

N. 501/2025 V.G.

**CORTE DI APPELLO DI MILANO****Sezione Quarta Civile**

Composta dai seguenti Magistrati:

- dott.ssa Margherita Monte Presidente
- dott.ssa Anna Mantovani Consigliere
- dr. Marco Del Vecchio Consigliere relatore-estensore

riunita in camera di consiglio, ha pronunciato il seguente

DECRETO*(ex art. 247 comma 11 CCII)*

nel procedimento iscritto al n. 501/2025 V.G. riservato in decisione all'udienza del 3.07.2025, vertente

tra

AGENZIA DELLE ENTRATE**(C. F.**

) in persona del Direttore in carica, **rappresentata e difesa per legge dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Milano (C. F.)** presso i cui Uffici in Milano via Freguglia n. 1 è domiciliata e presso cui andranno effettuate notifiche e comunicazioni relative al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: **■**

reclamante

e

(C. F. e P. Iva) con sede legale in via , in persona del legale rappresentante *pro tempore* , **rappresentata e difesa, giusta pro** v

)

nte domiciliata

pec:

reclamata

e

– contumace nella presente procedura

– contumace nella presente procedura

reclamati

e

(C. F. e P. Iva) - società per la cartolarizzazione dei crediti ai sensi della legge n. 130 del 30.04.1999 iscritta al n. dell'elenco delle società veicolo di cartolarizzazione, con sede in via e per essa, in qualità di mandataria in forza di procure conferitele in atti (C. F. e P. Iva) , rappresentata e difesa, giusta procura in – pec:

F. – pec:) del foro di Milano, con studio in via ove è elettivamente domiciliata presso gli indirizzi pec dei predetti difensori:

t

intervenuta

avente ad oggetto: reclamo ex art. 247 CCII avverso il decreto di omologazione del concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio della società emesso dal Tribunale di Milano in data 6.03.2025.

FATTO E DIRITTO

La società ha avviato la fase di composizione negoziata della crisi con l'obiettivo di raggiungere un accordo con i creditori attraverso misure protettive e sostegno di esperto nominato dal tribunale.

La procedura si concludeva, in data 15.07.2024, con esito negativo per la presenza di criticità che ne compromettevano il risanamento.

In data 13.09.2024 la predetta società presentava proposta di omologa di concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio ex art. 25 sexies CCII in allora vigente.

In data 19.11.2024 il Tribunale di Milano, nominato l'ausiliario, fissava l'udienza del 6.03.2025 per l'omologa del concordato semplificato.

In esito alla predetta udienza, con decreto del 6.03.2025 comunicato alle parti in data 16.04.2025, il Tribunale di Milano omologava il concordato semplificato.

Con il predetto decreto l'organo decidente di primo grado riteneva sussistenti tutti i presupposti richiesti per l'omologa.

Al riguardo, rilevata la regolarità del contraddittorio attesa la regolare avvenuta notifica della relazione dell'esperto del parere dell'esperto sulle garanzie e sull'alternativa liquidatoria e del parere dell'ausiliario, e dato atto della regolarità dell'*iter* procedimentale e della rituale presentazione, nei 60 dalla comunicazione della relazione finale di cui all'art. 17 comma 8 CCII, della proposta di concordato semplificato unitamente al piano di liquidazione e ai documenti indicati dall'art. 39 CCII con richiesta di omologa, dato altresì atto della presentazione dell'*addendum* al patto *para-concordatario* nonché della tempestività delle opposizioni proposte dall'AGENZIA DELLE ENTRATE ex art. 25 comma 4 CCII – che chiedeva l'apertura della Liquidazione Giudiziale a carico della ricorrente adducendo l'uso strumentale della crisi negoziata e della richiesta di concordato semplificato – e dai creditori

e

, ritenuta la genericità degli argomenti opposti dalla AGENZIA DELLE ENTRATE, valutati positivamente i termini del concordato semplificato proposto stante l'ingentissimo credito ipotecario, che non consentirebbe nello scenario liquidatorio alcun soddisfacimento per i restanti creditori, e ritenuti la fattibilità del piano rispettato l'ordine delle cause di prelazione, omologava il concordato semplificato proposto dalla debitrice.

Avverso tale provvedimento proponeva reclamo l'AGENZIA delle ENTRATE

Con l'atto di reclamo la parte reclamante riproponeva le medesime argomentazioni poste a base della opposizione.

