

TRIBUNALE DI ROMA SEZIONE XIV CIVILE

* * * *

Concordato Preventivo n. 589/2024 di
“FACILE RISTRUTTURARE Spa”

Giudice delegato: Dott. Claudio TEDESCHI

Commissari Giudiziali:

avv. Mauro MALTESE

dott. Igor CATANIA

* * * *

<p>AVVISO PUBBLICO PER LA RACCOLTA DI MANIFESTAZIONI D'INTERESSE AI SENSI DELL'ART. 91, CO.1, CCII</p>
--

I Commissari giudiziali del concordato preventivo in epigrafe,

esaminato il Piano concordatario di Facile Ristrutturare S.p.A., che comprende “un’offerta irrevocabile da parte di un soggetto già individuato”, avente ad oggetto la conduzione in affitto, anche prima dell’omologazione, ed il successivo acquisto del ramo aziendale di proprietà della stessa Ricorrente “Facile Ristrutturare S.p.A.” (di seguito meglio individuato), secondo le condizioni che, successivamente, si riportano;

vista l’istanza avanzata dalla Ricorrente “facile Ristrutturare S.p.A.” con cui è stato richiesto:

- i. *“che dell’offerta di [...], per come da ultimo precisata in data 25 novembre 2025, sia data idonea pubblicità, al fine di acquisire manifestazioni di interesse da parte di terzi per l’affitto del complesso aziendale di proprietà di Facile Ristrutturare, per come ivi individuato e alle condizioni indicate dall’offerente”;*
- ii. *“nell’eventualità in cui dovessero pervenire manifestazione d’interesse, di disporre con successivo decreto l’apertura della procedura competitiva, come previsto dall’art. 91 commi 3 e 4 del CCII”;*

visto il provvedimento del Giudice delegato, che ha autorizzato l’avvio della procedura;

ritenuto che, all’offerta pervenuta, debba essere data idonea pubblicità al fine di acquisire manifestazioni d’interesse, ai sensi dell’art. 91 CCII;

rendono noto

che sino al **giorno 13/03/2026, alle ore 23.59**, è possibile far pervenire alla Procedura scrivente manifestazioni d’interesse, per la conduzione in affitto e successivo acquisto del ramo d’azienda di seguito identificato:

1. OGGETTO

L'Offerente si obbliga a (i) condurre in affitto il complesso aziendale per come di seguito individuato, per la durata di anni 5, con previsione di un corrispettivo totale di euro 1.650.000 (unmilione seicentocinquanta mila/00 euro) oltre IVA e (ii) al termine del periodo di affitto ad acquistare l'azienda dietro un corrispettivo complessivamente pari ad euro 1.000.000,00 (un milione/00 euro) oltre IVA, previa aggiudicazione della procedura competitiva ex art. 91 CCII. Con la specifica che il personale dipendente – che alla data odierna è composto da 25 unità lavorative - sarà integralmente assorbito nel momento in cui sarà stipulato il contratto di affitto con la Facile Ristrutturare S.p.a. – la quale dovrà esserne autorizzata dagli Organi della Procedura a seguito dell'espletamento della gara ex art. 91 CCII - nel rispetto del disposto di cui all'art. 2112 comma 1 cod. civ. e previa consultazione sindacale giusto disposto di cui all'art. 47, l. n. 428/1990. In tal caso, in considerazione dell'assorbimento di tutto il personale, il primo anno di canone sarà corrisposto congiuntamente al pagamento dell'importo previsto al quinto anno.

2. CANONE

Il canone di affitto è determinato complessivamente in euro 1.650.000,00 oltre IVA, da corrispondersi anticipatamente entro il giorno 30 di ogni mese, con le seguenti modalità: i. primo anno: 330.000 euro + IVA, in 12 rate mensili di euro 27.500. Tali rate saranno corrisposte contestualmente al pagamento delle rate relative alla quinta annualità; ii. secondo anno: 330.000 euro + IVA, in 12 rate mensili di 27.500 euro + IVA; terzo anno: 330.000 euro + IVA, in 12 rate mensili di 27.500 euro + IVA; iv. quarto anno: 330.000 euro + IVA, in 12 rate mensili di 27.500 euro + IVA; v. quinto anno: 330.000 euro + IVA, in 12 rate mensili di 27.500 euro + IVA.

3. PREZZO DELLA CESSIONE

Terminato il quinquennio di affitto di ramo d'azienda, l'Offerente corrisponderà alla Facile Ristrutturare S.p.A. l'importo di euro 1.000.000,00 oltre IVA per l'acquisto definitivo di quanto già oggetto del contratto di affitto.

4. PERIMETRO DELL'AFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA

Il perimetro del contratto di affitto sarà composto dai seguenti specifici asset aziendali:

- a. know-how costituito da: una serie di informazioni, dati, analisi aziendali e di business, nonché esperienze tecnico-industriali (comprese quelle commerciali), soggette al legittimo controllo della Società aventi autonomo valore commerciale e le cui principale caratteristica è la segretezza, nel senso che non sono nel loro insieme o nella precisa configurazione e combinazione dei loro elementi generalmente note o facilmente accessibili agli esperti ed agli operatori del settore, ex in base agli articoli 98- 99 d.lgs. 10 febbraio 2005 n. 30 (Codice della proprietà industriale), all'articolo 2.1) dir. UE 943/2016 ed all'art. 39 dell'accordo TRIPS e successive modifiche tanto che la Società le ha tutelate mediante adozione di specifica policy aziendale (di seguito o in futuro anche "Metodo FR"). Detto know how ha come oggetto la vendita al pubblico, attraverso esercizi commerciali geograficamente disseminati sul territorio, dei servizi integrati connessi alla ristrutturazione di interni per immobili privati e commerciali che con una specifica combinazione di professionalità, conoscenze, maestranze, fornitori, strumenti tecnici e strategie di marketing ha rappresentato da 10 anni un unicum sul territorio. Know How aziendale documentato tramite un trade secret ufficiale (doc. 1 – trade secret e doc. 2 – relazione know how), che certifica la paternità del progetto innovativo nel settore delle ristrutturazioni chiavi in mano. Il trasferimento includerà: documentazione tecnica; linee guida operative; processi e metodologie brevettate o protette;
- b. i diritti derivanti dai contratti di comodato stipulati, al fine di gestire la continuità di impresa, con la società Orsolini S.p.A. (quale società operante nel contiguo settore della distribuzione di materiali edili, subentrata, previa autorizzazione del Tribunale di Roma, nei contratti di locazione degli esercizi

