



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

Seconda Sezione civile e crisi d'impresa

Il Tribunale in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Laura De Simone	Presidente
dott. Luisa Vasile	Giudice
dott. Lorenzo Lentini	Giudice rel.

all'esito dell'udienza del 26/2/2026

nel procedimento di omologa del concordato preventivo iscritto al n. r.g. **1166/2023** promosso da:

GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE S.R.L. [C.F. 02971260605], con sede in Milano, via Pattari n. 6, in persona del legale rappresentante sig. Alvaro di Cosimo, ed elettivamente domiciliata in PIAZZA FONTANA 6, MILANO presso lo studio degli avv.ti LUIGI RICCIARDI, GIOVANNI BARBARA E ROSANNA RICCI che la assistono;

debitrice ricorrente

ha emesso la seguente

SENTENZA DI OMOLOGAZIONE DI CONCORDATO PREVENTIVO

1. Svolgimento della procedura

Il Tribunale nel procedimento unitario R.G. n. 1166-2/2023, avente ad oggetto la proposta di concordato preventivo in continuità aziendale di Gestioni Immobiliari Frosinone S.r.l. (di seguito, anche 'GIF'), esamina la domanda di omologazione forzosa ex art. 112, comma 2, CCIF, proposta in data 31 gennaio 2026 all'esito della votazione che ha registrato il mancato raggiungimento dell'unanimità delle classi ex art. 109, comma 5, CCII.

Con istanza del 16 gennaio 2025 GIF domandava, ai sensi dell'art. 44 CCII, la concessione del termine per il deposito della proposta e del piano, ottenendo la conferma delle misure protettive ex art. 54, comma 2, CCII.

Con decreto del 24 luglio 2025 il Tribunale dichiarava aperta la procedura di concordato preventivo in continuità aziendale, autorizzando, altresì, lo svolgimento di procedure competitive di vendita ai sensi dell'art. 91 CCII.

Sono regolarmente in atti le relazioni del Commissario Giudiziale ex art. 105 CCII e 107, c. 3, CCII

All'esito delle operazioni di voto svoltesi tra il 12 e il 19 gennaio 2026 la proposta veniva approvata da 10 classi su 13; non essendosi raggiunta la maggioranza all'interno delle classi n. 4 (INPS/INAIL, stante l'astensione di INPS), n. 6 (Enti locali, stante il voto contrario della Regione Lazio) e n. 12 ("imprese minori").

Il ricorso in esame era regolarmente notificato ai creditori dissenzienti e nel termine perentorio di cui all'art. 48 CCII non pervenivano opposizioni.

All'odierna udienza il ricorrente insisteva per l'omologa e il Commissario Giudiziale confermava il parere favorevole già in atti.

2. Le caratteristiche della proposta di concordato

La proposta di GIF si qualifica come concordato in continuità aziendale diretta, a componente mista, coniugando la prosecuzione temporanea dell'attività caratteristica (nel settore vitivinicolo) sino all'orizzonte di piano fissato al 31 dicembre 2028 con (ii) la dismissione dell'intero patrimonio immobiliare non strumentale e (iii) infine la cessione del ramo d'azienda vitivinicolo e agricolo al termine del periodo di continuità

I flussi prospettici derivanti dalla continuità diretta sono destinati integralmente al servizio del debito, non essendo stata istituita una classe dei soci, e sono prudenzialmente stimati nell'arco di piano in misura pari a circa euro 365.000, cui va aggiunto il *terminal value* del ramo di Azienda in funzionamento al momento della cessione finale prevista a esito del piano.

Il piano include un apporto di finanza esterna dei soci, pari a complessivi euro 600.000, a titolo di versamento in conto capitale, vincolato all'efficacia dell'omologa: come confermato dal Commissario Giudiziale in udienza, l'impegno dei soci risulta regolarmente eseguito.

Il piano prevede l'impiego dei flussi di cassa positivi provenienti dalla locazione degli immobili destinati alla dismissione e l'integrale destinazione ai creditori ipotecari dei prezzi di realizzo dei beni gravati, al netto degli oneri prededucibili direttamente imputabili (IMU e costi di gestione).

