

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE di ROMA
SEZIONE XIV CIVILE**

riunito in camera di consiglio, in persona dei magistrati:

Fabio Miccio	Presidente
Claudio Tedeschi	giudice - relatore
Francesco Cottone	giudice

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 26 gennaio 2026 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sulla domanda proposta da:

'Cinecittà Centro Commerciale s.r.l.' con sede legale in Roma, in via Catania n. 9, C.F. 09254741003, rappresentata e difesa in virtù di procura relative procure in atti dagli avv.ti V _____;

avente ad oggetto: omologa concordato preventivo.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1.

Con decreto del 10-12.07.2024, è stato assegnato, su sua richiesta, a 'Cinecittà Centro Commerciale s.r.l.'-in seguito anche 'proponente'- ai sensi dell'art. 44 d. l.vo 12 gennaio 2019 n. 14 (in seguito: CCII) termine di giorni sessanta –successivamente prorogato, su sua richiesta e con decreto del 25.09.2024 di ulteriori giorni sessanta- per la proposizione di una proposta definitiva di concordato preventivo, designando commissario giudiziale nella persona dell'avv. Marco de' Cocci;

-la proponente in data 12.11.2024 ha depositato la domanda di concordato con la documentazione di corredo;

-il g.d., con decreto del 17.11.2024 ha fissato termini: al 3.12.2024 entro il quale il commissario giudiziale avrebbe inviato il proprio parere alla proponente; al 17.12.2024 entro il quale la proponente avrebbe trasmesso al commissario giudiziale le proprie conseguenti determinazioni; al 3.01.2025 per il deposito del parere finale dell'organo commissariale;

-la proponente il 17.12.2024 ha depositato versione aggiornata del piano di concordato con la documentazione di corredo e il commissario giudiziale nel prescritto termine del 3.01.2025 ha depositato il proprio parere.

-con decreto del 29 gennaio 2025, riscontrate criticità che ne avrebbero potuto pregiudicare l'ammissione, è stata fissata udienza ai sensi dell'art. 47 CCII, concedendo termine per integrazioni e documenti;

- la proponente entro il termine come rifissato a seguito di sua richiesta di proroga ha depositato il 10.06.2025 modifica della domanda concordataria;

-con decreto del 9-10.07.2025 è stata dichiarata aperta la procedura, confermato nella funzione commissariale l'avv. Marco de' Cocci, calendarizzate le operazioni di voto;

-in data 5.09.2025 entro il termine all'uopo fissato il commissario giudiziale ha depositato la propria relazione ex art. 105 CCII;

-in data 2.10.2025 la proponente ha depositato ulteriore modifica della domanda di concordato con relativi allegati;

-in data 7.10.2025 il commissario giudiziale ha depositato '*relazione integrativa ... ex art. 105, co. 4 e 5, CCII*' e il successivo 15.10.2025 la '*relazione definitiva... ex art. 107, co. 6, CCII*';

-in data 28.10.2025 il commissario giudiziale ha relazionato ai sensi dell'art. 110 CCII sugli esiti delle operazioni di voto

-con ricorso depositato il 4.11.2025 la proponente ha chiesto procedersi all'omologa del concordato ai sensi dell'art. 112, comma 2, CCII:
-all'udienza del 26 gennaio 2026, all'uopo fissata, il tribunale ha riservato la decisione.

2.

Nella sua ultima versione depositata il 2.10.2025 e sottoposta all'approvazione dei creditori, la proposta concordataria prevede il pagamento:

