

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA**

**SEZIONE XIV CIVILE**

Concordato preventivo Hotel De Petris s.r.l. (n. 14/2022).

**DECRETO DI OMOLOGA**

Il tribunale,

riunito in camera di consiglio nelle persone dei magistrati:

dott. Stefano Cardinali– presidente

dott. Vittorio Carlomagno – giudice,

dott. Barbara Perna -giudice delegato-relatore,

nel giudizio di omologazione del concordato preventivo n. 14/22 sub 1, tra:

**HOTEL DE PETRIS SRL**, con sede legale in Roma, Via del Boccaccio 25, Cod. Fisc., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 04561471006;

*– proponente -*

ed il commissario giudiziale della procedura di concordato preventivo, Avv. Giovanni Gigli;

**PREMESSO CHE**

- a seguito della domanda ex art. 161, 6° comma L.F. depositata dalla Hotel De Petris Srl, il Tribunale di Roma con decreto del 10/03/2022 concedeva il termine per la presentazione della proposta definitiva di concordato e successivamente al deposito di quest'ultima, unitamente agli allegati previsti, con decreto datato 5/10/2022 dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo proposta dalla Hotel De Petris Srl, società unipersonale.

**IL PIANO E LA PROPOSTA**

Con il piano concordatario in continuità ex art. 186-bis L.F., la società la Società intende proporre un concordato con cessione dell'azienda in esercizio, con pagamento: (i) integrale delle spese in prededuzione e dei crediti privilegiati sino ad esaurimento dell'attivo; (ii) parziale (attraverso il ricorso alla c.d. "finanza esterna") delle passività privilegiate degradate a chirografo per insussistenza del bene oggetto della prelazione o per incapacità del patrimonio, e dei creditori chirografari, nella percentuale del 7%.

Si rileva, altresì, che essendo previsto il pagamento parziale e/o dilazionato di debiti di natura tributaria e/o contributiva, è stata altresì formulata una proposta di transazione fiscale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 182 ter l.f. (cfr. - doc. n. 12: proposta di transazione fiscale redatta dal dott. Carlo Di Giuliomaria; doc. n. 12a: comunicazione di trasmissione a mezzo Pec proposta di transazione fiscale)

Il pagamento parziale dei creditori privilegiati avverrà nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 160, 2° comma l.f., così come confermato dal Dott. Giampiero Sirleo nella relazione giurata.

Sebbene la percentuale di soddisfacimento dei creditori chirografari (ivi compresi quelli privilegiati degradati) sia piuttosto contenuta (7%), emerge dalla proposta come la soluzione concordataria garantisca comunque il miglior soddisfacimento possibile per tale categoria di creditori, atteso che, nel diverso scenario liquidatorio-fallimentare, quest'ultimi non verrebbero soddisfatti neppure parzialmente, non potendo contare sull'apporto della finanza esterna cui si è impegnata il socio unico nell'ambito della presente procedura concordataria.

Va infatti posto il luce come al ricavato della cessione dell'azienda nella proposta si aggiungono, ai fini della formazione dell'attivo concordatario messo a disposizione dei creditori, le somme che il socio unico, Signora Rosa De Petris, si è resa disponibile ad apportare ai fini dell'esecuzione del concordato, a titolo di finanza esterna, per l'importo complessivo massimo pari a Euro 800.000,00, condizionatamente al passaggio in giudicato del decreto di omologazione del concordato preventivo e secondo precise modalità indicata analiticamente nel piano e verificate dal professionista nella sua relazione.

La prevista degradazione al rango chirografario di una parte del debito erariale e previdenziale/contributivo ha portata alla formazione di un'autonoma classe di creditori, che si aggiunge a quella dei creditori ab origine chirografari. In altri termini,

posto che i creditori privilegiati non votanti (con soddisfo necessariamente integrale) non costituiscono una “classe”, la proposta concordataria in esame prevede la suddivisione dei creditori con diritto di voto in due classi distinte, come di seguito indicato:

Classe n. 1 – Crediti degradati al rango chirografario per effetto della transazione fiscale e contributiva (complessivi euro 1.609.529)

Classe n. 2 Creditori chirografari ab origine (complessivi euro 2.877.406)

Quanto ai tempi di adempimento della proposta, gli stessi sono evidentemente connessi alla (e dipendenti dalla) liquidazione dell'attivo, che avverrà con la cessione dell'azienda in esercizio compreso anche l'immobile sito in Roma, Via Rasella n. 24, allo stato adibito a magazzino dell'hotel, che non è stato considerato nella perizia di stima del complesso aziendale effettuata da Ernest & Young ed allegata al piano.