La formazione delle classi osserva i criteri di cui all'art. 85 CCII, distinguendo: (i) i creditori privilegiati per natura e grado; (ii) i creditori assistiti da garanzie prestate da terzi; (iii) i chirografari 'ab origine'; (iv) la classe delle imprese minori (come detto, tutto il valore di ristrutturazione è destinato ai creditori).

In particolare sono state previste 13 classi, secondo il seguente ordine e proposta di soddisfacimento:

- Classe 1 – Banche ipotecarie sino a capienza della garanzia: ****100%**** sul valore realizzato dei beni gravati, con imputazione dei frutti e deduzione degli oneri diretti.
- Classe 2 – Privilegio ex art. 2751-bis, n. 1 e 2 (professionisti): ****100%****;
- Classe 3 – Privilegio ex art. 2751-bis, n. 4 e 5 (artigiani/cooperative): ****100%****;
- Classe 4 – Enti di previdenza e assistenza ex artt. 2753, 2754, 2778, nn. 1-8 c.c.: ****100%****
- Classe 5 – Erario privilegiato ex art. 2752, nn. 7-18-19 c.c.: ****13%**** (ex art. 88 CCII);
- Classe 6 – Enti locali ex art. 2752, comma 3, c.c.: ****5,5%****;
- Classe 7 – Banche ipotecarie incapienti (garantite): ****5,1%****;
- Classe 8 – Banche ipotecarie incapienti (non garantite): ****5,1%****;
- Classe 9 – Erario e Previdenza chirografari ab origine: ****5%****;
- Classe 10 – Banche chirografarie con garanzie di terzi: ****5%****;
- Classe 11 – Banche chirografarie senza garanzie di terzi: ****5%****;
- Classe 12 – Imprese minori ex art. 85, comma 3, CCII: ****5%****;
- Classe 13 – Altri chirografari ab origine: ****5%****.

In punto di tempistica dei pagamenti, per tutte le classi diverse dalla classe 1 la proposta prevede tre rate annuali nella misura del 15%, 15% e 70% del credito confermato, con decorrenza dal novantesimo giorno dalla definitività dell'omologa; quanto alle banche ipotecarie capienti, il tempo di pagamento è ancorato alla data di realizzo delle garanzie, comunque entro l'orizzonte del piano.

In base all'attestazione in atti il valore di liquidazione del patrimonio (ai sensi degli artt. 84, comma 5, e 213 CCII) è determinato in euro 11.109.171, sostanzialmente in linea con il calcolo effettuato dal Commissario Giudiziale (11.174.904) e risulta distribuito nel rispetto dell'APR.

Il valore di ristrutturazione, calcolato in euro 1.538.192,00, generato dalla continuità diretta e dall'apporto di nuova finanza, è ripartito dalla proposta secondo la regola della *relative priority rule*.

All'interno di ciascuna classe è assicurata la parità di trattamento quanto a misura e tempi di pagamento; il piano non contempla utilità diverse dal denaro e non sussistono ipotesi di super-soddisfazione.

3. Le valutazioni ai fini dell'omologazione

Come è noto, a norma dell'art. 112 comma 1 lettera f) CCII il Tribunale può omologare il concordato in continuità aziendale in caso di voto favorevole di tutte le classi ovvero - in caso di dissenso di una o più classi – ove ricorrano tutte le condizioni di cui all'art. 112 c. 2 CCII, su istanza della ricorrente.

Preliminarmente il Tribunale è però chiamato a riscontrare la ritualità della procedura e la sussistenza dei presupposti di cui al primo comma dell'art.112 CCII.

Al riguardo devono intendersi qui richiamati e confermati i precedenti provvedimenti, a partire dal decreto di apertura della procedura, con cui il Collegio si è già soffermato su profili quali l'ammissibilità della proposta, la corretta formazione delle classi, la parità di trattamento dei creditori all'interno di ciascuna classe e l'esito del voto, con la precisazione che in questa sede sarà fornito un aggiornamento – solo laddove rilevante per la decisione – dai dati economici e patrimoniali esposti nei precedenti provvedimenti.

Nella presente sede vanno ora affrontati i temi della (i) fattibilità del piano, intesa come non manifesta inattitudine dello stesso a raggiungere l'obiettivo di risanamento perseguito, (ii) della ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 112 comma 2 CCII, stante la mancata approvazione da parte di talune classi e (iii) della convenienza rispetto all'alternativa liquidatoria, ai sensi dell'art. 88, c. 4, CC.II, stante la mancata adesione di talune classi comprendenti l'amministrazione finanziaria.