- integrale delle spese di giustizia e degli oneri in prededuzione entro due anni dall'omologa;
- del creditore ipotecario titolare di ipoteca sul complesso immobiliare denominato "Centro Commerciale Cinecittà Due" ubicato in via Tuscolana angolo Via Togliatti) oltre che di pegno sul c/c n. 633258.14 intestato a 'Centro Commerciale Cinecittà Due', accesso presso 'Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.': quanto ad euro 62.878.160, pari al 72,38% del totale dovuto, euro 11.557.000,00 nel contesto del piano ed il residuo di euro 51.321.160,00 a mezzo rate semestrali come da relativo piano di ammortamento con scadenza dal 30 giugno 2031 al 30 giugno 2045; l'importo residuo, per complessivi euro 24.000.000,00, assistito dalla garanzia ipotecaria in relazione all'originario importo garantito, verrebbe soddisfatto con l'assegnazione di strumenti finanziari partecipativi (SFP) prevedenti il diritto del creditore alla percezione sia dei flussi di cassa della continuità sino alla concorrenza di detta cifra, sia del ricavato della vendita dell'immobile gravato dalla garanzia ipotecaria, qualora eccedente il valore del credito ipotecario, alla quale il creditore avrebbe titolo a procedere; nel caso in cui il creditore richiedesse alla proponente di dar luogo a tale vendita, quanto ricavato avrebbe effetto soddisfattivo totale;
- integrale dei debiti privilegiati ex art. 2751 bis, n. 1, cod. civ. entro sei mesi dall'omologa, oltre interessi legali sino al soddisfo;
- integrale dei debiti privilegiati ex art. 2751 bis, n. 2, cod. civ. e del 25% dei debiti verso professionisti della procedura, entro due anni dall'omologa, oltre interessi legali sino al soddisfo;
- integrale dei debiti privilegiati ex art. 2753 cod. civ. (art. 2778, n. 1, cod. civ.) entro sei mesi dall'omologa, oltre interessi legali sino al soddisfo;
- del 95% del debito erariale ex art. 2758 cod. civ. (art. 2778, n. 7, 18, 19 cod. civ.), oltre interessi legali sino al soddisfo, come da relativa istanza ex art. 88 CCII, rateizzato in un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di omologa
- del 95% del debito per tributi locali (art. 2778 n. 20 cod. civ.), oltre interessi legali sino al soddisfo, rateizzato in un periodo di cinque anni a decorrere dalla data di omologa;
- del 15,5% dei creditori privilegiati inclusi nella Classe 5 degradati a chirografari;
- del 15,5% dei creditori privilegiati inclusi nella Classe 6 degradati a chirografari;
- del 15% dei creditori chirografari per natura diversi da quelli delle classi successive, entro cinque anni dall'omologa;
- del 15% dei creditori chirografari "piccole imprese" (ai sensi dell'art. 85, co. 3, CCII), entro cinque anni dall'omologa;
- del 15% dei creditori chirografari riferibili agli organi sociali, entro cinque anni dall'omologa;
- del 15% dei creditori chirografari riferibili alle società del gruppo, entro cinque anni dall'omologa;

2.a

La proposta ha, quindi, articolato il ceto creditorio nelle seguenti classi:

- classe 1 – 'MPS Ipotecario' che include 'Banca Monte Paschi di Siena s.p.a.', votante perché il suo soddisfo è previsto oltre 180 giorni dall'omologa;
- classe 1bis – 'MPS ipotecario degradato a chirografo' che include il medesimo istituto per la parte collocata a chirografo;
- classe 2 – 'dipendenti integralmente soddisfatti', nella quale sono inclusi i titolari di crediti assistiti da privilegio ex art. 2751 bis, n. 1, cod. civ., in esso incluso il trattamento di fine rapporto, votante perché ne è previsto il soddisfo, sebbene integrale, oltre trenta giorni

dall'omologa;

