



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE XIV CIVILE

Il Tribunale, composto dai seguenti magistrati:

Dott. ssa Angela Coluccio

Presidente

Dott. ssa Daniela Cavaliere

Giudice rel.

Dott. ssa Caterina Bordo

Giudice

riunito in camera di consiglio, ha emesso il seguente

DECRETO

nella procedura per l'ammissione al concordato preventivo p.u. n. 1094 del 2024 promossa dalla società Azienda Agricola Riva Dei Tessali S.r.l.;

rilevato che la società proponente ha depositato nel termine assegnato (e successivamente prorogato) la proposta definitiva insieme con il piano concordatario, la relazione di asseverazione e la documentazione di legge, successivamente integrata e modificata a seguito del parere del commissario giudiziale;

rilevato che atto che la società ha sede in Roma (RM) e, pertanto, sussiste la competenza del Tribunale di Roma;

visto il duplice parere reso dal commissario giudiziale;

rilevato che in data 03.04.2024 la Società ha depositato innanzi al Tribunale Civile di Roma ricorso contenente domanda di concessione dei termini previsti dall'art. 44 comma 1 CCI, facendo contestualmente richiesta di misure protettive ex art. 54 comma 2 CCI e che successivamente, il Tribunale di Roma, con decreto con decreto del 24.04.2024, ha dichiarato la propria incompetenza a pronunciarsi sulle domande proposte dalla Società, disponendo la trasmissione degli atti al competente Tribunale di Taranto;

rilevato che il Tribunale di Taranto, dopo alterne vicende, si è dichiarato esso stesso incompetente e, dunque, ai sensi degli artt. 40 e 44 CCII, la Società ha presentato al Tribunale di Roma in data 29.11.2024 un nuovo ricorso per l'ammissione alla procedura di domanda prenotativa con riserva di deposito di documentazione, iscritto al p.u. n. 1094/24, con contestuale istanza di concessione delle misure protettive ex art. 54 comma 2, CCII;

rilevato che con decreto del 27.12.2024 il Tribunale di Roma, ai sensi degli artt. 54 co. 2 e 55 co. 3 CCII, ha accolto la domanda di conferma delle misure protettive presentata, stabilendo la durata di tali misure in 4 mesi dalla pubblicazione della domanda nel registro delle imprese e che con decreto del 22.01.2025, iscritto ai sensi dell'art. 45, comma secondo, CCII, in data 23.01.2025, il Tribunale di Roma ha concesso il termine di 60 giorni da tale ultima data per il deposito della proposta di concordato preventivo o di una domanda di omologa di accordi di ristrutturazione debiti, nel p.u. n. 1094/24, nominando commissario giudiziale l'Avv. Lavinia Ruta;

rilevato che con decreto adottato nella Camera di Consiglio del 20.03.2025 il Tribunale ha prorogato ex art. 44 CCII il termine per il deposito del Piano e della Domanda di giorni 45, confermando – quanto agli obblighi informativi – il precedente decreto del 22.01.2025 e che il piano e la proposta sono stati depositati in data 9.05.2025;

provvede come segue:

1. La genesi della crisi

La Società è attiva nel settore immobiliare, costituita in data 26.11.1985, con sede in Viale di Trastevere n. 41, Roma; ha svolto attività di “gestione di aziende agricole e produzione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli in Italia e all'estero, attività zootecniche e agriturismo, acquisto e vendita, anche frazionata, di beni immobili, nonché acquisto, vendita e gestione, sia in proprio che per conto di terzi, di impianti sportivi di qualsiasi genere”. La Società risulta costituita per realizzare e poi lottizzare il Comprensorio di Riva dei Tessali in località Castellaneta Marina in provincia di Taranto. Tale attività è stata storicamente realizzata congiuntamente con Ediltessali S.r.l. (nel seguito anche “Ediltessali”), titolare di aree e unità immobiliari limitrofe, nonché per le attività di promozione, marketing e booking.

