, se del caso anche attraverso la redazione di specifiche situazioni patrimoniali e finanziarie; fermi i poteri di cui agli artt. 119 e 120 c.c.i.i.

Dispone quanto agli **obblighi informativi**:

- a) che il liquidatore comunichi con periodicità semestrale ai commissari giudiziale le informazioni rilevanti relative all'andamento della liquidazione evidenziando specificatamente gli eventuali ritardi e scostamenti nell'attività liquidatoria rispetto alle previsioni del piano;

- b) che anche la società provveda con la medesima periodicità a trasmetterete ai commissari una relazione sulla situazione patrimoniale economico e finanziaria e sugli atti gestionali più rilevanti intervenuti evidenziando, anche in questo caso, gli eventuali scostamenti dalle previsioni del piano
- c) che i commissari (nei successivi 30 giorni alla ricezione delle predette relazioni) provvedano a redigere un rapporto riepilogativo redatto in conformità a quanto previsto dall'art.130, comma 9 e contenente le loro valutazioni in merito anche al contenuto delle predette relazioni e che dovrà essere trasmesso ai creditori, all'ufficio del Pubblico ministero ed depositato nel fascicolo informatico;

Dispone quanto al **deposito delle somme** derivanti dalla continuità diretta, indiretta e dell'attività liquidatoria che:

- d) la società continui a gestire direttamente i flussi finanziari derivanti dalla continuità diretta mediante l'utilizzo dei propri conti correnti di cui, tuttavia, dovrà trasmettere i relativi estratti conto unitamente alla relazione semestrale di cui sopra, evidenziando specificamente la natura e le spese di importo superiore ai 50mila euro;
- e) che tutte le somme apprese nell'ambito dell'attività di liquidazione ed in ogni caso dalla continuità indiretta siano depositate sul conto corrente intestato alla procedura e vincolato alla firma del giudice delegato;
- f) che la società provveda a versare sul predetto conto corrente, nel rispetto delle previsioni del piano, la provvista necessaria a dare adempimento ai pagamenti previsti dal piano di concordato;
- g) che le somme spettanti ai creditori contestati, condizionali o irreperibili siano depositati sul conto corrente di cui alla precedente lettera e)

Dispone quanto alle **modalità di pagamento** dei creditori, che il liquidatore, conformemente alla proposta omologata e nel rigoroso rispetto della tempistica proposta, proceda ai pagamenti ai creditori sulla base di piani di riparto che dovranno essere previamente trasmessi al commissario giudiziale per un visto finalizzato a verificarne la coerenza con la proposta concordataria previa emissione di appositi di mandati di pagamento da parte del giudice delegato. Provvederà il liquidatore a richiedere tale emissione con apposite istanze motivate al giudice delegato e corredate del parere favorevole dei commissari giudiziali; Provvederà in modo analogo il liquidatore a richiedere l'emissione di mandati per il pagamento le spese necessarie allo svolgimento della procedura.

Precisa che

- conclusa l'esecuzione del concordato il liquidatore dovrà depositare depositerà un rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 118 comma 1 del CCII.
- su richiesta della parte interessata il giudice delegato provvederà alla pronuncia del decreto ex art. 217 comma 2 CCII nella ricorrenza dei pertinenti presupposti legittimanti;
- demanda ai sensi dell'art. 120 quinquies CCII all'organo amministrativo della proponente l'adozione degli atti esecutivi necessari in relazione all'emissione dei previsti strumenti finanziari partecipativi e ai commissario giudiziali la vigilanza sull'esecuzione di tali adempimenti;

Manda alla cancelleria perché proceda alle comunicazioni ex art. 48 comma 5 CCII.

Così deciso nella camera di consiglio del 15/04/2026.

Il giudice relatore
Francesco Cottone

Il Presidente
Giorgio Jachia