- classe 3 – ‘privilegiati integralmente soddisfatti’, includente i titolari di crediti assistiti da privilegio ex art. 2751 bis n. 2 cod. civ., votante perché ne è previsto il soddisfo, sebbene integrale, oltre 180 giorni dall'omologa;
- classe 4 – ‘privilegiati enti previdenziali’ che include i titolari di crediti assistiti da privilegio ex art. 2753 cod. civ. (art. 2778 n. 1 cod. civ.), non votante perché ne è previsto il soddisfo integrale entro 180 giorni dall'omologa;
- classe 5 – ‘privilegiati erariali’ includente titolari di crediti assistiti da privilegio ex artt. 2758 cod. civ. (art. 2778 n. 7 cod. civ.), art. 2752 co. 3 cod. civ. (art. 2778 n.19 cod. civ.), art. 2752 co. 1 cod. civ. (art. 2778 n. 18 cod. civ.) comprensiva degli importi accantonati per fondo rischi ed oneri, votante perché soddisfatti nella misura del 95% entro 180 giorni dall'omologa;
- classe 5bis – ‘privilegiati erariali degradati a chirografo’ includente i debiti originariamente assistiti da privilegio erariale ex artt. 2758 cod. civ. (art. 2778 n. 7 cod. civ.), 2752, comma 3, cod. civ. (art. 2778 n. 19 cod. civ.) e 2752, comma 1, cod. civ. (art. 2778 n. 18 cod. civ.), degradati a chirografo e quindi votante;
- classe 6 – ‘privilegiati Enti Territoriali’ includente i titolari di crediti assistiti da privilegio ex artt. 2752 co. 4 cod. civ. (art. 2778 n. 20 cod. civ.), votante perché soddisfatti nella misura del 95 % oltre 180 giorni dall'omologa;
- classe 6bis – ‘privilegiati Enti Territoriali degradati a chirografo’ includente i titolari di crediti in origine assistiti da privilegio ex artt. 2752, comma 4, cod. civ. (art. 2778, n. 20, cod. civ.), degradati a chirografo e quindi votante;
- classe 7 – ‘chirografari per natura diversi da quelli delle classi successive’, includente i titolari di crediti chirografi non inseribili nelle ulteriori classi e votante;
- classe 8 – ‘piccole imprese’ includente i titolari di crediti chirografari annoverabili nelle c.d. “piccole imprese”, ai sensi dell’art. 85, co. 3, del CCII, e votante;
- classe 9 – ‘organi sociali chirografari’, includente i crediti in favore dei componenti degli organi sociali e non votante;
- classe 10 – ‘società del gruppo’, includente i crediti relativi a rapporti con società controllante e società controllata dalla controllante, non votante;
- classe 11 – ‘soci’ includente i titolari di azioni della società ai sensi dell’art. 120 CCII e votante ai sensi dell’art. 243 CCII in conseguenza dell’emissione degli SFP sui flussi di cassa generati dall’attività aziendale, non destinatari di proposte di soddisfacimento, votante.

2.b

Alla data di riferimento del 24.06.2025 l’attivo patrimoniale è stato indicato dalla proponente in euro 73.419.075,00, il monte debitorio in euro 108.456.722,00.

2.c

Alla proposta accede relativo piano strutturato con le forme della continuità diretta, ai sensi del quale l’attivo concordatario –stimato dall’ufficio commissariale nella relazione ex art. 105 CCII in complessivi euro 41.848.750,00 dovrebbe essere acquisito principalmente dalla gestione del centro commerciale ‘Cinecittà Due’ allocato nell’immobile di proprietà della proponente con la percezione dei flussi costituiti dai canoni di locazione e/o di affitto dei rami d’azienda allocati al suo interno oltre che, in via ulteriore, dall’esazione di propri crediti, da disponibilità liquide e, in successione, con l’emissione, in favore del principale creditore di rango ipotecario garantito anche da pegno sul saldo di conto corrente, di strumenti finanziari partecipativi attributivi di diritti di natura finanziaria e amministrativa della società proponente per la percezione dei pertinenti flussi anche oltre l’orizzonte quinquennale del piano .

2.d

La domanda concordataria è stata corredata, oltre che della documentazione prevista dall’art. 39 CCII, da relazione asseverativa ex art. 87 comma 3 CCII a firma del dott. Andrea

D'Ovidio, dagli atti relativi alla trasmissione al creditore pubblico della domanda di trattamento concordatario del suo credito ex art. 88 CCII, da valutazione di stima e bozza regolamento SFP.

3.

Nella propria relazione ex art. 110 CCII depositata il 28.10.2025 il commissario giudiziale ha rappresentato che la domanda concordataria non ha conseguito la maggioranza approvativa prevista per il concordato in continuità d'impresa dall'art. 109 comma 5 CCII poichè il creditore 'Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.', incluso nelle classi 1 ed 1bis si è astenuto dal voto; è stata invece approvata dalla maggioranza delle classi -su complessive 14 classi 11 erano abilitate al voto- e in particolare da nove di esse, ossia dalle classi 2, 3, 5, 5bis, 6, 6bis, 7, 8 e 11;

4.