Come esposto nel ricorso depositato, le ragioni della crisi sono state ricondotte principalmente alla interruzione della attività dal 2018 a causa di condotte illecite poste in essere dal Consorzio del Comprensorio di Riva dei Tessali, costituito dagli acquirenti delle ville e nello specifico: a partire dal 2013, con l'inasprimento dei rapporti con il Consorzio, la Società ha visto incrementare la propria esposizione perché il Consorzio ha smesso di rimborsare alla Società i costi anticipati per la gestione della fognatura e dei depuratori a servizio di circa 80 ville di proprietà di consorziati mentre la società aveva, invece, continuato ad erogare il servizio di gestione dei depuratori, sostenendo i relativi costi (e dovendo coprirli finanziariamente); la Società ha, inoltre, continuato a rispettare i propri impegni contrattuali, corrispondendo al Consorzio l'integrale quota ordinaria annuale degli oneri consortili. Si legge nel corpo del Piano testualmente: *“Tali rapporti conflittuali hanno poi completamente impedito alla AZA di proseguire la propria attività core. Il Consorzio,*

infatti, ha intrapreso la realizzazione nella proprietà della Società di una nuova rete fognale, pur non avendo alcun titolo per poter fare tali lavori (in quanto di esclusiva pertinenza di AZA e di Ediltessali) e nonostante il fatto che gli stessi esulassero completamente dallo scopo statutario del Consorzio. Nel fare ciò, inoltre, il Consorzio ha – di fatto – distrutto parte dell’originario impianto fognario di AZA e di Ediltessali (al servizio delle strutture del golf, dei residence e dei servizi commerciali di proprietà di AZA, nonché delle 15 ville di proprietà di Ediltessali e di circa 80 ville di altri Consorziati) e, per la restante parte, lo ha inglobato nell’opus novi. A causa di ciò, le unità immobiliari di AZA sono rimaste prive di allacciamento all’acquedotto ed alla fogna per colpa del Consorzio e – allo stato – invendute. Si è conseguentemente paralizzata anche tutta l’attività legata al campo da golf e alla club house, nonché al complesso bar/ristorante/pizzeria all’ingresso del comprensorio. È del tutto evidente, infatti, che la disconnessione delle strutture dall’acquedotto e dalla fogna, ha condotto alla impossibilità di irrigare il campo da golf e le strutture ricettive non potevano accogliere nessun ospite senza servizi idrici ed igienici.

Da tutto ciò è derivata la decisione di introdurre l’odierna proposta di concordato.

1. Il piano concordatario

La ricorrente avanza una proposta ai creditori sulla base di un piano in continuità diretta ai sensi dell’art. 84, II comma, CCII in uno con la cessione del patrimonio immobiliare, il realizzo di crediti e l’apporto di finanza esterna.

Il piano in oggetto si articola nell’arco di un quinquennio, con inizio a marzo 2026, data di previsione della pronuncia del decreto di omologa e termine ultimo al 30.06.2030.

In sintesi, il piano concordatario prevede che a fronte di un passivo concordatario di euro 12.025.424,00, le risorse, per un totale di euro 4.058.617,00 derivino da:

1) i flussi della continuità diretta riconducibili alla valorizzazione del compendio del patrimonio immobiliare della Società, contabilmente iscritto tra le immobilizzazioni materiali e le rimanenze, attraverso la vendita dello stesso costituito da:

a) Lotto 1: Campo da golf di Riva dei Tessali e Club House, annessa al campo da golf per euro 1.052.606,00 ed euro 211.500,00;

b) Lotto 2: 20 unità immobiliari di proprietà della Società rientranti nel condominio orizzontale ad uso residenziale denominato “I Comignoli”,

c) Lotto 3: immobile posto all’ingresso del comprensorio di Riva dei Tessali costituito da Bar – pizzeria e zona uffici per euro 202.500,00.

Per complessivi euro 3.008.651,00

- 2) il realizzo dei crediti verso altri per euro 87.954,00;
- 3) disponibilità liquide per euro 25.000,00;
- 4) apporto per euro 200.000,00;
- 5) nuova finanza per euro 54.048,00;

Sono inoltre previsti apporti di finanza esterna per la somma di 200.000,00 euro, messa a disposizione dalla Sig.ra Giovinazzi, con un primo assegno circolare di euro 30.000,00 da depositarsi presso un Notaio entro 15 giorni dall'emissione del decreto di apertura ed un secondo assegno circolare di euro 170.000,00 dieci giorni prima del parere del Commissario ex art. 48, secondo comma, CCII.

