

TRIBUNALE DI ROMA

SEZ. FALLIMENTARE

C.P. N. 589-2/2024

Giudice Delegato: Dott. Claudio Tedeschi

Commissari Giudiziali: Dott. Igor Catania e Avv. Mauro Maltese

OSSERVAZIONI EX ART. 107 CCII

Per

Facile Ristrutturare S.p.A., con sede legale in Roma, Via Tiburtina n. 1116 – 00156 (C.F. 12696191001 e numero d’iscrizione al Registro delle Imprese di Roma, R.E.A. RM - n. 1393804) (di seguito “**Facile Ristrutturare**” o “**FR**” o “**Società**”) in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Dott. Giovanni Mottura, rappresentata e difesa congiuntamente e disgiuntamente dall’Avv. Francesco Marotta e dall’Avv. Serena Mangiapelo giusta procura in atti.

PREMESSO

- i. In data 6 maggio 2026 la Società depositava un aggiornamento del Piano di concordato, al fine di recepire le novità intercorse durante la procedura nonché le osservazioni dall’Organo Commissariale di cui alla relazione ex art. 105 CCII.
- ii. In data 19 maggio 2026 i Commissari Giudiziali inviavano alla Società le osservazioni e contestazioni ricevute dai creditori e depositavano la relazione definitiva ex art. 107, comma 6, CCII.
- iii. Lette le osservazioni e contestazioni con la presente memoria si intende fornire riscontro alle stesse, nonché ribadire alcuni profili che assumono rilievo decisivo ai fini della corretta valutazione della proposta concordataria da parte del ceto creditorio.

1 SULLE OSSERVAZIONI EX ART. 107, COMMA 4, CCII

Come anticipato in premessa, in data 19 maggio 2026, la Società ha ricevuto dall’Organo Commissariale le osservazioni inviate dai creditori e successivamente anche i relativi documenti richiamati nelle stesse (**doc. 1**).

Pertanto, la Società ha proceduto ad un’analisi delle osservazioni ricevute – al fine di fornire a codesto ecc.mo Tribunale gli opportuni chiarimenti auspicando in tempo utile per eventuali determinazioni – sulla base della documentazione di cui ha potuto concretamente prendere visione in tale tempo assai ristretto.

Per ragioni di sinteticità espositiva, si rinvia al documento allegato in calce alla presente memoria per l'analisi delle singole posizioni creditorie e delle relative osservazioni (**doc. 2**).

2 SULLA COMPARAZIONE TRA SCENARIO CONCORDATARIO E LIQUIDATORIO

La comparazione tra lo scenario liquidatorio e il concordato è un passaggio chiave nell'ambito della procedura. Il concordato deve garantire ai creditori un trattamento non peggiore rispetto all'alternativa liquidatoria, che rappresenta il punto di riferimento per misurare la convenienza della proposta.

Ebbene, il concordato di Facile Ristrutturare assicura di certo un trattamento migliore ai creditori rispetto all'alternativa liquidatoria (solo nel concordato vengono pagati tutti i creditori: dai prededucibili ai chirografari).

Invero, come correttamente attestato dall'Attestatore di degrado, Dott. Gerardo Losito, il fallimento (oggi liquidazione giudiziale) **consente il pagamento:**

1. **100% oneri prededucibili;**
2. **100% dei creditori assistiti da privilegio generale ex art. 2751 bis n. 1 c.c.** (lavoratori);
3. **39,93% creditori assistiti da privilegio generale ex art. 2751 bis n. 2 c.c.** (architetti, avvocati ecc.);
4. **0% per tutti i creditori privilegiati di grado inferiore** (ad. es artigiani);
5. **0% dei creditori chirografari.**

Il corretto confronto tra scenario concordatario e scenario liquidatorio assume, quindi, rilievo centrale ai fini della corretta informazione del ceto creditorio e della piena consapevolezza del voto (c.d. **consenso informato**).

Proprio per tale ragione, la Società non può che **rinnovare le proprie perplessità in ordine al giudizio comparativo sottoposto ai votanti** – da ultimo - **nella relazione ex art. 107 CCII**, atteso che lo stesso non appare coerente con il corretto paradigma applicativo degli artt. 84, comma 5, e 87, comma 3, CCII, per le ragioni che si espongono di seguito.