Ribadiva l'utilizzo strumentale della procedura di concordato semplificato e la violazione del principio di buona fede nello svolgimento della procedura.

Invocava l'inammissibilità della falcidia dei creditori prelatizi.

Ribadiva la violazione del principio della parità tra i creditori.

Adduceva l'esito incerto della vendita immobiliare.

Lamentava l'eccessiva incidenza delle spese di procedura.

Su tali basi assumeva l'assenza di convenienza del concordato semplificato proposto rispetto alla liquidazione giudiziale.

Si costituiva la ricorrente contestando integralmente l'opposizione all'uopo richiamando gli argomenti posti a base della omologa.

Insisteva per il rigetto del reclamo.

Si costituiva, quale interventrice,
dalla AGENZIA DELLE ENTRATE

contestando integralmente il reclamo proposto

Restava contumace la Liquidazione Giudiziale ritualmente citata.

Preliminamente va dato atto della rituale instaurazione del contraddittorio innanzi all'organo di prime cure atteso che la proposta di concordato semplificato, unitamente alla relazione dell'esperto resa al termine della crisi negoziata ex art. 25 comma 1 CCII, al parere dell'esperto sulle garanzie offerte e sull'alternativa liquidatoria con riferimento specifico ai presumibili risultati della liquidazione ex art. 25 CCII ed al parere dell'ausiliario sono stati notificati insieme al decreto di fissazione dell'udienza di comparizione.

Del pari va rilevata la regolarità del procedimento, il cui *iter* processuale risulta essere stato conforme a quanto prescritto dall'art. 25 sexies commi 1, 2, 3 e 4.

Va confermata la competenza del Tribunale adito e conseguentemente di questa Corte, avendo la società sede legale e in alla via , dunque in territorio appartenente al circondario del tribunale adito. Inoltre, la predetta società già in composizione negoziata della crisi, ha presentato nei 60 giorni successivi alla comunicazione della relazione finale di cui all'art. 17 CCII la proposta di concordato semplificato oggetto della presente cognizione unitamente al piano di liquidazione e ai documenti di concordato indicati nell'art. 39 CCII chiedendone l'omologa. Tempestiva deve pertanto ritenersi la presentazione del ricorso, depositato il 13.09.2024, rispetto alla predetta comunicazione della relazione finale dell'esperto della crisi negoziata datata 15.07.2024.

Vale inoltre rilevare che all'esito della richiesta di chiarimenti la società ha depositato in data 5.11.2024 note autorizzate alle quali sono stati allegati, unitamente ai documenti indicati in atti, l'*addendum* al *patto para-concordatario* e la nuova versione del piano di concordato, produzione alle quali occorre fare riferimento per l'individuazione della versione finale della proposta di concordato.

Sulla base di tali preliminari rilievi di regolarità formale della procedura come instaurata, il reclamo proposto da AGENZIA DELLE ENTRATE non appare fondato per le ragioni di seguito esposte.

Preliminamente va rilevata la genericità, già evidenziata dall'organo di prime cure, connotante le censure in ordine all'uso strumentale della procedura di concordato semplificato, formulate con il

reclamo, privo di argomentazioni critiche specifiche in ordine alle valutazioni svolte dall'organo giudicante di primo cure.

Preliminariamente va rilevato, come correttamente ritenuto dall'organo giudicante di primo grado, che in sede di omologa non è precluso il riesame di condizioni legittimanti l'accesso alla procedura sia in senso soggettivo sia in senso oggettivo, non ostendovi la considerazione che detti requisiti siano stati già in precedenza valutati.

Ne consegue che la circostanza che la società abbia beneficiato di precedente accordo di ristrutturazione rimasto inadempiuto non è elemento ostativo alla composizione negoziata della crisi, avviata in data 24.02.2024, e al concordato semplificato, presentato in data 13.09.2024.

Solo con la vigente formulazione dell'art. 25 *quinques*, quale risultante dopo la novella dell'ultimo correttivo approvato dal consiglio dei ministri in data 4.09.2024 ed in vigore dal 28.09.2024, è stata introdotta la preclusione per la presentazione dell'istanza ex art.17 CCII in pendenza del procedimento introdotto con domanda di accesso agli strumenti di regolamentazione della crisi e dell'insolvenza.

