



LA CORTE DI APPELLO DI ROMA  
SEZIONE PRIMA CIVILE

riunita in camera di consiglio e composta dai seguenti Magistrati:

Dott. Diego Rosario Antonio Pinto Presidente  
Dott. Gianluca Mauro Pellegrini Consigliere  
Dott. Marco Genna Consigliere relatore

ha pronunciato il seguente

**D E C R E T O**

nella causa civile di secondo grado, iscritta al **n. 2948** del ruolo generale per gli affari di volontaria giurisdizione dell' **anno 2025**, trattenuta in decisione all'udienza del 7 novembre 2025, promossa da:

C.F. ), con sede in Terracina  
(LT), in persona del Presidente del Consiglio  
di Amministrazione

La Corte, visti gli atti e sentito il relatore, osserva quanto segue.

1. Il ha tempestivamente reclamato il decreto del Tribunale di Latina del 09.07.2025, comunicatole il 14.07.2025, che aveva dichiarato inammissibile la sua domanda di ammissione al concordato semplificato per prevedere il piano concordatario il completamento del complesso immobiliare in corso di realizzazione in vista della sua liquidazione, che così sarebbe venuto ad assumere carattere ancillare rispetto alla continuità che risulterebbe costituire lo scopo precipuo del piano, in contrasto con il disposto dell'art. 25-sexies comma 1 CCII.

La società consortile odierna reclamante aveva in precedenza fatto accesso alla composizione negoziata, presentando un piano di risanamento che prevedeva per l'appunto il completamento dell'attività edificatoria in corso attraverso finanza esterna e la successiva vendita delle unità immobiliari, dalla quale ritrarre le risorse per il pagamento parziale del creditore ipotecario (Banca Popolare di Fondi), che vantava la garanzia reale sull'intero complesso in corso di costruzione e che aveva aderito alla proposta, il pagamento

integrale delle prededuzioni e dei creditori privilegiati, ad eccezione del e dell'Erario, cui veniva attribuito l'intero attivo endogeno, ed il pagamento parziale dei crediti chirografari.

La relazione finale dell'esperto designato ai sensi dell'art. 13 CCII per la composizione negoziata aveva dato atto dello svolgimento in modo completo e trasparente delle trattative con l'intero ceto creditorio, dell'adesione al piano di risanamento per oltre il 90% dell'ammontare complessivo dei crediti, dell'impossibilità di pervenire alla conclusione delle trattative nei modi indicati nelle lettere a), b) e c) dell'art. 23 comma 1 CCII, per non prevedere la normativa applicabile *ratione temporis* il trattamento in sede di composizione negoziata del credito erariale, e della sussistenza dei presupposti per accedere ad una delle soluzioni prospettate dal comma 2 dello stesso art. 23 CCII, individuandosi nel concordato semplificato *ex art. 25-sexies* CCII quella più appropriata ed idonea ad assicurare il soddisfacimento del ceto creditorio.

Nel termine di sessanta giorni dalla comunicazione della relazione finale dell'esperto, la società consortile *de qua* aveva quindi presentato domanda di omologazione di concordato semplificato, corredandola dal parere dell'esperto sui presumibili risultati della liquidazione e sulle garanzie offerte, che confermava come il risultato della prospettata liquidazione fosse per i creditori più vantaggioso dell'apertura della liquidazione giudiziale.

Senonché, il Tribunale di Latina, nell'ambito delle verifiche sulla ritualità della proposta che gli competono ai sensi dell'art. 25-sexies comma 3 CCII, ha dichiarato inammissibile la domanda per le ragioni già specificate.

2. Il reclamo proposto da si fonda sul rilievo che il previsto completamento del programma edificatorio si pone nell'esclusiva prospettiva di una migliore valorizzazione del patrimonio immobiliare in vista della sua più proficua liquidazione e della successiva cancellazione della società dal registro delle imprese, mentre non è previsto alcun obiettivo di ripresa e/o prosecuzione dell'attività imprenditoriale. Ad avviso della reclamante, la continuità intermedia e temporanea in funzione di una successiva e più proficua liquidazione dell'attivo è compatibile con la natura necessariamente liquidatoria del concordato semplificato. In quest'ottica, il provvedimento gravato pare avere travisato il contenuto del piano, nel quale è la continuità intermedia ad avere funzione meramente ancillare rispetto a quella liquidatoria. La reclamante invoca dunque l'annullamento del decreto impugnato e la rimessione degli atti al Tribunale di Latina in diversa composizione per la prosecuzione del procedimento.