Il debitore deve indicare, nel piano, **il valore di liquidazione del patrimonio, alla data della domanda di concordato, in ipotesi di liquidazione giudiziale** e le ragioni per cui la proposta concordataria è preferibile rispetto alla liquidazione giudiziale. Preferibilità che non necessariamente consiste in un trattamento economico migliore riservato ai creditori, ben potendo essere legata a tempi e modalità di soddisfazione.

L'Attestatore deve verificare che il piano sia idoneo a riconoscere a ciascun creditore un trattamento non peggiore rispetto a quello che riceverebbe in caso di liquidazione giudiziale.

Ebbene, il commissario giudiziale è tenuto ad illustrare le utilità ricavabili, in caso di liquidazione giudiziale, dall'esercizio delle azioni risarcitorie, recuperatorie o revocatorie promovibili nei confronti dei terzi (art. 105, comma 2, CCII).

Tanto precisato deve rilevarsi come le rettifiche operate dall'Organo Commissariale ai fini della comparazione dello scenario concordatario con quello liquidatorio appaiono fondate su un'impostazione metodologica non condivisibile, nella misura in cui valorizzano, all'interno dello scenario liquidatorio, utilità economiche generate esclusivamente dalla prosecuzione della procedura concordataria, attraverso atti autorizzati nell'ambito della stessa.

In estrema sintesi **nello scenario liquidatorio non possono in alcun modo essere comprese le utilità che sono state invece apportate dalla procedura concordataria.**

In particolare, nella comparazione dei due scenari effettuata dall'Organo Commissariale, viene ricompreso nell'attivo liquidatorio: i) il realizzo derivante dalla cessione dei crediti fiscali ex art. 16 relativo all'annualità 2025, pari ad euro 1.158.945,52; ii) il possibile realizzo delle annualità 2026-2028, alla medesima percentuale (nettamente migliorativa rispetto a quella ottenibile in una prospettiva liquidatoria) ottenuta grazie alla continuità aziendale; iii) il ricavo dell'operazione di affitto e successiva cessione del complesso aziendale alla HomeBestSolution S.p.A., caposaldo della continuità aziendale cd. "indiretta".

Tali utilità **rappresentano il risultato diretto della continuità aziendale non di certo del fallimento.**

Ed infatti, il realizzo dei crediti fiscali alle percentuali oggi previste dal Piano è stato reso possibile esclusivamente grazie ad una complessa e prolungata attività negoziale svolta nell'ambito della continuità aziendale, che ha consentito di ottenere una proposta di acquisto ad una percentuale pari al 74% del valore nominale dei crediti medesimi. Si tratta di un risultato del tutto eccezionale se raffrontato alle stime formulate da professionisti indipendenti nell'ipotesi di liquidazione giudiziale, i quali hanno invece ritenuto verosimile un realizzo sensibilmente inferiore, operando una svalutazione dei crediti fiscali fino al 56%.

Ciò risulta ancora più evidente con riferimento all'operazione di affitto e successiva cessione del complesso aziendale alla HomeBestSolution S.p.A., operazione che rappresenta il frutto di lunghe ed estenuanti trattative condotte nell'ambito della continuità concordataria e che ha consentito non soltanto di preservare il valore aziendale, ma altresì di garantire la salvaguardia integrale dei livelli occupazionali. È del tutto evidente come una simile operazione non sarebbe stata praticabile nell'ambito di uno scenario di liquidazione giudiziale, nel quale la cessazione dell'attività avrebbe inevitabilmente determinato la dispersione dell'avviamento, la perdita dei posti di lavoro e l'insorgere degli ulteriori rilevanti costi connessi alla gestione degli esuberanti ed ai licenziamenti del personale.

Tanto più ove si consideri che, nell'ambito della liquidazione giudiziale, il Curatore — alla luce della disciplina dettata dal Codice della Crisi — avrebbe potuto esclusivamente subentrare nei contratti pendenti nei limiti consentiti dalla legge, senza invece poter porre in essere *ex novo* una complessa operazione negoziale quale quella concretamente realizzata nell'ambito della continuità concordataria.