Ne consegue che, in ragione della data di presentazione del ricorso per concordato semplificato, anteriore all'entrata in vigore della novella legislativa innanzi richiamata, e con richiamo della giurisprudenza di merito formulatasi prima della surriferita novella, nessuna preclusione si configura in ordine alla ammissibilità della richiesta di concordato semplificato.

Con riferimento all'accesso alla crisi negoziata e al successivo strumento del concordato semplificato da parte della società , quale società di scopo, vale richiamare l'assunto giurisprudenziale che ammette gli strumenti in oggetto in ragione del *favor* da accodare al percorso di risanamento rilevando come una situazione di insolvenza non sarebbe ostativa all'accesso alla composizione della crisi negoziata se risulti comunque percorribile una strategia di intervento e di soluzione dell'eccessivo indebitamento mediante un plausibile accordo con i creditori. Pertanto, anche la sussistenza di uno stato di liquidazione non è ostativo all'accesso alla crisi negoziata se siano individuate iniziative concrete tali da rendere pronosticabile un processo di risanamento.

Resta pertanto superato il contrario approccio non rilevando alcuna incompatibilità astratta tra insolvenza e utilizzo della composizione negoziata della crisi, fondandosi la valutazione sulla prospettiva dinamica di risanamento, non già sulla visione di una situazione puramente statica nella quale inizialmente l'impresa imperversa.

Tanto premesso appaiono i rilievi svolti dalla reclamante in ordine alla asserita mancanza di buona fede nello svolgimento delle trattative.

Nel caso di specie, come correttamente e condivisibilmente già evidenziato dall'organo giudicante di prime cure, il percorso di composizione della crisi, sebbene conclusosi con una relazione dell'ausiliario che ha dato atto dell'esito non positivo delle trattative, si è svolto nell'arco temporale decorrente successivamente alla nomina dell'esperto, avvenuta in data 6.03.2024, periodo in cui risultano essere stati espletati plurimi incontri con la società debitrice, gli *advisor*, il creditore ipotecario e gli altri creditori non privilegiati.

In ragione dell'ingentissima entità del credito ipotecario, che non consentirebbe nello scenario della liquidazione alcun soddisfacimento dei restanti creditori, la rinuncia, con patto *para-concordatario*, da parte del creditore ipotecario di parte del proprio credito ipotecario, come ritenuto dall'organo giudicante di prime cure, risulta essere l'unica modalità che possa consentire di liberare risorse per il soddisfacimento dei creditori diversi dall'ipotecario nella misura del 5%, risultato non conseguibile nello scenario della liquidazione giudiziale, stante l'assai ingente entità del credito ipotecario che assorbirebbe ogni elemento attivo.

Su tali basi deve ritenersi rispettato il principio della c.d. *causa contrata del concordatario* e conseguentemente assicurata una utilità a ciascun creditore in ossequio al dettato dell'art. 25 sexies comma 5 CCII.

Ne consegue che la trattativa in sede di crisi negoziata è stata concretamente svolta senza alcuna preventiva intesa con il creditore ipotecario atteso il regolare interpello di tutti i creditori in sede di crisi negoziata.

Pertanto, nessuna violazione dei doveri di correttezza e buona fede può ravvisarsi nell'*iter* seguito.

Del pari appare rispettato l'ordine delle cause di prelazione.

Al riguardo vale rilevare, come ampiamente e chiaramente evidenziato nel decreto reclamato, che la società è società immobiliare di costruzioni costituita nel novembre del 2006 al fine di realizzare due iniziative immobiliari a nel quartiere , rappresentate dalla conversione di un ex-albergo in 17 unità abitative e dalla realizzazione di un parcheggio interrato su cinque livelli, composto da 187 box oltre ad una autorimessa con 97 posti auto da destinarsi ad uso pubblico per un periodo di cinque anni, con termine al mese di dicembre 2025, e con possibilità successiva di libera vendita previa, se del caso, conversione in box.

Medio tempore le unità abitative sono state realizzate e vendute mentre il piano di concordato semplificato ha ad oggetto liquidazione del restante *asset* costituito da box e parcheggi dell'autorimessa.

Tanto premesso il passivo, come evincibile dalla situazione patrimoniale al 31.07.2024, risulta pari ad euro 34.410.558,00 di cui una consistente parte, pari ad euro 28.858.117,00, quale debitaria nei confronti del creditore ipotecario di primo grado – che attualmente risulta essere il creditore cessionario terzo intervenuto nella presente procedura – a fronte di un attivo pari a soli euro 3.766.000,00.