Muovendo dalla fattibilità del concordato, le valutazioni del Commissario Giudiziale confermano la coerenza delle assunzioni, la ragionevolezza delle stime di realizzo e la sostenibilità nel tempo dei pagamenti previsti, fermo restando un fisiologico margine di *alea* di esecuzione del concordato in continuità, compiutamente illustrato ai creditori i quali, in modo consapevolmente informato dei rischi del piano, hanno espresso - a maggioranza delle classi – voto favorevole.

In particolare il piano stima flussi attesi dalla continuità nell'orizzonte temporale di riferimento di circa 365.000 euro, interamente destinati al servizio del debito, importo che non appare manifestamente irragionevole sulla scorta dei risultati pregressi e, invero, si profila prudentiale.

Quanto alla previsione del prezzo di cessione finale dell'azienda in funzionamento, la perizia in atti attribuisce un valore di € 980.000, superiore a quello che la stessa azienda presenterebbe in uno scenario di liquidazione (€ 419.000), sul condivisibile presupposto della crescita di valore in ipotesi di flussi di cassa positivi costanti nell'arco di piano.

Di estrema rilevanza per il superamento del giudizio di fattibilità va considerato l'apporto di finanza esterna da parte dei soci pari a € 600.000, nelle forme del versamento in conto capitale, anche nell'ottica di ridurre l'esposizione al rischio di *shortfall* nei pagamenti concordatari.

Sotto diverso profilo va osservato che la strategia di disinvestimento risulta in parte già eseguita, essendo state avviate nel corso della procedura plurime dismissioni ex art. 91 CCII, concluse con aggiudicazioni a valore sostanzialmente in linea con la tempistica del piano.

Passando all'esame della ricorrenza delle condizioni di cui all'art.112, c.2 2, CCII per omologare il concordato in continuità aziendale, su richiesta del debitore, nonostante il dissenso di alcune classi, va preliminarmente ricordato che le condizioni previste dalla norma devono ricorrere congiuntamente.

Al riguardo si impone una precisazione: avendo la ricorrente raggiunto, in sede di voto, la soglia dell'approvazione a maggioranza delle classi, è sufficiente, ai fini del soddisfacimento della condizione *sub d)*, che tra le classi che hanno espresso voto favorevole ve ne sia almeno una formata da creditori titolari di diritti di prelazione.

Orbene il motivato parere del Commissario Giudiziale, depositato ai fini del giudizio di omologa, conferma la ricorrenza di tutte le condizioni richieste, del resto già desumibile dalle deduzioni del ricorso per l'omologa.

Per quanto riguarda la condizione *sub a*), il valore di liquidazione (quantificato in euro 11.109.171) è destinato alla copertura integrale della prededuzione e dei privilegi generali di rango poziore (dipendenti ex art. 2751-bis n. 1 c.c.; professionisti ex art. 2751-bis n. 2 c.c.; artigiani/cooperative ex art. 2751-bis nn. 4-5 c.c.; previdenza capiente ex artt. 2753, 2778 nn. 1-8 c.c.), oltre al soddisfacimento dei creditori ipotecari sino a capienza del valore netto dei beni gravati.

Il Commissario Giudiziale conferma che il valore di liquidazione non consente il pagamento dei creditori privilegiati di grado inferiore né dei chirografari.

Ne consegue che la proposta rispetta la regola dell'APR, non determinando salti di grado né assegnazioni in violazione delle cause legittime di prelazione.

Il valore eccedente quello di liquidazione (cd. 'valore di ristrutturazione'), generato dai flussi della continuità e dall'apporto di finanza esterna, è distribuito secondo la regola della RPR: infatti (i) i creditori privilegiati incapienti di rango tributario (classe 5 – Erario) ricevono il 13%; (ii) gli Enti locali (classe 6) il 5,5%; (iii) i privilegiati finanziari degradati (classi 7 e 8) il 5,1%, in ossequio al principio di "ultrattività moderata" del privilegio; i chirografari *ab origine* (classi 9-13) ricevono il 5%, con una graduazione che all'evidenza assicura alle classi di rango superiore un trattamento complessivamente migliore rispetto alle classi di grado inferiore.

