

P.U. n. 1172-2/2024



TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE XIV CIVILE

Il Tribunale, composto dai seguenti magistrati:

Dott. Giorgio Jachia	Presidente
Dott. ssa Angea Coluccio	Giudice
Dott. ssa Daniela Cavaliere	Giudice rel.

riunito in camera di consiglio,

nella procedura per l'ammissione al concordato preventivo p.u. n. 1172/2 del 2024 promossa dalla società Manhattan S.r.l.;

premesso:

-che con ricorso depositato in data 02.04.2025 Manhattan s.r.l. ha proposto, per ministero dell'Avv. Giovanni Meliadó del Foro di Roma, domanda ai sensi dell'art. 44 CCII con riserva di presentare entro il termine assegnando una proposta definitiva di concordato preventivo con continuità aziendale;

-che con decreto reso in data 09.04.2025 il Tribunale ha concesso termine di giorni 60 a decorrere dalla iscrizione di cui all'art. 45 CCII per il deposito della proposta definitiva di concordato preventivo o di una domanda di omologa di accordi di ristrutturazione dei debiti e nominato Commissario giudiziale lo Studio Legale Associato Ciancimino – Miccichè e che con decreto reso in data 04.06.2025 tale termine è stato prorogato;

-che in data 11.08.2025 Manhattan s.r.l. ha depositato proposta definitiva di concordato preventivo in continuità aziendale diretta unitamente al piano, alla relazione di attestazione ai sensi dell'art. 87, comma 3, CCII, alla proposta di trattamento dei crediti tributari e contributivi ai sensi dell'art. 88 CCII ed alla documentazione prevista dall'art. 39 CCII;

-che in data 26.09.2025 il Commissario giudiziale – in conformità alla richiesta del Giudice Delegato con provvedimento reso in data 09.09.2025 ed in pari data comunicato dalla Cancelleria – ha depositato proprio parere motivato sulla proposta ed il piano di concordato preventivo in continuità diretta presentati dalla società Manhattan in data 11.08.2025;



-che con provvedimento reso in data 29.09.2025 il Giudice Delegato – letta la relazione del Commissario giudiziale e preso atto dei rilievi con la stessa evidenziati – ha disposto la trasmissione della relazione alla società proponente per la eventuale integrazione e/o modifica della proposta e/o del piano e/o dell’attestazione o documentazione assegnando termine alla proponente fino al 30.10.2025 per eventuali modifiche o integrazioni ed al Commissario giudiziale fino al 20.11.2025 per il deposito di parere finale;

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

visto il duplice parere reso dal commissario giudiziale;

provvede come segue:

1. La genesi della crisi

La Società è attiva nel settore immobiliare, è stata costituita in data 12.05.2009 ed iscritta in data 26.05.2009 al REA n. RM – 1235563, con sede legale a Roma a Via Elvia Recina n. 6. Sin dalla costituzione ha svolto attività ad “ampio raggio” nel settore dell’edilizia, delle ristrutturazioni di immobili di elevato pregio, della costruzione di immobili residenziali e non, della fornitura di materiali e della realizzazione di lavori di infrastruttura e di impiantistica affermandosi – anche con la collaborazione di architetti di fama internazionale – in un settore di nicchia che le ha consentito di offrire le proprie prestazioni ad una clientela localizzata in modo prevalente all’estero principalmente nei paesi arabi e segnatamente dall’anno 2016 e fino all’anno 2019 in Kuwait ove ha sottoscritto importanti contratti di appalto per importi di decine di milioni di euro.

Come esposto nel ricorso depositato, le ragioni della crisi sono state ricondotte principalmente alla pandemia COVID 19 con conseguente interruzioni delle attività e mancato introito della gran parte del fatturato previsto. Anche dopo la riapertura delle frontiere i lavori appaltati hanno subito rinvii con una ripresa prevista per l’inizio dell’anno 2026 e ciò ha causato un danno alla società Manhattan la quale, frattanto e conseguentemente, ha dovuto chiudere gli uffici esteri, interrompere i rapporti con i collaboratori locali, abbandonare le attrezzature ed i macchinari di proprietà del valore di oltre € 1.500.000,00 ed ormai in condizioni di non valido utilizzo.