È pertanto oggettivamente evidente, come rilevato dall'organo giudicante di prime cure, che l'attivo della società debitrice, pari ad euro 3.766.000,00 sia assolutamente incapiente non consentendo nello scenario della liquidazione giudiziale, restando completamente assorbito dal credito ipotecario pari ad euro 29.858.117,00, alcun soddisfacimento per i restanti creditori, ivi compresi gli opposenti e l'odierna reclamante.

Con il *patto para-concordatario* l'ipotecario di primo grado, quale unico creditore che potrebbe trovare parziale soddisfacimento sull'attivo della società debitrice, ha rinunciato a una parte del proprio credito assumendo l'impegno di retrocedere sino alla concorrenza pattuita alla procedura le somme che allo stesso spetterebbero, come per i restanti ricavati delle vendite di box parcheggi, come da piano di liquidazione, onde consentire di utilizzare tale apporto per la copertura delle spese di giustizia e per consentire il pagamento dei chirografari nella misura del 5%.

Su tali basi deve ritenersi rispettato l'ordine delle cause di prelazione.

Secondo il dettato dell'art. 84 comma 5 CCII i creditori privilegiati o assistiti da pegno o ipoteca possono essere soddisfatti anche non integralmente, purché in misura non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione dei beni o di diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, al netto del presumibile ammontare delle spese di procedura inerenti al bene do di dirotto e della quota parte delle spese generali, attestando da professionisti indipendente.

Al riguardo, nel caso di specie, l'attestatore, valutato l'attivo immobiliare della parte debitrice e la topologia delle debitorie, ha evidenziato l'assenza di qualsivoglia possibilità di soddisfacimento del credito dell'erario nello scenario della liquidazione giudiziale, come rilevabile dal prospetto allegato in atti (riportato a pag 9 della parte motiva del decreto reclamato) che si ha qui per integralmente riportato. In particolare l'attestatore ha osservato che *<<... da tale confronto emerge chiaramente che ciascun creditore otterrebbe dalla soluzione concordataria un trattamento non deteriore rispetto a quello che riceverebbe nell'alternativo scenario di liquidazione>>*, sottolineando come sia *<<di tutta evidenza infatti che nelle alternative della liquidazione per i creditori privilegiati diversi dal creditore ipotecario andrebbe perso tutto l'apporto di finanza esterna pari ad euro 226.615,00 garantita in caso di omologazione del concordato semplificato>>*, precisando che *<<... per quanto riguarda il credito di privilegiati diversi dal creditore ipotecario la precedente conclusione è confortata dalla constatazione che anche qualora, nell'ipotesi di liquidazione*

giudiziale, i valori del compendio immobiliare fossero realizzati agli stessi valori del piano (o addirittura a valori superiori), oppure il compio realizzo dei beni potesse abbattere gli oneri prededucibili previsti, l'eventuale maggiore attivo disponibile sarebbe completamente assorbito dal creditore ipotecario che vanta un credito antergato rispetto agli altri creditori privilegiati degradati per oltre 25 milioni di euro>>.

Da quanto rilevabile dalla relazione dell'esperto e dal parere dell'ausiliario, deve ritenersi integrato anche il presupposto della fattibilità del piano.

Al riguardo vale rilevare come sia previsto un piano di liquidazione dell'*asset* immobiliare, ossia dei box – alcuni dei quali venduti anche in corso di procedura giusta autorizzazione del tribunale – e dei parcheggi dell'autorimessa nell'arco di un quadriennio.

Gli scenari di realizzo risultano positivi.

Appaiono pertanto del tutto infondate le censure, peraltro generiche, al riguardo articolate dalla reclamante con l'atto di reclamo.