Per quanto riguarda la condizione *sub c*), il piano non prevede meccanismi a generare pagamenti oltre il valore nominale del credito complessivo (maggiorato degli accessori dovuti per legge): sia l'attestatore che il Commissario escludono la ricorrenza di situazioni di super-soddisfazione.

Con riferimento alla condizione *sub d*) va osservato che la proposta è stata approvazione a maggioranza delle classi (10 su 13) e tra le quelle favorevoli emergono più classi composte da creditori titolari di diritti di prelazione, incluso l'Erario (classe 5), interessato dalla "transazione fiscale".

Alla luce di quanto precede, il Tribunale ritiene integrate tutte le condizioni richieste dall'art. 112, c.2 2, CCII, sicché il dissenso espresso da talune classi non preclude l'omologazione forzata del concordato.

Resta da verificare la questione se il trattamento riservato quei creditori pubblici che non hanno espresso voto favorevole alla proposta sia "non deteriore" rispetto all'alternativa della liquidazione giudiziale e se la mancata adesione dei medesimi sia determinante per il raggiungimento delle maggioranze previste dall'art. 112, c. 2., lett. d), in considerazione), stante l'astensione di INPS e il voto contrario espresso dalla Regione Lazio (c.d. *cram-down* fiscale/previdenziale).

La valutazione, di tipo controfattuale, è svolta alla luce della relazione dell'attestatore e delle valutazioni del Commissario Giudiziale rese ai sensi degli artt. 105 e 107 CCII.

Muovendo dalla classe 4 (enti previdenziali obbligatori) il giudizio è agevole: trattasi infatti di creditori che ricevono dalla proposta un soddisfacimento integrale del proprio credito, secondo termini di pagamento che, sebbene rateali, appaiono comunque più rapidi di quelli tipicamente derivanti da una liquidazione giudiziale.

La classe 5 (Erario) ha votato a favore della proposta, ritenendo correttamente più vantaggiosa la proposta (13%) rispetto al grado di soddisfacimento stimato, in via prudenziale, nello scenario liquidatorio (pari al 3,7% circa);

Con riferimento, infine agli enti locali (classe 6), la percentuale di soddisfacimento offerta nella proposta (5,5%) è migliorativa rispetto allo scenario della liquidazione, nel quale tali creditori molto probabilmente non parteciperebbero al riparto, atteso che il valore di liquidazione è stimato come sufficiente a pagare solamente le spese prededucibili e i creditori privilegiati di grado superiore.

Pertanto il trattamento dei creditori pubblici qualificati all'interno della proposta non può considerarsi deteriore rispetto alla liquidazione giudiziale.

Con riguardo alla rilevanza della mancata adesione dei suddetti creditori ai fini del calcolo delle maggioranze, valga osservare quanto segue:

- la proposta è stata approvata da 10 classi su 13, sicché la maggioranza risulta raggiunta escludendo dal computo le classi non aderenti;
- tra i creditori che hanno espresso voto favorevole rientrano le banche ipotecarie, i privilegiati generali e l'Amministrazione Finanziaria;
- in termini assoluti la proposta è stata approvata da soggetti titolari di crediti per un valore complessivo di circa euro 24.887.203, a fronte di creditori contrari rappresentanti un valore di circa Euro 508.588.

Tanto premesso, sussistono tutte le condizioni di legge per addivenire all'omologa c.d. "forzosa" del concordato preventivo, avendo riscontrato - per le ragioni sino ad ora esposte - la sussistenza di tutti i presupposti soggettivi e oggettivi previsti dagli artt.40, 48, 84, 85, 87, 88, 112, c. 2., CCII.

Alla luce dell'istanza formulata in tal senso dalla società, occorre nominare un liquidatore giudiziale, non essendo ancora completata l'attività di dismissione di cespiti immobiliari nonché degli ulteriori *asset* ritenuti non strategici per la continuità.