organizzati in Roma, Milano e Firenze), avente ad oggetto un'area di 200 metri quadrati all'interno degli showroom siti nelle località di seguito indicate:

- Milano (MI) - via Cassala n. 46-48/1;
 - Sesto Fiorentino (FI) - via del Cantone n. 60;
 - Roma (RM) - via Tiburtina n. 1116.;
- c. tutto il personale dipendente al 17 dicembre 2025 che allo stato risulta composto da 25 unità (doc. 3 – elenco personale);
- d. gli arredi e beni, al fine di garantire la continuità operativa e la migliore esperienza dei clienti, di cui all'elenco - inventario (cartella zip: doc. 4 – inventario analitico dei beni perizia Dott. Eluisi).
- e. Il contratto di consulenza che regola la collaborazione con la GA Holding, di cui socio unico Giovanni Amato, fondatore della Facile Ristrutturare S.p.A (**doc. 5 – contratto consulenza GA Holding**). Tale collaborazione è considerata essenziale per: a) assicurare il trasferimento di competenze e conoscenze specifiche legate alla gestione e allo sviluppo del business di ristrutturazioni chiavi in mano; b) garantire un vantaggio competitivo all'offerente, valorizzando l'esperienza accumulata da uno dei fondatori di Facile Ristrutturare S.p.A; c) rassicurare i creditori del concordato sul fatto che il progetto sarà sostenuto da figure di comprovata competenza, incrementando le probabilità di successo dell'operazione.

5. DURATA E CONDIZIONE

La durata del contratto di affitto è di 5 anni, con decorrenza dalla sottoscrizione dello stesso che dovrà avvenire entro e non oltre il 1° aprile 2026.

6. GARANZIA

A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contratte con la presente proposta, l'Offerente si rende disponibile a consegnare agli Organi della Procedura, ad operazione conclusa, ovvero laddove l'offerta dovesse trovare accoglimento, fideiussione assicurativa rilasciata da primaria compagnia di ammontare pari alla prima annualità del canone di affitto e rinnovabile di anno in anno oppure deposito in denaro di ammontare equivalente alla prima annualità del canone di affitto.

Si fa presente che in aggiunta alla suddetta garanzia la società offerente si è obbligata a costituire ipoteca su un immobile del valore di 260.000,00 euro e pegno sul 25% delle quote societarie della medesima.

7. AGEVOLAZIONE CLIENTI FR

L'Offerente, al fine di garantire il buon esito del concordato della Facile Ristrutturare, si impegna ad effettuare un sopralluogo con preventivo gratuito presso tutti i clienti che hanno un cantiere ancora non terminato (doc. 6) e che ne faranno richiesta, con l'obiettivo di fornire un nuovo capitolato d'appalto per concludere i lavori in sospeso relativi al cantiere.

Laddove il cliente decidesse di usufruire dei servizi dell'Offerente, quest'ultima si impegna a:

- effettuare uno sconto del 20% sul nuovo preventivo;
- accettare - qualora il cliente lo richieda - in conto del pagamento del corrispettivo anche il credito che il cliente vanta nei confronti di Facile Ristrutturare sulla base del piano omologato.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI D'INTERESSE

Ai sensi dell'art. 91 CCII, si invitano gli interessati a presentare manifestazioni di interesse, a condizioni pari o migliorative rispetto a quelle indicate nella proposta irrevocabile d'acquisto della società offerente ovvero a differenti condizioni economiche purché con queste omogenee e comparabili, entro il 13/03/2026, mediante invio a mezzo PEC all'indirizzo della procedura: cp.facileristrutturarespa@pecconcordati.it, indicando tassativamente nell'oggetto: "AVVISO PUBBLICO EX ART. 91 CCII - MANIFESTAZIONE DI INTERESSE".

Non saranno in nessun caso considerate manifestazioni di interesse le richieste di informazioni, i messaggi di interlocuzione o le espressioni di un interesse generico, che non integrino una puntuale ed esplicita dichiarazione di interesse a partecipare ad una procedura competitiva per l'affitto del ramo d'azienda identificato, alle condizioni indicate.

Sarà possibile richiedere accesso alla Virtual Data Room contenente i dati, documenti e allegati, previa sottoscrizione di un Patto di Riservatezza, esclusivamente compilando i moduli predisposti dagli esponenti Commissari (**allegati**)

Nel caso in cui – entro il termine sopra fissato - dovessero pervenire manifestazioni di interesse, gli esponenti attiveranno l'iter per richiedere al Giudice delegato, di voler disporre con apposito decreto, l'apertura della procedura competitiva ai sensi dell'art. 91, co. 3 e ss., CCII, secondo le modalità che verranno ivi indicate.

* * * *

Per ogni eventuale chiarimento è possibile contattare gli esponenti Commissari giudiziali al domicilio della procedura cp.facileristrutturarespa@pecconcordati.it

Roma lì, 9/02/2026

I Commissari giudiziali

avv. Mauro MALTESE

dott. Igor CATANIA