

**IL TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE XIV CIVILE**

in composizione collegiale e così composto:
riunito in camera di consiglio nelle persone di:

Jachia Giorgio **presidente**
Cardinali Stefano **giudice**
Claudio Tedeschi **giudice rel.**

-sentito il giudice relatore ed esaminati gli atti;
rilevato:

-che con decreto del 12-14.06.2024, è stato assegnato, su sua richiesta, a ‘Facile Ristrutturare s.p.a.’-in seguito anche ‘proponente’- termine di giorni sessanta per la presentazione di una proposta definitiva di concordato preventivo -che con decreto del 31.07.2024 è stato prorogato di ulteriori giorni quarantacinque- designando commissario giudiziale nella persona del dott. Igor Catania;

-che la proponente in data 16.09.2024 ha depositato la domanda di concordato con i relativi allegati e che è stata oggetto di successiva modifica con atti depositati il 3.11.2025;

-che la proponente in data 2.12.2025 ha chiesto di ‘essere autorizzata ai sensi dell’art. 46 CCII a sottoscrivere l’accordo di cessione relativo ai crediti ex art. 16 –annualità 2025- con GEO FM s.r.l.’ premettendo: che detta compagnie societaria aveva chiesto, con istanza depositata l’1.12.2025 –e che si inseriva in proposta di più ampia portata trasmessa il 26.11.2025 avente ad oggetto ‘offerta irrevocabile di acquisto dei crediti ex art. 16 (c.d. bonus ristrutturazione) per le annualità 2025 – 2026- 2027 – 2028’- ‘la cessione diretta della sola annualità 2025 in considerazione della sopravvenuta incompatibilità delle tempistiche della procedura competitiva con l’esigenza di cessione prima del perimento del bene il 31.12.2025’; che nella relativa versione emendata il piano di concordato non ha preso in considerazione tale annualità di crediti e ciò in considerazione della scadenza del 31.12.2025 il cui decorso, in difetto di preventivo utilizzo, ne precluderebbe impiego lucrativo alcuno; che, pertanto, l’importo corrispettivo proposto –pari ad euro 1.354.139,00 ragguagliato al 74% del relativo valore nominale- avrebbe consentito l’acquisizione di un surplus da devolvere al ceto creditorio; che trattavasi, inoltre, di proposta di acquisto pro soluto che avrebbe evitato alcuna responsabilità a proprio carico ‘in ordine alla futura utilizzabilità dei crediti’, la verifica della cui effettiva e concreta acquisibilità era stata convenzionalmente assunta a proprio carico dall’offerente; che l’asseveratore aveva riscontrato la solvibilità dell’offerente;

-l’ufficio commissoriale nel parere depositato il 9.12.2025 ha rilevato ‘nell’interesse dei creditori l’utilità della cessione dei crediti in esame’, alla luce della ‘imminente scadenza fissata al 31/12/2025 per la loro fruizione’;

-che l'art. 94 comma 6 CCII prevede che, nella ricorrenza di situazione di urgenza, il tribunale, acquisito parere dell'organo commissoriale, possa autorizzare gli atti dismissivi di beni rientranti nel patrimonio di società proponente concordato '*senza far luogo a pubblicità e alle procedure competitive*' nel caso in cui possa '*essere compromesso irreparabilmente l'interesse dei creditori al miglior soddisfacimento*';
 -che tale situazione può riscontrarsi nel caso di specie atteso che:

- la scadenza al 31.12.2025 –tale indicata dalla proponente e convalidata dall'ufficio commissoriale- entro la quale deve intervenire la postulata cessione per il proficuo utilizzo lucrativo dei crediti ad essa interessati, tenuto anche conto, a tale fine, dell'ulteriore termine al 15.12.2025 indicato dall'offerente per l'accettazione della sua proposta -e che deve ritenersi realistico in considerazione degli ulteriori adempimenti necessari per il perfezionamento della cessione- dà evidenza alla ricorrenza di urgenza nel provvedere oltre che alla non percorribilità di procedura competitiva e di relativa pubblicità, stante la ristrettezza dei tempi;
- trattasi di atto dispositivo di indubbio interesse per il ceto creditorio poiché consentirebbe di acquisire all'attivo della procedura l'indicato importo corrispettivo – parametrato ad un valore percentuale del loro valore nominale che deve ritenersi adeguatamente congruo e ciò già alla stregua di una valutazione improntata all'*id quod plerumque accidit*- laddove, in alternativa, si prospetterebbe, con riferimento a tali beni, l'assenza di introito alcuno;

P.Q.M.

letto l'art. 94 CCII autorizza 'Facile Ristrutturare s.p.a.' ad accettare la '*proposta irrevocabile cessione crediti ex art. 16 – annualità 2025*' presentata da 'GEO FM s.r.l.', allegata all'istanza della proponente depositata il 2.12.2025;

-dispone a cura dell'ufficio commissoriale la comunicazione ai creditori del presente provvedimento e a cura della proponente la sua pubblicazione sul sito internet della medesima proponente;

-manda alla cancelleria per i conseguenti adempimenti.

Roma 10 dicembre 2025

Il Presidente
Dott. Giorgio Jachia