Atteso il carattere liquidatorio del cordato semplificato – chiaramente rilevabile dalla lettera delle norme che lo disciplinano, e segnatamente dalla lettera c) del comma 2 dell'art. 23 che dispone che all'esito delle trattative, l'imprenditore può <*proporre la domanda di concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio di cui all'art. 25 sexies*>>, e dall'art. 25 sexies che identifica il concordato semplificato in una proposta di concordato per cessione dei beni e richiede la presentazione non di un piano come nell'art. 87 bensì di un piano di liquidazione e all'esperto un parere come specifico riferimento ai presumibili risultati della liquidazione – nel caso di specie il piano di liquidazione indicato nel ricorso, sebbene privo di offerte di acquisto relative ai box e ai posti auto costituenti l'attivo immobiliare della debitrice, risulta ampiamente fattibile essendo l'alea delle vendite intrinseca in tutti i piani di concordato liquidatorio, rilevando tale rischio nello scenario temporale di interesse sul diverso piano dell'esecuzione del concordato e del conseguente adempimento. Nel caso di specie nello stesso parere, richiamato dall'opponente oggi reclamante, l'ausiliario si è espresso favorevolmente in ordine al requisito della fattibilità economica del piano. Al riguardo ha infatti asserito che <*le assunzioni economiche relative ai ricavi, riassumibili nella vendita scaglionata dei singoli box (ipotizzata in 21 vendite nel primo anno al prezzo di euro 32.500,00 e n. 14 vendite annuali nel 2° e 3° anno al prezzo di euro 26.000,00) oltre alle cessioni in blocco, previste per l'ultimo anno del piano, sia dei 46 box residui (al prezzo di euro 20.000,00 cadauno) che dell'autorimessa (per un corrispettivo complessivo di euro 1.455.000,00, equivalente ad euro 15.000,00 per posto auto) ... appaiono ragionevoli e coerenti con le stime immobiliari rese da un operatore qualificato, operante in loco ...>>.*

Peraltro, non risultano formulate specifiche e conferenti contestazioni da parte del reclamante al contenuto della perizia prodotta dal ricorrente nella quale sono esposti i valori aggiornati con riferimento alla vendita frazionata dei box, ai ricavi attesi da locazioni di box ancora in essere e da parking autorimessa, nonché con riferimento alla ipotesi di cessione in blocco dei cespiti residui al termine del piano.

Tali elementi fondano oggettivamente, come già ritenuto dall'organo giudicante di prime cure, una valutazione positiva in ordine alla fattibilità del piano.

Del pari infondate appaiono le censure in ordine alla incidenza delle spese di procedura.

La relativa voce risulta coperta secondo le assunzioni del piano, ed è di tutta evidenza che la liquidazione delle spese di giustizia avverrà ad opera dell'organo giudiziale precedente che provvederà alla relativa quantificazione.

Del pari, contrariamente a quanto asserito dalla reclamante con l'atto di reclamo, non rileva alcun pregiudizio dei creditori rispetto alla alternativa della liquidazione giudiziale.

Dai dati già in precedenza evidenziati emerge chiaramente come i creditori diversi dall'ipotecario di primo grado nello scenario della liquidazione giudiziaria non avrebbero alcuna possibilità di soddisfazione, venendo l'esiguo attivo interamente assorbito dal credito ipotecario – che verrebbe a consumazione integrale dell'attivo, solo parzialmente soddisfatto – mentre sulla base del piano di cui alla proposta di concordato riceverebbero soddisfazione nella misura del 5%.

Appare evidente l'infondatezza delle censure al riguardo articolate dalla reclamante.

Ne consegue il rigetto del reclamo proposto con conferma del decreto di omologa impugnato.

Le motivazioni poste a fondamento della reiezione del reclamo comportano che la regolamentazione delle spese di lite segua la regola della soccombenza.

Pertanto, parte reclamante va condannata alla rifusione in favore della reclamata

e dell'interventrice delle spese di lite del presente procedimento che in ragione del valore indeterminabile della causa e dell'attività difensiva svolta, applicate le tariffe professionali vigenti, vanno liquidate, per ciascuna di esse, in complessivi euro 4.500,00 per compensi professionali oltre maggiorazione del 15% per rimborso spese generali, CPA ed IVA (se dovuta) come per legge.

PQM

La Corte di appello di Milano,
pronunciando sul reclamo ex art. 247 CCII proposto da AGENZIA DELLE ENTRATE
avverso il decreto di omologa del concordato
semplificato per la liquidazione del patrimonio presentato dalla società
emesso in data 6.03.2025 dal Tribunale di Milano, così provvede:

- rigetta il reclamo;
- condanna la reclamante AGENZIA DELLE ENTRATE

alla rifusione in favore della reclamata e dell'intervenuta
delle spese di lite relative alla presente procedura che liquida, per ciascuna di
esse, in euro 4.500,00 per compensi professionali oltre maggiorazione del 15% per rimborso
spese generali, CPA ed Iva, se dovuta, come per legge;

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio del 3 luglio 2025.

Il Consigliere estensore
dr. Marco Del Vecchio

Il Presidente
dr.ssa Margherita Monte