

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE QUATTORDICESIMA

Crisi di Impresa e Procedure Concorsuali

riunito in Camera di Consiglio nelle persone dei Magistrati:

dott. Giorgio Jachia - Presidente
dott. Angela Coluccio - Giudice
dott. Francesca Vitale - Giudice rel.

ha pronunciato il seguente

DECRETO

- vista la domanda prenotativa per l'accesso alla procedura di concordato preventivo ai sensi degli artt. 40 e 44 del Codice della Crisi d'Impresa depositata in data 28.10.2024 dalla società NEWI SRL (CF n. 04603610967), in persona del legale rappresentante pro tempore, avente sede legale in Roma, via Console Orazio n. 29;
- viste le contestuali domande di fissazione di un termine per il deposito della proposta di concordato preventivo, del piano e dell'ulteriore documentazione richiesta ex lege nonché di adozione e/o conferma delle misure protettive ai sensi degli artt. 54 e 55 CCII, in relazione alle quali è stato concesso dal Tribunale il termine di giorni sessanta successivamente prorogato e sono state concesse/confermate dal giudice delegato le misure invocate per il termine di 120 giorni;
- visti il Piano e la Proposta concordataria in continuità aziendale depositati in data 27.02.2025 dalla ricorrente sui quali il GD ha richiesto il prescritto parere ai sensi dell'art. 47 co. 1 CCII depositato originariamente il 16.7.2025 con il quale il Commissario nominato ha espresso parere complessivamente favorevole pur evidenziando criticità e la sussistenza di profili di possibile inammissibilità;
- visto il decreto in data 31.10.2025 con il quale il Tribunale, ha convocato la proponente per l'udienza del 26.11.2025 ivi formulando rilievi critici in ordine alla ammissibilità del Piano e della Proposta concordataria poiché incidenti sulla stessa fattibilità giuridica e sulla eseguibilità del Piano;
- rilevato che con nota difensiva depositata il 25.11.2026 la Società, nel rispondere ai superiori rilievi ha anche chiesto motivato differimento dell'udienza e termine per integrare il piano e la proposta, concessi dal Tribunale fino al 5.1.2026 con rinvio alla successiva udienza del 21.01.2025;
- visti l'integrazione al Piano ed alla Proposta depositati dalla Newi srl in data 5.1.2026 unitamente alla nuova relazione attestativa del professionista indipendente ai sensi degli artt. 84 e 87 CCII - quest'ultima per come successivamente rettificata con nota di deposito in data 12.1.2026 ed esaminato l'ulteriore parere del commissario depositato in data 19.1.2026 ai sensi dell'art. 47 co. 1 CCII sulle modifiche apportate;
- rilevato che all'udienza del 21.1.2026 la Società istante si è riportata alla memoria contenente ulteriore modifica della Proposta concordataria e del relativo Piano ed il Collegio – presente il PM



che ha espresso parere favorevole alla istanza di ammissione al concordato – ha riservato la decisione;

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

Premesso in fatto quanto precede il Tribunale, esaminati gli atti del procedimento, in punto di diritto ritiene ammissibile la domanda di concordato in continuità aziendale diretta proposta da Newi srl, essendo il Piano e la Proposta come da ultimo modificati ed integrati nonché tutto il corredo documentale complessivamente allegato - sufficientemente completi e conformi alla normativa applicabile.

Nella specie è stata positivamente accertata la conformità al disposto dell'art. 47 co. 1 lett. c) CCII il quale richiede che la Proposta sia rituale, anche con riferimento alla corretta formazione delle classi ed il Piano, in caso di concordato in continuità aziendale, sia idoneo alla soddisfazione dei creditori, come proposta dal debitore, ed alla conservazione dei valori aziendali.

Risultano infatti nella specie superate le criticità, di seguito esposte, formulate dal Tribunale all'esito del deposito del Piano e della Proposta nella originaria versione depositata dalla Proponente e dell'acquisizione del primo parere espresso dal Commissario giudiziale ai sensi dell'art. 47 co. 1 CCII.