3. Il reclamo, debitamente comunicato al Pubblico Ministero, non è stato notificato ai

creditori, il cui intervento invero è previsto dall'art. 25-sexies CCII in una fase successiva a quella di verifica della ritualità della proposta.

4. La verifica preliminare che il tribunale ha compiuto ai sensi dell'art. 25-sexies comma 3 CCII si è arrestata al rilievo del difetto di uno dei requisiti identificativi del concordato semplificato, la natura non esclusivamente liquidatoria del piano.

Il piano formulato dall'odierna reclamante prevede infatti: (i) il completamento del complesso immobiliare, ubicato in Località Calcatore nel Comune di Terracina, il cui valore attuale è stato stimato in 5,04 milioni di Euro e che, se completato, incrementerebbe il suo valore sino a 7,05 milioni di Euro e consentirebbe il mantenimento dei titoli concessori, trattandosi di costruzione in edilizia convenzionata; (ii) il sostenimento dei costi per il completamento dell'attività edificatoria suddiviso tra finanza esterna (per 1,06 milioni di Euro) e risorse endogene del \_\_\_\_\_ (per 860.000 Euro) (cfr. pag. 17 Piano di liquidazione e proposta, doc. 5bis all. al ricorso, pag. 4 parere dell'esperto, doc. 2 all. al reclamo), al contrario di quanto infondatamente sostenuto nell'atto di reclamo; (iii) la liquidazione dell'intero attivo patrimoniale (costituito esclusivamente dal compendio immobiliare *de quo*), da destinare al pagamento dei creditori, alcuni dei quali (creditori assistiti da privilegio *ex art. 2751bis nn. 1 e 5 c.c. e ex art. 2753 c.c.*) verrebbero soddisfatti integralmente, altri pur muniti di titolo di prelazione no (credito ipotecario soddisfatto nella misura del 42,84%, credito assistito da privilegio *ex art. 9 D.L.vo 123/2998* soddisfatto nella misura del 65,44%, crediti assistiti da privilegio *ex art. 2752 c.c.*, Erario soddisfatto nella misura del 56,32% ed Enti locali nella misura del 27,31%), mentre i crediti chirografari verrebbero pagati nella misura dell'11,01%.

Ora, sebbene la Corte non condivida l'assunto secondo il quale la finalità liquidatoria del piano verrebbe in rilievo *"in termini meramente ancillari rispetto alla continuità aziendale che risulta costituire lo scopo precipuo"* dell'iniziativa assunta dal \_\_\_\_\_, dal momento che il completamento dell'attività edificatoria è servente alla liquidazione delle unità immobiliari ricavate e che non è prevista una prosecuzione dell'attività imprenditoriale del \_\_\_\_\_, costituito nel lontano anno 2006 solo per dare vita al progetto edificatorio già detto, è indubbia la presenza di una componente di continuità diretta temporanea in funzione della successiva liquidazione, finanziata in parte con risorse proprie del debitore.

5. Si tratta a questo punto di verificare la compatibilità di questa soluzione con lo schema del concordato semplificato come normato dall'art. 25-sexies CCII.