Infine, nell'ambito del presente provvedimento conclusivo del procedimento unitario, stante l'omologazione dello strumento regolatorio alternativo proposto dal debitore, l'istanza di apertura della liquidazione giudiziale formulata dal creditore BCC di ANAGNI soc.coop, tuttora non oggetto di desistenza, va rigettata ai sensi dell'art. 7, commi 2 e 3 CC.II., atteso che risulta accolta la domanda della debitrice diretta a regolare la crisi con uno strumento diverso.

P.Q.M.

omologa il concordato preventivo proposto dalla società ricorrente GESTIONI IMMOBILIARI FROSINONE S.R.L. [C.F. 02971260605], con sede in Milano, via Pattari n. 6,

rigetta l'istanza di dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale formulata dalla BCC di ANAGNI soc. coop.

nomina Liquidatore il dott. Andrea Zonca, che si atterrà alle disposizioni dell'art. 114bis co. 1 e 3 CCI, chiedendo le relative autorizzazioni al G.D., cui vengono demandati i provvedimenti attuativi;

dispone, per quanto riguarda la modalità di esecuzione del concordato, che:

- i pagamenti saranno eseguiti dal Liquidatore, sotto la vigilanza e con il visto del Commissario Giudiziale, previa predisposizione del relativo piano di riparto, in conformità a quanto previsto nel piano e nella proposta omologati, fatta salva l'eventuale previsione di accantonamenti, la cui costituzione dovrà essere adeguatamente motivata;
- il Commissario giudiziale e il Liquidatore, ciascuno per quanto di competenza, redigeranno semestralmente i rapporti riepilogativi di cui all'art.118 comma 1 CCII, dando altresì conto delle attività compiute dalla società nel periodo e del rispetto delle previsioni del piano concordatario; a cadenza semestrale decorrente dalla pubblicazione del decreto di omologa, redigeranno un rapporto riepilogativo redatto in conformità a quanto previsto dall'articolo 130, comma 9, trasmettendolo ai creditori; conclusa l'esecuzione del concordato, depositeranno un rapporto riepilogativo finale redatto in conformità a quanto previsto dal medesimo articolo 130, comma 9 CCII;
- il Commissario Giudiziale e il Liquidatore, ciascuno per i profili di competenza, riferiranno al giudice delegato l'emersione di ogni fatto qualificabile come inadempimento o di situazioni non compatibili con il regolare adempimento delle obbligazioni concordatarie o comunque in grado

- di incidere negativamente sull'esecuzione della proposta concordataria, relative al piano dei costi o dei flussi derivanti dalla continuità, dandone comunicazione anche ai creditori;
- entro trenta giorni dalla data di completamento delle operazioni esecutive il Liquidatore depositerà nel fascicolo, per la presa d'atto da parte del Giudice Delegato, il rendiconto finale, corredato dalla documentazione idonea a dimostrare l'avvenuta regolare esecuzione dei pagamenti ai creditori, unitamente al relativo parere dell'organo commissariale e alla sua attestazione circa la completezza e veridicità della documentazione attestante i pagamenti; quindi il Liquidatore provvederà alla pubblicazione del rendiconto nell'area del sito internet www.tribunale.milano.it riservata ai creditori;
 - previa liquidazione dei compensi al Liquidatore all'organo commissariale da parte del Tribunale, il giudice delegato autorizzerà il prelievo delle relative somme solo a seguito dell'attestazione del medesimo di cui al punto precedente;
 - le somme spettanti ai creditori contestati, condizionali o irreperibili verranno depositate presso l'Ufficio postale di Milano nelle forme stabilite per i depositi giudiziali, indicando come modalità dello svincolo l'emissione da parte dell'intestato Tribunale di provvedimenti autorizzativi dei pagamenti agli aventi diritto;

riserva al giudice delegato il potere di assumere ogni altro opportuno provvedimento e di autorizzare ogni ulteriore e diversa attività non espressamente prevista nei punti precedenti, che si rivelasse necessaria o utile nella fase di attuazione del concordato;

manda alla Cancelleria

- la comunicazione della sentenza alla società proponente, al nominato Liquidatore, al creditore istante per l'apertura della liquidazione giudiziale, e al Commissario giudiziale, che avrà cura di darne comunicazione via PEC a tutti i creditori;
- la pubblicazione a norma dell'art.45 CCII.

Così deciso in Milano, in data 26.2. 2026.

Il giudice est.
Lorenzo Lentini

Il Presidente
Laura De Simone