Nella specie, attraverso la progressiva integrazione documentale della Proponente, riguardante anche le relazioni attestative dei professionisti, risultano superati i rilievi attinenti alla violazione del contenuto degli artt. 39 e 40 co. 2 nonché da 84-88 CCII in riferimento agli obblighi informativi del debitore, al contenuto del ricorso/domanda concordataria, all'obbligatorietà del classamento dei creditori ed alle regole di distribuzione delle risorse secondo l'APR e la RPR, alla maggiore convenienza assicurata ai creditori (ed alla utilità derivante a ciascuno di essi) rispetto alla alternativa liquidatoria, al contenuto del Piano nella specie riguardo alla esposizione dei flussi finanziari ed alle prospettive di acquisizione di attivo da destinare all'adempimento degli obblighi e degli oneri concordatari ed ai tempi di durata del Piano.

Giova infatti riportare l'originaria struttura ed il contenuto del Piano e della Proposta concordataria fondanti la prima versione depositata in data 27.2.2025 ed i rilievi espressi dal Tribunale all'esito del deposito del primo parere del Commissario giudiziale premettendo le seguenti circostanze, rappresentate dalla società proponente ed emergenti dalla documentazione:

- La Società ha ad oggetto principalmente le seguenti attività: “- l’assunzione e gestione in proprio di partecipazioni in altre società ed il coordinamento tecnico amministrativo, produttivo gestionale e finanziario delle società alle quali partecipa. La società potrà concedere o ricevere finanziamenti infragruppo, cioè tra controllanti, controllate, collegate e comunque quelle effettuate all’interno del medesimo gruppo anche attraverso operazioni di cash pooling. L’attività non potrà essere svolta nei confronti del pubblico, ed escluse comunque le attività riservate alle società fiduciarie e di intermediazione mobiliare. La società potrà compiere qualsiasi operazione mobiliare, immobiliare, produttiva, commerciale e finanziaria, che l’organo amministrativo ritenga necessaria od utile per conseguire lo scopo sociale, ivi compresi il rilascio di fidejussioni o di altre garanzie e l’assunzione di partecipazioni in altre società, aventi oggetto simile o connesso al propri, fermo il tassativo divieto di compiere attività riservate per legge (ad esempio professionali, di intermediazione mobiliare e/o immobiliare e/o operazioni riservate a soggetti operanti nel settore finanziario, così come previste e disciplinate dalle leggi vigenti pro-tempore).”. Di fatto, la Società opera nel settore immobiliare, concedendo in locazione immobili/aziende di sua proprietà;