Nel Piano sono contemplati possibili "elementi migliorativi" della proposta costituiti da quota parte dei pagamenti per Imu oggetto di contenzioso, prudenzialmente assunti al 100% nel Piano; da una quota Imu dovuta, soggetta all'agevolazione prevista dall'art. 1 comma 747 Legge di Bilancio 2020 e quindi con abbattimento dell'onere del 50% rispetto al dovuto. Inoltre eventuali sopravvenienze potrebbero derivare dai crediti contestati (in ipotesi di successo delle ragioni di AZA), nonché dal mancato utilizzo dei Fondi Rischi appostati nel Piano ed, infine, dalla richiesta risarcitoria del danno per illecita condotta del Consorzio Riva dei Tessali oggetto di contenzioso pendente presso il Consiglio di Stato, nonché del contenzioso verso la Siena NPL 2018 srl.

Tutto quello che riguarda eventuali eccedenze, nei chiarimenti forniti viene specificato che *"le eventuali eccedenze saranno destinate alla soddisfazione dei creditori chirografari per natura o per degrado del privilegio, da ripartirsi con modalità pari passu, in proporzione al valore nominale dei relativi crediti, indipendentemente dalla percentuale di soddisfazione prevista nella proposta originaria."*

E' stata introdotta una transazione fiscale e contributiva ed è allegata l'attestazione ex art. 87 del CCII anche con riferimento a quanto previsto dall'art. 88 co. 2, in ordine alla sussistenza di un trattamento non deteriore per i crediti erariali e contributivi rispetto alla liquidazione giudiziale.

2. La proposta ai creditori

I creditori – al netto dei creditori prededucibili e dei creditori privilegiati ex art. 2751 bis n. 2 c.c., quantificati in euro 269.550,00, pagati entro 180 giorni dall'omologa definitiva e dunque non

chiamati al voto e non classificati – vengono pagati secondo le seguenti percentuali e sono inseriti nel piano così come integrato in diciassette classi come segue:

DEBITO IPOTECARIO

CLASSE 1 - ISTITUTI DI CREDITO IPOTECARI INTEGRALMENTE SODDISFATTO OLTRE 180 GIORNI

Ipotecario 1 - Penelope SPV	(489.092)	100,0%	(489.092)
Ipotecario 3 - Penelope SPV	(241.307)	100,0%	(241.307)
Interessi legali sino al soddisfo			(37.194)

CLASSE 2 - IPOTECARIO 2 ADER SODDISFATTO NEI LIMITI DEL VALORE DELLA RELAZIONE 84, COMMA 5

Ipoteca 2 - ADER	(42.148)	18,6%	(7.841)
Interessi legali sino al soddisfo			(645)

CLASSE 3 - IPOTECARIO 5 ADER SODDISFATTO NEI LIMITI DEL VALORE DELLA RELAZIONE 84, COMMA 5

Ipoteca 5 - ADER	(164.825)	66,5%	(109.597)
Interessi legali sino al soddisfo			(9.022)

CLASSE 4 - IPOTECARIO 6 ADER SODDISFATTO NEI LIMITI DEL VALORE DELLA RELAZIONE 84, COMMA 5

Ipoteca 6 - ADER	(114.181)	0,0%	-
Interessi legali sino al soddisfo			-

CLASSE 5 - IPOTECARIO ADER 6 SODDISFATTO NEI LIMITI DEL VALORE DELLA RELAZIONE 84, COMMA 5

Ipoteca 7 - ADER	(193.977)	0,0%	-
Interessi legali sino al soddisfo			-

CLASSE 6 - IPOTECARIO ADER 8 SODDISFATTO NEI LIMITI DEL VALORE DELLA RELAZIONE 84, COMMA 5

Ipoteca 8 - ADER	(28.071)	39,6%	(11.118)
Interessi legali sino al soddisfo			(915)

DEBITI ASSISTITI DA PRIVILEGIO GENERALE

CLASSE 7 - LAVORATORI DIPENDENTI INTEGRALMENTE SODDISFATTI (OLTRE 30 GIORNI)

PRIVILEGIO EX ART. 2751 BIS n. 1 c.c.	(502.597)	100,0%	(502.597)
Interessi legali sino al soddisfo			(51.423)