Reiterando le verifiche sul punto già operate all'atto dell'apertura della procedura e in difetto di elemento alcuno ostativo sopravvenuto, riscontra, il tribunale, la sussistenza dei presupposti di ammissibilità della domanda concordataria in giudiziale scrutinio poichè:

- la proponente ha la propria sede legale in Roma, in via Catania n. 9, come rilevabile dalla visura camerale in atti, e ciò radica ai sensi dell'articolo 27 CCII la propria competenza deliberativa;
- essa versa in situazione di crisi apprezzabile ai sensi dell'articolo 2 comma 1 lett. a) CCII, tenuto conto dei trascritti valori di attivo e di passivo dai quali si evidenzia, in ragione del pertinente dato differenziale, propria strutturale inadeguatezza a far fronte in via adempitiva alle obbligazioni future; tali valori, poi, che trovano rispondenza anche nei bilanci depositati dalla proponente ai sensi dell'art. 39 CCII escludono che, nel caso di specie, possa riscontrarsi una '*impresa minore*' ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. d) CCII che avrebbe precluso l'intrapreso percorso concordatario;
- infine è assistita dalla delibera ex art. 120 bis CCII.

4.a

Con specifico riferimento al profilo di ammissibilità ai sensi dell'art. 47 comma 1 lett. b) –e che, nel caso di specie, deve declinarsi nei termini di assenza di manifesta inidoneità del piano alla soddisfazione dei creditori, come proposta dal debitore, e alla conservazione dei valori aziendali- osserva il tribunale che situazione condizionante sul punto è stato il rapporto con il principale creditore, 'Monte dei Paschi di Siena s.p.a.', le cui pretese di pagamento – pari ad euro 86.878.160,00 a fronte di un passivo concordatario ammontante nel complesso ad euro 104.736.229,00- sono garantite, oltre che da ipoteca gravante sul principale asset del patrimonio della proponente, ossia l'immobile al cui interno è allocato il centro commerciale 'Cinecittà Due' dal cui utilizzo lucrativo dovrebbero essere attinti i flussi della continuità, anche da pegno concesso sulle somme transitanti su relativo conto corrente e derivanti dagli introiti via via conseguiti da tale attività.

Il giudice delegato, successivamente all'apertura della procedura, con provvedimento cautelare reso il 7.08.2025 su istanza della proponente, ha ordinato all'istituto di credito di rendere ad essa disponibili le somme affluite su detto conto successivamente alla data del 24.06.2025, ossia dal deposito della domanda ex art. 44 CCII.

Come evidenziato dal commissario giudiziale nei propri atti e, da ultimo, nella relazione ex art. 48 CCII, la banca ha ottemperato a tale *dictum* nonostante la proposizione di reclamo ex art. 669 terdecies c.p.c. al momento ancora non definito e ciò ha consentito, alla proponente, il prosieguo della propria attività d'impresa che sarebbe stata altrimenti interdetta, dando così evidenza, in tale evenienza, ad un profilo di manifesta concreta infattibilità dell'operazione concordataria.

L'organo commissariale, nel contempo, ha dato atto della stipula, il 7 gennaio 2026, tra la proponente e detto istituto di credito, di un '*accordo paraconcordatario*' espressamente finalizzato e funzionalizzato a dare attuazione concreta al piano di concordato, e ciò anche

a mezzo di differente modulazione delle forme di adempimento del relativo credito e previa rinuncia alle vertenze giudiziarie pendenti; ciò sospensivamente condizionato all'omologa del concordato e con l'espressa precisazione che tale intesa non interferiva con la struttura dell'architettura concordataria.

Tale *novum*, a divisamento del collegio, dà evidenza della non manifesta inidoneità dell'assetto concordatario a pervenire, nel contempo, alla preservazione dell'apparato produttivo aziendale e al soddisfo dei creditori nelle prefigurate forme e termini e ciò per effetto dell'elisione del profilo critico, già rilevato in sede di verifiche ex art. 47 CCII e che aveva condotto alla richiesta di chiarimenti alla società proponente.