L'attività di liquidazione, è stata immaginata in conformità a quanto previsto dall'art. 182 l.f.

Il piano di concordato della Hotel De Petris prevede la cessione dell'azienda alberghiera in esercizio e, nell'ottica del miglior perseguimento dell'interesse dei creditori, la Società ha acquisito una manifestazione di interesse avente ad oggetto l'intero complesso aziendale (come descritto in precedenza e oggetto di valutazione da parte di Ernst & Young), presentata da Roccaforte Immobiliare S.r.l., con sede in Roma, Via di Ripetta n.226 (codice fiscale, partita I.V.A. numero iscrizione al Registro delle Imprese di Roma 15773171002, capitale sociale 4.425.000,00 i.v.), per l'importo complessivo di Euro 6.700.000 (seimilionisettemila/00).

La manifestazione di interesse non comporta alcun vincolo per la procedura, che quindi nel rispetto della normativa in vigore (nella specie, ai sensi dell'art. 163 bis l.f. ovvero dell'art. 182 l.f.), potrà dare corso alla procedura competitiva di vendita del complesso aziendale per ottenere eventuali offerte migliorative.

Con riferimento, invece, al compenso per l'attività di liquidazione, si precisa che è stata acquisita la disponibilità a svolgere tale funzione dall'avv. Marina Cordopatri, in possesso dei requisiti ex art. 28 l.f., la quale si è resa disponibile a svolgere l'incarico pattuendo quale corrispettivo l'importo complessivo di Euro 50.000,00, oltre oneri accessori di legge.

## VALUTAZIONE DEL COLLEGIO

Sulla scorta della documentazione e dagli elementi acquisiti nel corso dell'istruttoria risulta che la domanda appare rispondente alle condizioni richieste dall'art. 160 L.F., e in particolare:

- la società ricorrente ha basato la propria proposta di concordato sul piano suddetto;
- la medesima società ha prodotto tutta la documentazione prevista dall'art. 161 L.F.;
- è stata altresì allegata la relazione ex art. 161, comma 3, L.F., redatta dal Dott. Massimo Impeciati, professionista in possesso dei requisiti prescritti dalla legge, che attesta la veridicità dei dati contabili esposti dalla società e la fattibilità del piano, appare coerente alla luce dell'iter logico-argomentativo posto alla base dell'attestazione di fattibilità del piano e della metodologia seguita nei controlli effettuati ai fini dell'attestazione di veridicità dei dati contabili esposti dalla società;
- la società ha anche prodotto la relazione giurata ex art. 160, 2° comma e 182 ter, 5° comma l.f. predisposta dal Dott. Giampiero Sirleo

## ESITO DELLA VOTAZIONE

- in data 14/12/2022 si teneva l'adunanza dei creditori, nel corso della quale venivano ammessi al voto i creditori chirografari, come risultanti dal verbale relativo;
- nei venti giorni successivi alla chiusura dell'adunanza, quindi entro il 3/01/2023, pervenivano n. 9 voti favorevoli e n. 2 voti contrari;
- come riferito con l'informativa depositata dal Commissario Giudiziale avv. Giovanni Gigli, l'esito complessivo finale della votazione è stato il seguente:

### CLASSE 1

- voti contrari n. 1 per l'importo complessivo di € 547.078,00;
- voti non espressi n. 1 per l'importo complessivo di € 1.062.452,00.

### CLASSE 2

- voti favorevoli n. 27 per l'importo complessivo di € 1.985.775,00;

- voti contrari n. 7 per l'importo complessivo di € 451.741,00;
- voti non espressi n. 56 per l'importo complessivo di € 648.658,00.
- con istanza datata 20/01/2023 la HDP ha chiesto l'omologa del concordato preventivo proposto, ritenendo superabile il voto negativo espresso dall'Agenzia delle Entrate (con il conseguente mancato raggiungimento della maggioranza prevista nella classe 1) con l'applicazione, da parte di Codesto Tribunale, del cd. cram down.
- con provvedimento del 26/01/2023 questo Tribunale ha fissato l'udienza del 15/02/2023 per la comparizione delle parti e del commissario giudiziale che, come ivi indicato, ha inviato ai creditori tramite pec le comunicazioni ed il provvedimento stesso.