CLASSE 8 - PRIVILEGIATI POZIORI RISPETTO ALL'ERARIO INTEGRALMENTE SODDISFATTI**(OLTRE 180 GIORNI)**

PRIVILEGIO EX ART. 2751 BIS n. 2 c.c. (PROFESSIONISTI DELLA PROCEDURA - 25%)	(36.400)	100,0%	(36.400)
PRIVILEGIO EX ART. 2751 BIS n. 2 c.c. (ALTRI PROFESSIONISTI)	(741.355)	100,0%	(741.355)
PRIVILEGIO EX ART. 2751 BIS n. 5 c.c.	(5.900)	100,0%	(5.900)
FONDO RISCHI AL PRIVILEGIO GENERALE	(25.000)	100,0%	(25.000)
Interessi legali sino al soddisfo			(80.180)

CLASSE 9 - ERARIO PRIVILEGIATO (INCLUSO IPOTECARIO DEGRADATO) SODDISFATTO INTEGRALMENTE**(OLTRE 180 GIORNI)**

PRIVILEGIO EX ART. 2758 c.c. (ART. 2778 n. 7, c.c.)	(4.116)	100,0%	(4.116)
PRIVILEGIO EX ART. 2752, COMMA 1, c.c. (ART. 2778 n. 18, c.c.) - TRIBUTI DELLO STATO	(140.474)	100,0%	(140.474)
Interessi legali sino al soddisfo			(14.794)

CLASSE 10 - ERARIO PRIVILEGIATO (INCLUSO IPOTECARIO DEGRADATO) SODDISFATTO INTEGRALMENTE**NEI LIMITI DEL VALORE DELLA RELAZIONE 84, COMMA 5, CCII (OLTRE 180 GIORNI)**

PRIVILEGIO EX ART. 2752, COMMA 3, c.c. (ART. 2778 n. 19, c.c.) - IVA	(28.723)	100,0%	(28.723)
Interessi legali sino al soddisfo			(2.939)

DEBITI CHIROGRAFARI

CLASSE 11 - ERARIO PRILEGIATO DEGRADATO A CHIROGRAFO**SODDISFATTO PER IMPORTI ULTERIORI RISPETTO AL VALORE DELLA RELAZIONE 84, COMMA 5, CCII**

PRIVILEGIO EX ART. 2752, COMMA 3, c.c. (ART. 2778 n. 19, c.c.) - IVA	(540.632)	6,0%	(32.438)
FONDO RISCHI PRIVILEGIO EX ART. 2752 C.C., COMMA 3, c.c.	(100.000)	6,0%	(6.000)

CLASSE 12 - PRIVILEGIATI DEGRADATI AL CHIROGRAFO DIVERSI DA ERARIO

PRIVILEGIO EX ART. 2752, COMMA 4, c.c. (ART. 2778 n. 20, c.c.) - TRIBUTI LOCALI - DEBITI CERTI	(597.277)	5,0%	(29.864)
Debito contestato			
PRIVILEGIO EX ART. 2752, COMMA 4, c.c. (ART. 2778 n. 20, c.c.) - TRIBUTI LOCALI - DEBITI POTENZIALI	(741.355)	5,0%	(37.068)
CLASSE 13 - CHIROGRAFARI PER NATURA DIVERSI DA QUELLI DI SEGUITO DIFFERENTEMENTE CLASSATI			
CREDITORI CHIROGRAFARI	(4.095.163)	4,0%	(163.807)
AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE CHIROGRAFARIA	(64.636)	4,0%	(2.585)
FONDO RISCHI AL CHIROGRAFO	(25.000)	4,0%	(1.000)
CLASSE 14 - PICCOLI IMPRENDITORI CHIROGRAFARI			
CHIROGRAFARI PICCOLI IMPRENDITORI	(8.400)	4,0%	(336)
CLASSE 15 - CHIROGRAFARI GARANTITI			
CREDITORI GARANTITI	(1.454.081)	4,0%	(58.163)
CLASSE 16 - CHIROGRAFARI CONTESTATI			
CHIROGRAFARI CONTESTATI GIUDIZIALMENTE PER IMPOSTE	(189.357)	4,0%	(7.574)
CHIROGRAFARI CONTESTATI	(1.141.892)	4,0%	(45.676)
CREDITORI POTENZIALI	-	4,0%	-
CLASSE 17 - POSTERGATI			
CREDITORI POSTERGATI	(407.450)	0,0%	-