Ne consegue che l'inclusione di tali utilità all'interno dello scenario liquidatorio finisce per attribuire a quest'ultimo risultati economici conseguibili esclusivamente grazie alla prosecuzione dell'attività d'impresa ed agli sforzi straordinari compiuti nell'ambito della procedura concordataria, alterando così la correttezza del raffronto comparativo richiesto dagli artt. 84, comma 5, e 87, comma 3, CCII.

Parimenti, continua a non condividersi la valorizzazione operata dall'Organo Commissariale con riferimento alle azioni recuperatorie e revocatorie. **Sul punto, giova innanzitutto evidenziare come le azioni di responsabilità siano previste anche nell'ambito della proposta concordataria, con una sostanziale equiparazione rispetto allo scenario liquidatorio.**

Quanto alle azioni revocatorie, la Società ha già depositato il parere dell'Avv. Luigi Bottai, nel quale è stato evidenziato come le azioni prospettate, oltre ad essere caratterizzate da elevata aleatorietà, significativa complessità istruttoria e fisiologico rischio processuale, presentino altresì **rilevanti profili di infondatezza giuridica e probatoria.**

In particolare:

- i. quanto alla prospettata revocatoria nei confronti di Unicredit, è stato evidenziato come l'azione risulti **infondata**, atteso che il pagamento derivante dalla cessione del credito fiscale presenta natura ripristinatoria e non solutoria, secondo quanto affermato da recente giurisprudenza della Suprema Corte;
- ii. quanto alle azioni nei confronti dei soci fondatori, la stesse sono state ritenute infondate alla luce dell'esistenza di rapporti contrattuali e dell'assenza, allo stato, di elementi probatori idonei a fondare un giudizio.

La stessa relazione definitiva ex art. 107, comma 6, CCII riconosce espressamente che tali azioni risultano esposte al fisiologico rischio processuale e ai tempi del contenzioso, che si aggiunge: possono comportare anche fino a 10 anni per il recupero (sempre in caso di esito positivo).

Ne consegue che il giudizio comparativo correttamente impostato non può che condurre ad una conclusione opposta rispetto a quella prospettata dall'Organo Commissariale.

Senza tacere poi che non pare indicato alle varie categorie di creditori quanto, quando e se sarebbero pagati.

In caso di liquidazione giudiziale, infatti, il creditore dovrebbe anzitutto affrontare la fase di accertamento del passivo, con la conseguenza che il credito oggi riconosciuto potrebbe essere contestato o non essere integralmente ammesso. Ciò comporterebbe ulteriori costi per assistenza legale, tempi di attesa e ulteriore incertezza. A ciò si aggiunge che una parte significativa delle utilità prospettate dipende da azioni giudiziarie che potrebbero durare anni, avere esito sfavorevole o, anche in caso di vittoria, non tradursi in un effettivo recupero delle somme per assenza di beni utilmente aggredibili. In altri termini, il creditore si troverebbe ad affrontare ulteriori costi e anni di attesa senza alcuna certezza sul se, quando e quanto verrà effettivamente pagato.

Orbene, inserendo correttamente nello scenario liquidatorio le utilità giuridicamente e concretamente ricavabili, emerge con evidenza come la **prospettiva liquidatoria** non solo risulti caratterizzata da radicale **incertezza** sul **come, se e quando** del **soddisfacimento**, ma determini altresì, in concreto, un **soddisfacimento sensibilmente inferiore per il ceto creditorio**.

Voce (importi in euro)	Piano in continuità Rev. 8	Liquidazione giudiziale
Imm.ni immateriali	-	-
Imm.ni materiali	115.000,00 €	245.000,00 €
Imm.ni finanziarie	125.000,00 €	125.000,00 €
Crediti commerciali	1.780.629,00 €	2.223.315,00 €
Crediti verso parti correlate	-	-
Crediti verso Erario	19.937.505,00 €	13.624.086,00 €
Crediti verso Enti Previdenziali	187.788,00 €	187.788,00 €
Altri crediti	186.939,00 €	186.939,00 €
Disponibilità liquide	575.180,00 €	575.180,00 €
Azioni risarcitore/revocatorie (<i>upside</i> di Piano, non incluse nel conteggio dell'attivo concordatario)*	1.400.000,00 €*.	2.000.000,00 €
Cessione azienda Gruppo HomeBestSolution	2.650.000,00 €	-
Finanza esterna	2.000.000,00 €	.
TOTALE ATTIVO	27.558.041,00 €	19.167.308,00 €
Oneri prededucibili complessivi	-11.276.686,00 €	-11.800.000,00 €
RESIDUO AI CREDITORI	16.281.355,00 €	7.367.308,00 €