#### OSSERVA

Sulla scorta dell'informativa del Commissario sopra riportata la maggioranza prevista dalla vigente normativa per l'omologa del concordato de quo è stata raggiunta nella classe 2 e non nella classe 1 di cui fanno parte l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia delle Entrate Riscossione.

Sul punto giova rilevare che detti enti hanno ricevuto adeguata e tempestiva comunicazione delle procedura e sono stati posti nelle condizioni di esprimere il loro voto, come ampiamente riportato nella informativa del Commissario.

Deve pertanto ritenersi irrituale la richiesta formulata dalla Agenzia delle Entrate all'udienza del 15 febbraio 2023, di ottenere "un rinvio al fine di poter valutare la proposta".

Per quanto riguarda la classe 1, dunque, l'esito della votazione è subordinato all'applicabilità del c.d. cram down, come chiesto dalla proponente.

E' noto che l'espressione anglosassone "cram down" si riferisce al fenomeno giuridico in base al quale il Tribunale omologa la procedura intrapresa, nonostante un creditore appartenente ad una classe dissenziente, contesti la convenienza della proposta, se ritiene che il credito possa risultare soddisfatto dal concordato in misura non inferiore rispetto alle alternative concretamente percorribili.

Infatti l'art. 180, 4° comma, L.F., come modificato dall'art. 20, co. 1, D.L. n. 118/21,

dispone che “il Tribunale omologa il concordato preventivo anche in mancanza di adesione”. Conseguentemente il tribunale omologa il concordato preventivo anche in mancanza di adesione da parte dell’amministrazione finanziaria o degli enti gestori di forme di previdenza o assistenza obbligatorie quando l’adesione è determinante ai fini del raggiungimento delle maggioranze previste di cui all’articolo 177 e quando, anche sulla base delle risultanze della relazione del professionista di cui all’articolo 161, terzo comma, la proposta di soddisfacimento della predetta amministrazione o degli enti gestori di forme di previdenza o assistenza obbligatorie è conveniente rispetto all’alternativa liquidatoria.

Nel caso del concordato preventivo proposto dalla HDP sussistono entrambi gli elementi di cui sopra: l’adesione è decisiva ai fini del raggiungimento della percentuale prevista e la proposta di soddisfacimento dell’Amministrazione finanziaria è conveniente rispetto all’alternativa liquidatoria nel cui ambito essa non troverebbe alcun soddisfacimento del proprio credito, come riferito dal Commissario giudiziale che nella propria relazione ex art. 180 L.F., ricordando quanto già riferito nella relazione ex art. 172 L.F., riferisce che “in caso di fallimento i beni acquisibili consistono solo negli immobili di proprietà della HDP, gravate da ingenti mutui ipotecari”.

Decisiva, ai fini della suddetta valutazione è la constatazione dell’apporto di finanza esterna che garantisce, in questa sede, non soltanto il parziale soddisfacimento dei creditori chirografari, ma, altresì, il miglior soddisfacimento dei creditori istituzionali Agenzia delle Entrate ed Enti previdenziali, i quali, nella denegata ipotesi liquidatoria, otterrebbero un soddisfacimento certamente minore dalla distribuzione del ricavato derivante dalla cessione del patrimonio di titolarità della proponente.

Del resto il cd. *cram down* è stato previsto al fine di fronteggiare le criticità procedurali spesso determinate dalla inerzia dei creditori istituzionali, tali da minare le soluzioni alternative alla liquidazione, nonostante le stesse si presentino foriere di scenari di gran lunga più convenienti per i creditori.

Invero la norma prevede che si possa omologare il concordato preventivo anche in mancanza di adesione da parte dell’amministrazione finanziaria o degli enti gestori in forme di previdenza o assistenza obbligatorie quando l’adesione è decisiva ai fini del raggiungimento della percentuale di cui al primo comma e quando, anche sulla base

delle risultanze della relazione del professionista di cui al medesimo comma -come nel caso in esame- la proposta di soddisfacimento della predetta amministrazione o degli enti gestori di forme di previdenza o assistenza obbligatorie è conveniente rispetto all'alternativa liquidatoria.