La perduranza del pegno convenuto in favore di 'Monte dei Paschi di Siena s.p.a.' avrebbe distolto dalla successiva devoluzione al ripianamento del debito concordatario i flussi della continuità, la cui idoneità alla realizzazione di tale programma adempitivo ha trovato riscontro e convalida, oltre che nella relazione asseverativa ex art. 87 comma 3 CCII, anche negli atti dell'ufficio commissariale, nella specie nella relazione ex art. 105 CCII e nella successiva ex art. 48 CCII.

4.b

Osserva, inoltre, il collegio che l'articolazione in classi del ceto creditorio, come riportata al superiore punto 2a, risulta corretta poiché elaborata nel rispetto applicativo di quanto previsto dagli articoli 2, comma 1, lett. r), 85 e 88 CCII. e che all'interno di ciascuna classe è assicurata la parità di trattamento di soddisfo ai creditori in ognuna inclusi

4.c

La procedura, come riassuntivamente riportato al superiore punto 1, ha avuto regolare svolgimento secondo la pertinente fonte normativa di disciplina e ciò deve predicarsi anche per quel che concerne i successivi interventi di emenda della originaria domanda concordataria, che sono stati tutti supportati degli atti asseverativi di loro tipico corredo che, all'esito anche del vaglio dell'ufficio commissariale ritiene il tribunale siano stati idonei a rendere al ceto creditorio adeguata ed esaustiva contezza della proposta e del piano ad essa accedente di modo da consentire loro di operare consapevolmente le proprie scelte strategiche all'atto del voto.

5.

Quanto agli esiti del voto, come riferito dal commissario giudiziale nella sua relazione ex art. 110 CCII e riassuntivamente riportato al punto 3 che precede, la proposta è stata approvata dalla maggioranza delle classi e, nello specifico, su 11 classi ammesse al voto si sono espresse in senso adesivo le classi 2, 3, 5, 5bis, 6, 6bis, 7, 8 e 11; pertanto, deve prendersi atto dell'inapplicabilità del parametro approvativo previsto dall'art. 109 comma 5 CCII.

Avendo la proponente formulato specifica istanza, deve verificarsi la ricorrenza dei presupposti stabiliti dall'art. 112 comma 2 CCII –richiamato dall'art. 109 comma 5 CCII- per eventuale approvazione a mezzo del meccanismo della c.d. ristrutturazione trasversale.

5.a

Al riguardo, con riferimento al primo dei presupposti tipicamente stabiliti, ossia la previsione di distribuzione del valore di liquidazione rispettando le cause legittime di prelazione, può operarsi richiamo alla relazione ex artt. 84 comma 5 e 88 CCII redatta dal professionista indipendente, dott. Gerardo Losito nella quale, con riferimento alla definizione tipica stabilita dall'art. 84 comma 5 CCII ha determinato l'importo conseguibile in esito a eventuale procedura di liquidazione giudiziale della proponente in euro 38.453.016,00, considerando anche i flussi di eventuale continuità sino alla vendita dell'immobile in sua proprietà in esercizio provvisorio gestito dalla curatela, oltre che gli ulteriori attivi e che consentirebbe – al netto delle spese- il soddisfo parziale sino ai creditori assistiti da privilegio generale ex art. 2778 n. 18 cod. civ. mentre gli ulteriori prelatizi e i chirografari non conseguirebbero pagamento alcuno; nella prospettiva concordataria è invece ipotizzato l'adempimento: integrale del credito ipotecario anche oltre il quinquennio di piano, degli ulteriori creditori

prelatizi, alcuni nella misura del 95% e quanto alla parte degradata a chirografo nella misura del 15%, dei creditori *ab origine* chirografi del 5%.

Tale prospettazione -che, come precisato dall'ufficio commissariale nella relazione ex art. 48 CCII non muta considerando gli esiti di eventuali azioni risarcitorie in incremento dell'attivo- ha trovato convalida nell'asseverazione ex art. 87 comma 3 CCII e ulteriore riscontro confermativo nelle verifiche commissariali ex artt. 105 e 106 CCII; la convergenza di tali risultanze e l'assenza di elemento alcuno che intervenga in contraddizione consente di conferire ad essa piena attendibilità.