Ora, il concordato semplificato costituisce uno degli sbocchi giurisdizionali della composizione negoziata (v. art. 23 comma 2 CCII) ed è connotato, oltre che dallo stretto rapporto proprio con la composizione negoziata, da due requisiti imprescindibili, la

mancata partecipazione dei creditori all'approvazione della proposta e l'esito necessariamente liquidatorio del patrimonio del debitore. Del resto, il comma 1 dell'art. 25-sexies CCII fa esplicito riferimento ad una "proposta di concordato per cessione dei beni" e la liquidazione dell'intero patrimonio del debitore rappresenta nient'altro che il contraltare dell'assenza del voto dei creditori. Si impone, infatti, ai creditori una soluzione dell'insolvenza che permette al debitore di evitare la liquidazione giudiziale (o la liquidazione controllata), di ottenere l'esdebitazione senza dover attendere i tempi della liquidazione giudiziale (o della liquidazione controllata) e di eludere i vincoli e gli oneri del concordato preventivo liquidatorio (tra i quali, il soddisfacimento dei crediti chirografari in misura non inferiore al 20% e l'apporto di finanza esterna che incrementi almeno del 10% l'attivo disponibile), a condizione che ai creditori, espropriati del voto, sia promesso un valore non inferiore a quello dei beni che rappresentano la loro garanzia patrimoniale.

E' evidente che l'imposizione ai creditori di una soluzione concordataria che contempli la continuità diretta sia pure con finalità serventi ad una successiva liquidazione del patrimonio non sarebbe coerente con il disposto dell'art. 2740 c.c. e con i soprastanti principi costituzionali e sovrnazionali che accomunano la tutela del diritto di proprietà a quella del diritto di credito e coinvolgerebbe apprezzamenti discrezionali, ad es. sulla fiducia del debitore insolvente che anche solo temporaneamente prosegue la sua attività, che renderebbero obbligatoria la partecipazione dei creditori all'approvazione della proposta.

Nel caso di specie, peraltro, si ignora la durata dell'ipotizzata continuità diretta, non quantificata nemmeno a livello approssimativo nel piano, e la prosecuzione temporanea dell'attività non è finanziata solo da risorse esogene.

Appare dunque evidente che la soluzione proposta dal odierno reclamante non rientri nello schema prefigurato dall'art. 25-sexies CCII. La Corte non ignora che alcuni precedenti di merito (Tribunale Treviso, 03.10.2023, Tribunale Pescara, 27.01.2025), pur a fronte dei dati sistematici e normativi appena indicati, abbiano ritenuto compatibile la prosecuzione temporanea dell'attività d'impresa funzionale alla successiva esitazione del patrimonio aziendale sotto il profilo della maggiore convenienza per i creditori, ma nel contempo non può esimersi dal rilevare che altri Giudici di merito, con motivazioni assai più convincenti (Corte Appello Firenze, 05.02.2025, e soprattutto Tribunale Milano, 15.04.2025), abbiano sostenuto l'inconfigurabilità di una continuità diretta anche solo temporanea nel concordato semplificato. In particolare, il Tribunale di Milano ha chiarito che "*lo strumento residuale concordatario è finalizzato (anche) ad evitare lo smembramento del going concern, ma solo nel quadro di una cessione immediata dell'attività, che non rende ipotizzabile la permanenza nella detenzione dell'azienda in capo ad un debitore che in premessa adduce la propria*

*insolvenza", sottolineando come il debitore acceda "al concordato semplificato in quanto titolare, a quel punto, di un'impresa non risanabile, della quale proprio perciò invoca la liquidazione in un contesto concorsuale ed esdebitatorio alternativo, ma funzionalmente affine ed omologo alla liquidazione giudiziale, quindi implicante - al pari di quest'ultima – l'improcrastinabile, definitiva, cessione dei beni".*

L'estranchezza della soluzione concordataria proposta allo schema normativo del concordato semplificato, che impone il rigetto del reclamo e la conferma dell'inammissibilità della domanda, non priva peraltro il Consorzio reclamante della possibilità di ricorrere ad altri strumenti di regolazione della crisi o dell'insolvenza, quale ad esempio il concordato preventivo, ipotesi contemplata dal secondo comma dell'art. 23 CCII.

6. Nulla sulle spese, non essendovi controinteressati risultati vittoriosi all'esito del procedimento.

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Roma, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) Respinge il reclamo;
- 2) Nulla sulle spese.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte d'Appello di Roma, il 03.12.2025.

Il consigliere estensore

Dott. Marco Genna

Il presidente

Dott. Diego Rosario Antonio Pinto