Solo per completezza di esposizione si ricorda che il cram down fiscale e previdenziale è ammissibile non solo in caso di silenzio, bensì anche nell'ipotesi di diniego espresso da parte dei creditori pubblici, come nel caso in esame (tale deve considerarsi la comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate in merito alla proposta in esame).

Tale orientamento, oltre ad essere maggioritario in giurisprudenza, è stato avvalorato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con ordinanza del 25 marzo 2021 n. 8504, chiamata a pronunciarsi sul ricorso per regolamento preventivo di giurisdizione proposto dall'Agenzia delle Entrate e riferibile alla disciplina applicabile *ratione temporis*.

Pertanto si ritiene di poter applicare il cd. cram down alla fattispecie in esame e, quindi, omologare il concordato preventivo come proposto dalla Hotel De Petris Srl unip. essendo tale soluzione la più vantaggiosa per i creditori, sia per i tempi di svolgimento, sia per l'attivo realizzabile.

Non essendo stata proposta alcuna opposizione e riscontrate le condizioni di ammissibilità della proposta deve conseguentemente procedersi all'omologa del concordato.

**P.Q.M.**

Il Tribunale

**OMOLOGA**

il concordato preventivo proposto dalla società **HOTEL DE PETRIS SRL**, con sede legale in Roma, Via del Boccaccio 25, Cod. Fisc., P.IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 04561471006

**NOMINA**

**Quale liquidatore giudiziale della società l'avv. Marina Cordopatri**

## STABILISCE

le seguenti modalità di attuazione del Piano e di sorveglianza dell'adempimento:

dispone che il Commissario Giudiziale:

- depositi in cancelleria entro 30 gg. dalla pubblicazione del presente decreto l'elenco dei creditori con indicazione delle cause di prelazione, sulla cui scorta il liquidatore dovrà eseguire i pagamenti nelle misure indicate nella Proposta e nel Piano;
- depositi in Cancelleria nel 90 giorni dalla definitività del presente decreto di omologa, una relazione sul corretto assolvimento del programma di liquidazione come specificato nel piano; provveda ad informare il gd con relazione trimestrale dell'andamento dell'attività di liquidazione previa acquisizione di idonee informazioni dal liquidatore giudiziale;
- provveda a comunicare senza ritardo, dopo il visto del Giudice Delegato, a tutti i creditori ed alla società proponente l'avvenuto adempimento del Piano, al compimento di tutte le attività di liquidazione e dei pagamenti in favore dei creditori effettuati dal Liquidatore;
- proceda a richiedere la chiusura della procedura di concordato

dispone che il Liquidatore Giudiziale:

- una volta intervenuta la definitività del presente decreto, provveda a porre in essere gli atti negoziali meglio specificati nel paragrafo "Piano e Proposta" nei modi e nei tempi indicati;
- all'esito del passaggio in giudicato del decreto di omologazione, proceda all'attività di liquidazione indicati nel paragrafo "Piano e Proposta" ivi comprese le procedure competitive di cui all'art. 163 bis L.F, previa autorizzazione del Giudice Delegato;
- provveda ad acquisire gli apporti di finanza esterna da parte della signora Rosa De Petris nei termini e nei modi indicati in parte motiva nel paragrafo "Finanza esterna";
- relazioni periodicamente (con cadenza trimestrale) al Commissario Giudiziale in ordine alle attività espletate.
- sottoponga al Commissario Giudiziale il progetto per il pagamento dei creditori per

la verifica della piena corrispondenza con la massa concordataria.

**MANDA**

alla cancelleria di provvedere alla comunicazione del presente decreto alla società debitrice, al commissario giudiziale, al liquidatore nominato ed al pubblico ministero, nonché alla pubblicazione di esso nelle forme prescritte dall'art. 17 l. fall.;

**MANDA**

al Commissario Giudiziale di dare notizia del presente decreto a tutti i creditori.

Roma, nella camera di consiglio del 19 luglio 2023

Il presidente

Dott. Stefano Cardinali