5.b

Quanto all'ulteriore requisito relativo alla distribuzione del valore eccedente quello di liquidazione di modo da consentire che *'i crediti inclusi nelle classi dissenzienti ricevano complessivamente un trattamento almeno pari a quello delle classi dello stesso grado e più favorevole rispetto a quello delle classi di grado inferiore'* con salvezza dei crediti assistiti da privilegio ex art. 2751 bis n. 2 cod. civ., dalla relazione del commissario giudiziale ex art. 110 CCII si rileva l'assenza di classi dissenzienti poiché il mancato conseguimento della maggioranza ex art. 109 comma 5 CCII è stato determinato dall'astensione del creditore titolare dei crediti inseriti nelle classi 1 e 1 bis, ossia 'Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a.'.

5.c

Per quel che concerne il presupposto relativo al percepimento da parte di ciascun creditore di importo non superiore al proprio credito, interviene, a darne contezza della sussistenza, la verifica sul punto espressa dall'ufficio commissariale nel parere ex art. 48 CCII a conferma di quanto già emergente dalla proposta concordataria.

5.d

Va, poi, rilevato il rispetto dell'ulteriore condizione relativa all'approvazione della proposta *'dalla maggioranza delle classi, purchè almeno una ... formata da creditori titolari di diritti di prelazione'* atteso che nove su undici classi ammesse al voto si sono espresse in senso approvativo e, tra esse, le classi 2,3,5 e 6 che includono crediti privilegiati; ciò, inoltre, esclude l'ulteriore verifica che la norma di riferimento enuncia in subordine, relativa all'approvazione della proposta *'da almeno una classe di creditori che sarebbero almeno parzialmente soddisfatti rispettando la graduazione delle cause se legittime di prelazione anche sul valore eccedente quello di liquidazione'*.

6.

Ritiene, pertanto, il tribunale, sulla scorta delle riassunte risultanze istruttorie, di poter pervenire all'omologa del concordato secondo il meccanismo della ristrutturazione trasversale ex art. 112 comma 2 CCII di cui la società proponente ne ha chiesto l'applicazione.

L'attuazione del piano concordatario, in essa incluse le attività di contenuto prettamente liquidatorio, viene rimessa alla società proponente sotto la vigilanza del commissario giudiziale.

L'articolo 114 bis CCII rimette al tribunale la scelta se nominare un liquidatore ovvero lasciare che sia la società proponente a porre in essere le attività di liquidazione e ritiene il collegio, tenuto conto dell'attività liquidatoria da svolgere -costituita dalla acquisizione e dei flussi della continuità, dall'esazione dei crediti e della eventuale vendita dell'immobile che secondo le alternative convenute potrebbe intervenire su iniziativa del creditore ipotecario ovvero su sua richiesta in tal senso diretta alla proponente, oltre che dalla redazione ed esecuzione dei piani di riparto- non appalesando precipui profili di complessiva e anche nell'ottica di contenimento delle spese, induce ad optare per questa seconda soluzione.

La società sarà, quindi, tenuta:

-entro i trenta giorni successivi alla pubblicazione di questa sentenza a redigere un programma delle attività di liquidazione che dovrà essere sottoposto al visto favorevole del commissario giudiziale e depositato agli atti;

-con cadenza almeno trimestrale a trasmettere al commissario giudiziale un rapporto riepilogativo sullo sviluppo del piano, sui fatti gestionali più rilevanti intervenuti e sulle attività liquidatorie espletate;

-ad eseguire, conformemente alla proposta omologata e nel rigoroso rispetto della tempistica proposta, i pagamenti ai creditori sulla base di piani di riparto che dovranno essere previamente trasmessi al commissario giudiziale per un visto finalizzato a verificarne la coerenza con la proposta concordataria.

Il commissario giudiziale avrà facoltà di chiedere alla società ulteriori informazioni in ordine all'andamento economico e finanziario, se del caso anche attraverso la redazione di specifiche situazioni patrimoniali e finanziarie.