* **N.B.** Le **azioni risarcitorie** risultano comunque previste anche nell'ambito del Piano concordatario; tuttavia, in considerazione dell'elevato grado di incertezza che ne caratterizza l'esito i relativi eventuali recuperi sono stati prudentemente qualificati quali mere **poste eventuali** ("*upside*"), e non già valorizzati come utilità certe ai fini del soddisfacimento del ceto creditorio, **anche al fine di non creare aspettative nel ceto creditorio, posto che non è possibile prevedere con certezza l'esito del giudizio e in caso di esito vittorioso il recupero delle somme.**

3. SUL MIGLIORAMENTO DELLE PERCENTUALI DI PAGAMENTO

Deve, altresì, evidenziarsi come nelle versioni di piano che si sono succedute nel tempo sono state anche recepite le osservazioni dell'Organo Commissariale, adottando un approccio progressivamente più prudentiale. La costruzione dei numerosi accantonamenti è senza dubbio andata a discapito delle percentuali di soddisfacimento originariamente previste per il ceto creditorio.

Basti considerare che sono stati previsti, tra gli altri, **fondi rischi** (cfr. pagg. 38 e 39 del Piano) per **complessivi euro 26.222.996** costruiti mediante e supporto tecnico specialistico comprendenti: i) fondo rischi relativo al contenzioso già in essere (€ 6.637.215); ii) fondo rischi correlato alle precisazioni di credito formulate dai clienti (€ 6.832.536); iii) fondo rischi residuale per potenziali contestazioni future (€ 12.753.245), destinato a coprire anche passività oggi solo eventuali o non ancora emerse.

I predetti accantonamenti incorporano rischi che, per loro natura, sono caratterizzati da un margine di aleatorietà: taluni potranno concretizzarsi integralmente, altri solo parzialmente, altri ancora potrebbero non verificarsi affatto. In tale – auspicata - eventualità, le risorse prudentialmente immobilizzate nei fondi diverrebbero suscettibili di liberazione, con conseguente incremento delle somme distribuibili in favore dei creditori.

Diversamente, nello scenario della liquidazione giudiziale: il realizzo dell'attivo, i tempi della procedura, i costi della gestione liquidatoria, l'incertezza dei recuperi e la falcidia derivante dalla concorsualità conducono a percentuali di soddisfazione sensibilmente inferiori, sino ad azzerarsi per alcune categorie creditorie come per i privilegiati e per i chirografari ove è prevista una percentuale di pagamento pari allo ZERO.

In altri termini, il creditore è chiamato a scegliere tra una proposta che incorpora già oggi il costo di scenari peggiorativi e offre una prospettiva concreta di recupero, con possibili margini incrementali, ed uno scenario liquidatorio nel quale il rischio reale è quello di una soddisfazione nulla. Sotto tale profilo, il Piano appare strutturato secondo criteri di prudenza tali da trasferire il beneficio dell'eventuale miglioramento futuro direttamente al ceto creditorio, preservandolo, per contro, dagli effetti di possibili aggravamenti.

Da ultimo, non può non evidenziarsi come il tema della comparazione tra scenario concordatario e scenario liquidatorio è stata già vagliata dal Tribunale in sede di ammissione ove il concordato della ricorrente veniva giudicato come **una modalità di composizione del debito che appare preferibile, in termini di risultati conseguibili, rispetto a quelli ottenibili nell'ambito di una liquidazione giudiziale.**

Si allega la seguente documentazione:

1. comunicazione osservazioni creditori;
2. riscontro su osservazioni creditori.

Con osservanza.

Roma, 20 maggio 2026

Facile Ristrutturare S.p.A.

Dott. Giovanni Mottura n.q.

Avv. Francesco Marotta

Avv. Serena Mangiapelo