In particolare, il Piano prevede quanto segue:

- il pagamento in via corrente dei costi ordinari in prededuzione e delle spese della procedura, in linea con il cronoprogramma di gestione della continuità;
- il pagamento del debito ipotecario bancario in un arco temporale di cinque anni decorrenti dalla data di omologa, coerentemente con la tempistica prevista per la dismissione progressiva degli asset immobiliari, e dunque con completamento entro il 2030;

- il pagamento dei debiti privilegiati e dei compensi professionali entro quattro anni dalla data di passaggio in giudicato del decreto di omologazione, e quindi presumibilmente entro l'esercizio 2029, per quote, con priorità rispetto ai chirografari.

il pagamento dei creditori chirografari sarà effettuato secondo il seguente cronoprogramma:
10% del soddisfo previsto, da erogarsi entro l'esercizio 2029;

90% del soddisfo previsto, da corrispondersi entro il primo semestre del 2030, in coerenza con l'ultima tranche di realizzo attesa dagli attivi.

Tale scansione temporale è stata calibrata tenendo conto:

- della natura e dei tempi di realizzo degli attivi (principalmente asset immobiliari soggetti a interventi propedeutici alla vendita),
- del progressivo rilascio degli accantonamenti non utilizzati,
- nonché della tempistica massima prevista per l'attuazione del piano, fissata in ogni caso entro cinque anni dall'omologazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 112, comma 2, lett. c) CCII.

Nella prospettazione della Società, sussiste la convenienza della proposta in esame rispetto all'alternativa rappresentata dalla liquidazione giudiziale: dalla liquidazione dei beni si otterrà un attivo disponibile per il concordato per euro 3.350.676 anziché euro 2.947.797,00 emerge in modo evidente la maggiore convenienza economica del concordato preventivo, in quanto la liquidazione giudiziale consente un pagamento inferiore al privilegio 2752 comma 3 e nessuna soddisfazione ai privilegi successivi ed ai chirografari.

Con decreto del 12.11.2025 erano state evidenziate delle criticità, una delle quali relativa alla formazione delle classe 9, la quale era stata configurata non rispettando il disposto dell'art.2, comma 1, lett.r) CCII. Ritenendo che la permanenza di tale criticità induceva a ritenere che la proposta non aveva soddisfatto i requisiti richiesti per l'ammissione della procedura di concordato con decreto del 14.01.2026 era stata fissata l'udienza del 25.02.2026, all'esito della quale il Collegio si era riservato assegnando termine di 7 gg al Commissario per il deposito del parere.

Il parere del commissario

Il Commissario ha reso un triplice, assai articolato, parere.

A seguito del deposito del primo parere è stato chiesto alla società dal giudice delegato, al fine di contenere i tempi, di svolgere una propria valutazione in ordine ad esso ed eventualmente procedere a modificare/integrare proposta e piano.

La società ha accolto la quasi totalità dei rilievi del commissario, modificando proposta e piano; il Commissario nel secondo parere ha dato atto che tutti i rilievi mossi possono ritenersi superati ad eccezione di quello su formazione delle classi.

Con l'ultimo parere il Commissario ha verificato che anche questa criticità era stata interamente superata ed ha espresso parere favorevole alla ammissione.

5. Le valutazioni del Tribunale

Quanto alle valutazioni spettanti al Tribunale in sede di ammissione al concordato, vale riportate quanto disposto dall'art. 47 del CCII.

A seguito del deposito del piano e della proposta di concordato, il tribunale, acquisito il parere del commissario giudiziale, se già nominato, verifica:

a) in caso di concordato liquidatorio, l'ammissibilità della proposta e la fattibilità del piano, intesa come non manifesta inattitudine del medesimo a raggiungere gli obiettivi prefissati;

b) in caso di concordato in continuità aziendale, la ritualità della proposta. La domanda di accesso al concordato in continuità aziendale è comunque inammissibile se il piano è manifestamente inidoneo alla soddisfazione dei creditori, come proposta dal debitore, e alla conservazione dei valori aziendali.