In aggiunta a ciò, il commissario giudiziale – fermi i poteri di cui all'art. 119 e 120 del CCII - sarà tenuto a sorvegliare l'attuazione del piano concordatario con le seguenti modalità:

a) vigilerà sul concreto sviluppo del piano e riferirà tempestivamente al giudice delegato su eventuali circostanze dalle quali possa derivare pregiudizio ai creditori ex art. 118 comma 1 del CCII;

b) terrà informati con rapporti riepilogativi almeno semestrali i creditori ai sensi dell'art. 118 del CCII; detti rapporti dovranno essere anche depositati nel procedimento e dovranno in ogni caso riferire sul rispetto del piano concordatario e dei tempi previsti per il pagamento dei creditori;

c) conclusa l'esecuzione del concordato depositerà un rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 118 comma 1 del CCII.

Per quel che concerne l'emissione degli strumenti finanziari partecipativi previsti nel piano di concordato, l'adozione dei relativi atti esecutivi viene demandata ai sensi dell'articolo 120 quinquies comma 1 CCII agli amministratori della società proponente, competendo al commissario giudiziale la relativa specifica vigilanza anche ai fini di attivazione, in caso di inerzia dei rimedi previsti dall'indicato disposto normativo.

La presente sentenza è esecutiva ai sensi dell'art. 48 comma 5 CCII

P.Q.M.

letti gli artt. 48, 112, 114 bis e 118 CCII

-omologa la domanda di concordato preventivo presentata da 'Cinecittà Centro Commerciale s.r.l.' con sede legale in Roma, in via Catania n. 9, con ricorso e allegati depositati il 2.10.2025;

-designa commissario giudiziale per la fase post omologa l'avv. Marco de' Cocci;

-demanda alla società proponente l'attuazione del piano concordatario, in essa incluse le attività di contenuto prettamente liquidatorio che dovranno esplicarsi nel rispetto di quanto previsto dall'art. 114 bis, comma 3, CCII e sotto la vigilanza del commissario giudiziale.

-dispone che la società proponente provveda:

-entro i trenta giorni successivi alla pubblicazione di questa sentenza a redigere un programma delle attività di liquidazione rispettoso della regola dell'art. 216, comma 2, prima parte, CCII, che dovrà essere sottoposto al visto favorevole del commissario giudiziale e depositato agli atti;

-con cadenza almeno trimestrale a trasmettere al commissario giudiziale un rapporto riepilogativo sullo sviluppo del piano, sui fatti gestionali più rilevanti intervenuti e sulle attività liquidatorie espletate;

-ad eseguire, conformemente alla proposta omologata e nel rigoroso rispetto della tempistica proposta, i pagamenti ai creditori sulla base di piani di riparto che dovranno essere previamente trasmessi al commissario giudiziale per un visto finalizzato a verificarne la coerenza con la proposta concordataria.

- il commissario giudiziale avrà facoltà di chiedere alla società proponente ulteriori informazioni in ordine all'andamento economico e finanziario, se del caso anche attraverso

la redazione di specifiche situazioni patrimoniali e finanziarie; fermi i poteri di cui all'art. 119 e 120 del CCII – sorveglierà l'attuazione del piano concordatario con le seguenti modalità:
a) vigilerà sul concreto sviluppo del piano e riferirà tempestivamente al giudice delegato su eventuali circostanze dalle quali possa derivare pregiudizio ai creditori ex art. 118 comma 1 del CCII;

b) terrà informati con rapporti riepilogativi almeno semestrali i creditori ai sensi dell'art. 118 del CCII; detti rapporti dovranno essere anche depositati nel procedimento e dovranno in ogni caso riferire sul rispetto del piano concordatario e dei tempi previsti per il pagamento dei creditori;

c) conclusa l'esecuzione del concordato depositerà un rapporto riepilogativo finale ai sensi dell'art. 118 comma 1 del CCII.

- su richiesta della parte interessata il giudice delegato provvederà alla pronuncia del decreto ex art. 217 comma 2 CCII nella ricorrenza dei pertinenti presupposti legittimanti;

-demanda ai sensi dell'art. 120 quinquies CCII all'organo amministrativo della proponente l'adozione degli atti esecutivi necessari in relazione all'emissione dei previsti strumenti finanziari partecipativi e al commissario giudiziale la vigilanza sull'esecuzione di tali adempimenti;

-manda alla cancelleria perché proceda alle comunicazioni ex art. 48 comma 5 CCII.

Roma 25 febbraio 2026

Il giudice estensore

Dott. Claudio Tedeschi

Il Presidente

Dott. Fabio Miccio