Con l’ingresso nell’anno 2024 del nuovo socio (Bianco Sergio) Manhattan s.r.l. è stato intrapreso un percorso di ristrutturazione aziendale finalizzato al ripianamento – mediante lo strumento del concordato preventivo – dei debiti accumulati nel periodo 2021- 2023 ed al mantenimento della continuità aziendale mediante i contatti professionali del nuovo socio che hanno consentito di sottoscrivere contratti di prestazione d’opera che costituiranno la fonte pressoché totale di realizzazione dell’attivo messo a disposizione dell’onere concordatario.



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, secondo la quale l'attivo concordatario proviene pressoché per intero dall'attività che la proponente dovrà svolgere nella modalità della continuità diretta.

Il piano in oggetto si articola nell'arco di 48 mesi, con inizio ad aprile marzo 2026, data di stima di omologa e termine ultimo al 31.03.2030.

In sintesi, il piano concordatario prevede che a fronte di un passivo concordatario di euro 4.061.470,70, le risorse, per un totale di euro 1.397.944,19 derivante dalla somma dell'attivo liquidabile per euro 43.166,19 e del risultato del piano industriale per euro 1.354.778,00.

La proposta ed il piano prevedono che ogni eventuale maggiore utile prodotto nell'esecuzione del concordato andrà a vantaggio *pro-quota* di tutti i creditori privilegiati e chirografari come dalla tabella esposta nel prosieguo e tratta dal piano stesso.

E' stata introdotta una transazione fiscale ai sensi dell'art. 88 CCII con riferimento ai debiti previdenziali di complessivi € 25.446,93 e dei debiti tributari di complessivi € 801.989,53 contributiva ed è stata 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 consentendo una soddisfazione pari al 40% del credito previdenziale e del 39% del credito tributario diversamente destinati a nessuna soddisfazione nel caso di liquidazione giudiziale.

2. La proposta ai creditori

I creditori – al netto delle spese di procedura pari ad euro 190.000,00– vengono pagati secondo le seguenti percentuali e sono inseriti nelle sei classi come segue:

Classe 1 composta dai crediti privilegiati nei confronti dei professionisti per servizi soddisfazione – sono stati degradati a chirografari e dai creditori prededucibili degradati con un pagamento parziale di € 29.376,41 pari al **41%** dell'importo totale;

Classe 2 composta dai crediti privilegiati Previdenza e Inail. Tali crediti – non potendo trovare integrale soddisfazione – sono stati degradati a chirografari con un pagamento parziale di €



10.178,77 pari al **40%**; Per questa classe di creditori la Manhattan s.r.l. ha presentato contestualmente la proposta di transazione di cui all'art. 88 CCII;

Classe 3 composta dai crediti privilegiati tributari. Tali crediti – non potendo trovare integrale soddisfazione – sono stati degradati a chirografari con un pagamento parziale di € 312.775,92 pari al **39%**; Anche per questa classe di creditori la Manhattan s.r.l. ha presentato contestualmente la proposta di transazione di cui all'art. 88 CCII;

Classe 4 composta dai crediti chirografari delle banche sia per la parte garantita dal Medio Credito Centrale (MCC) che per quella priva di garanzie con una percentuale di soddisfazione del **15%** del debito; in osservanza di quanto disposto dall'art. 87 lett. p-bis CCII, la parte di credito garantita da MCC, pari ad € 1.459.134,71 (l'80% di € 1.823.918,39) viene tutelata mediante la previsione di un fondo rischi che assicurerà, nel caso di escussione della garanzia, il passaggio del credito alla classe superiore n. 3 trattandosi di finanza di Stato fondo che ammonta ad € 350.192,33 ed è pari al 24% di € 1.459.134,71 (parte del debito garantita da MCC). La proposta prevede che, nel caso di mancata escussione della fideiussione, la somma appostata al suddetto fondo rischi verrà distribuita pro quota alle varie classi proporzionalmente alle rispettive percentuali di soddisfazione;

Classe 5 composta da “*debiti verso fornitori oltre il limite art. 85 comma 3CCIP*” con un pagamento parziale di € 975.840,98 pari al **15,00%**;

Classe 6 composta da “*debiti verso fornitori sotto il limite art. 85 comma 3CCIP*” con un pagamento parziale di € 143.277,27 pari al **15,00%**.