L'utilizzazione dell'espressione "ritualità della proposta" deve essere interpretata come non circoscritta alla mera regolarità procedimentale, bensì coincidente con un controllo di c.d. legittimità sostanziale, tale da ricomprendere un controllo di legittimità quanto meno con riferimento al rispetto dei requisiti fondamentali di accesso al concordato.

Il Tribunale dovrà quindi verificare non solo la competenza territoriale, la completezza della documentazione, la regolarità formale e procedimentale, la corretta qualificazione del piano come in continuità o liquidatorio ma, quanto alla proposta, potrà e dovrà controllare in particolare la corretta formazione delle classi; il rispetto dell'ordine delle cause di prelazione nelle due declinazioni dell'*absolute priority rule* per il valore di liquidazione e della *relative priority rule* per l'eccedenza, la regolare introduzione della transazione fiscale se necessaria; quanto al piano, il rispetto dei contenuti descritti dall'art. 87 del CCII; quanto all'attestazione, la sua adeguatezza

motivazionale e la presenza dell'attestazione speciale di convenienza in caso di transazione fiscale o contributiva.

La verifica della fattibilità del piano è, invece, espressamente limitata alla non manifesta inidoneità del piano a raggiungere i suoi obiettivi.

Ciò premesso, nel caso di specie, ai fini della valutazione finalizzata alla ammissione, ferma la competenza territoriale del tribunale e data la completezza documentale (verificata dal Commissario), si osserva:

- a) che le classi nel piano così come integrato appaiono correttamente formate anche con riferimento al credito erariale, essendo distinto in credito privilegiato capiente pagato oltre il termine di cui all'art. 109 comma 5, credito privilegiato degradato a chirografo, credito chirografario *ab origine* ;
- a) che la moratoria dei crediti privilegiati capienti è oggi possibile, senza limiti temporali (se non, quelli, ovviamente, dati dall'orizzonte temporale del piano) giusto il disposto dell'art. 86 del CCII;
- b) che la durata del piano è infraquinquennale ed i suoi contenuti rispecchiano le previsioni di cui all'art. 87;
- a) che in punto di fattibilità, il commissario ha osservato che *“.. il Piano non appare manifestamente inidoneo a raggiungere gli obiettivi proposti, poiché la fattibilità giuridica è ravvisabile nella ritualità della proposta, nonché con riferimento alla tempistica di realizzazione non eccessivamente lunga e con riguardo alla soddisfazione dei creditori, nel rispetto dei diritti di prelazione individuati nelle classi. Con riguardo alla fattibilità economica, il Piano di base si fonda su una valutazione prognostica attendibile circa la realizzabilità dei risultati attesi.”*;
- b) che la relazione di attestazione è adeguatamente motivata.

Fermi gli approfondimenti che saranno successivamente condotti dal commissario, vi sono in conclusione le condizioni minime per l'apertura della procedura.

6. Le spese di procedura

Quanto alle spese, il deposito viene allo stato limitato a circa il 30% dei valori medi del compenso del commissario giudiziale, impregiudicata ogni determinazione finale sul suo definitivo ammontare, e fatte salve eventuali integrazioni che potranno essere successivamente disposte nonché eventuali differenti spese di procedura che dovessero essere eseguite.

P.Q.M.

letti gli articoli 47, 104 e 107 del codice della crisi:

- a) dichiara aperta la procedura di concordato preventivo in continuità aziendale della società 2Azienda Agricola di Riva dei Tessali s.r.l. (c.f. 00927450734);
- a) nomina giudice delegato la dott.ssa Daniela Cavaliere;
- b) conferma commissario giudiziale l' Avv. Lavinia Ruta;
- c) fissa il termine perentorio di 15 giorni dalla comunicazione del presente decreto per il deposito della somma di euro 30 .000,00;
- d) fissa il termine iniziale del 25.05.2026 e finale del 29.5.2026 per l'espressione del voto che dovrà avvenire a mezzo posta elettronica certificata ai sensi dell'articolo 107 del codice della crisi; assegna termine ai sensi dell'articolo 47 co. 2 lett. c del codice della crisi al commissario sino al 30.03.2026 per la comunicazione del presente decreto ai creditori;
- e) dispone che il decreto sia comunicato e pubblicato ai sensi dell'articolo 45 del codice della crisi.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio del 10.03.2026

Il Presidente