La proponente ha appostato un ulteriore “**fondo rischi generico**” di € 59.563,09 al fine di far fronte ad eventuali “discrepanze di soddisfazione” generate da eventuali correzioni per riscontri esterni non ancora pervenuti dai creditori circolarizzati. Anche la predetta somma, ove non utilizzata, verrà distribuita pro quota alle varie classi proporzionalmente alle rispettive percentuali di soddisfazione. La proponente conclude dunque per la convenienza della proposta di concordato rispetto al risultato ottenibile nel caso di liquidazione giudiziale tenuto conto che l'attivo non rinveniente dalla continuità aziendale è pari ad € 43.166,19 consentirebbe di soddisfare solo il 15,73 dei professionisti con una percentuale totale sul passivo pari all'1%. Al contrario nel caso di apertura del concordato preventivo l'attivo previsto di € 1.397.944,31 consentirebbe un soddisfacimento pari al 34,42% del passivo di € 4.061.470,70 estranei alla domanda di concordato.

3. Il parere del commissario

Il Commissario ha reso un duplice, 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 i rilievi mossi possono ritenersi superati 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 inadeguato 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:

ritiene corretta la formazione delle classi risultando le stesse configurate nel rispetto dei criteri di omogeneità di posizione giuridica e di interessi economici di cui all'art. 2, comma 1, lett. r) CCII.

- a) che le classi 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;
- c) che in punto di fattibilità, il commissario ha osservato che “Commissario giudiziale, non appare rassicurante la dichiarata disponibilità dell'amministratore unico e socio di Manhattan s.r.l. di garantire personalmente per i primi due anni le obbligazioni concordatarie nell'ipotesi di scostamenti rispetto alle previsioni di piano risultando la garanzia offerta meramente generica non avendo l'offerente, allo stato, anche minimamente allegato la propria situazione patrimoniale. Cio tuttavia, ad avviso del sottoscritto Commissario giudiziale, rileva solo ai fini del grado di aleatorietà del progetto di risanamento aziendale non inficiando di manifesta inidoneità il piano che rimane invece configurato in modo tale da conseguire potenzialmente la soddisfazione promessa ai creditori e la conservazione del valore aziendale in vista del raggiungimento a regime di un patrimonio netto in sostanziale pareggio”.
- d) che la relazione di attestazione è adeguatamente motivata.

Tra i crediti chirografari vi sono crediti bancari assistiti da garanzia di MCC (c.d. garanzia COVID) per euro 1.823.918,39. Si tratta di una categoria di crediti di non agevole trattazione in sede concordataria perché, pur essendo formalmente chirografari, sono potenzialmente suscettibili di divenire privilegiati una volta che sia stata escussa la garanzia dello Stato (evento da ritenersi



obiettivamente prevedibile) e quest'ultimo, attraverso MCC, subentri nella titolarità del credito soddisfatto.

Nel caso di specie, essendo previsto il pagamento al 15% del credito bancario, anche se chirografario, per i debiti garantiti da fideiussione MCC è stato previsto un fondo rischi in osservanza del disposto dell'art. 87, comma 1, lett. p-bis) per il caso in cui la fideiussione venisse escussa anche in corso di esecuzione del concordato.

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, considerato che si prevede – trattandosi di concordato in continuità diretta con una residuale cessione di beni – non è prevista la nomina di un liquidatore ed il deposito viene allo stato limitato al 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 Manhattan S.r.l. (C.F. 10489921006);
- a) nomina giudice delegato la dott.ssa Daniela Cavaliere;
- b) conferma commissario giudiziale lo studio legale associato Ciancimino-Miccichè;
- 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 30.03.2026 e finale del 9.04.2026 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 3.02.26. 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.

Roma, 7 gennaio, 2026



Il Presidente