- l'amministratore unico della società, Signora Francesca Armellini, è anche la titolare effettiva della società in quanto detiene in modo indiretto la totalità delle quote della società debitrice, essendo socio unico e AU di Superhawk Finance srl, socio unico di Fininvest Seconda srl (, che a sua volta è socio unico di Covifrance Holding Srl in Liquidazione, che a sua volta è socio unico di NEWI Srl;
- come risulta dalla domanda di concordato e dalla relazione allegata dal rappresentante legale, l'unica operazione straordinaria intervenuta negli ultimi cinque anni è rappresentata dall'operazione di fusione inversa per incorporazione della controllante Pasf S.r.l., proprietaria dell'azienda ed affittuaria dell'immobile di proprietà della società debitrice. A seguito della fusione avvenuta con atto del 26.10.2023 si è risolto il contratto di locazione dell'immobile di proprietà e contestualmente la NEWI è divenuta proprietaria anche dell'azienda affittata alla società conduttrice dell'immobile, Friends S.r.l.. La Newi S.r.l. risulta non detenere partecipazioni in altre società e/o enti;
- la Società è proprietaria di un bene immobile ubicato in Milano, che risulta compreso nel contratto di affitto di ramo di azienda stipulato in data 28.07.2021 tra la società, ad oggi incorporata, Pasf S.r.l. e la Friends S.r.l. Sull'immobile grava l'ipoteca della Banca Popolare di Bari S.p.a. per un ammontare di euro 42.800.000 (vi è perizia tecnica di stima, allegata al piano, attributiva di un valore di € 17.000.000 mentre il valore di bilancio risulta pari ad € 20.082.049). Non risulta alcun bene mobile registrato intestato alla Newi S.r.l.;
- detto contratto di locazione è stato più volte rinegoziato e vede oggi il canone di affitto di € 672.000 come parte fissa ed il 5% del fatturato, al netto dell'iva come parte variabile, e scadenza al 28-2-2028;
per l'acquisto e la ristrutturazione dell'immobile di proprietà, la Società ha stipulato tre contratti di mutuo con la Banca Popolare di Bari (già Tercas S.r.l.), per un importo complessivo di euro 21,4 milioni di euro; il credito è stato poi ceduto a Keystone, attuale creditore ipotecario;
- l'attesa redditività dell'immobile avrebbe dovuto garantire il rimborso del debito, oltre a remunerare il capitale investito e pagare le spese correnti. Tuttavia la redditività non è mai stata sufficiente a garantire il rimborso del debito tant'è che negli anni più volte (negli anni 2013, 2015 e 2018) i tre contratti di mutuo sono stati oggetto di rinegoziazioni in cui è stata prevista la cessione dei fitti percepiti dalla PASF in favore della banca. Dopo i primi anni in cui il maggior fabbisogno è stato coperto con fondi esterni della signora F. Armellini, direttamente o per il tramite di società del gruppo, la crisi del settore immobiliare, incidendo sull'intero Gruppo, ha determinato l'impossibilità di continuare a coprire il disavanzo di gestione, determinando dall'anno 2013, anche a causa della cessione integrale dei fitti in favore del creditore ipotecario, l'accumularsi del debito erariale e comunale.
Tanto premesso la Newi srl ha proposto un piano in continuità diretta sviluppato nell'arco temporale di 10 anni prevedendo:
 - a)** la continuazione dell'attività d'impresa, consistente nella gestione, valorizzazione e intermediazione immobiliare, allo stato attuata anche con l'affitto alla Friends S.r.l. del ramo d'azienda e con la locazione alla stessa Friends S.r.l. dell'immobile commerciale sito in Milano, Corso Vittorio Emanuele II, 30; **b)** l'utilizzo delle attuali disponibilità liquide; **c)** l'incasso dei crediti commerciali verso i clienti; **d)** il supporto finanziario esterno che la 7 Nove 12 Roma S.r.l. si è impegnata a mettere a disposizione per complessivi € 1.218.777,00 a fondo perduto e senza obbligo di restituzione, che verrà effettuato in esecuzione del piano concordatario nel rispetto delle tempistiche ivi previste; **e)** il trattamento dei crediti tributari come da allegata proposta di transazione ex art. 88 ccii..



Alla luce della situazione economico-patrimoniale originariamente aggiornata al 30.11.2024, l'attivo posto a soddisfacimento del piano come sopra indicato quanto alle voci principali e rettificato – è stato indicato in complessivi Euro 22.828,385 corrispondente al fabbisogno concordatario mentre il passivo concordatario, anch'esso rettificato, è stato indicato in complessivi € 25.513,649 e così dettagliato nella sua composizione: debito privilegiato ipotecario verso Fondo Keystone € 19.419.764; debito privilegiato verso l'Erario (ADE) € 3.747.377 oltre oneri di riscossione 77.690. Tale debito viene integralmente degradato a chirografo; debito privilegiato verso il Comune di Milano € 1.789.376 (sorte ed interessi) oltre sanzioni € 479.442. anche tale debito viene integralmente degradato al chirografo.

Nel Piano sono stati altresì previsti altresì i debiti residui per complessivi verso i professionisti, quantificati, al netto dei pagamenti eseguiti, in € 291.200.

Dunque la proposta ai creditori è stata così originariamente articolata prevedendosi la collocazione dei creditori in 4 classi omogenee in relazione alla tipologia ed alla collocazione dei rispettivi crediti ed il pagamento:

- integrale delle spese di procedura, delle spese tecnico-legali entro 10 giorni dalla definitività del provvedimento di omologa;
- integrale del credito verso il creditore ipotecario Keystone entro 10 anni dalla definitività del provvedimento di omologa con i flussi derivanti dalla continuità aziendale;
- in misura pari al 20,00% dei crediti verso l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia delle Entrate Riscossione, con l'utilizzo della finanza esterna ed entro 10 giorni dalla definitività del provvedimento di omologa, come da proposta di transazione fiscale proposta ex art. 88 CCII. Tale credito nella parte privilegiata è integralmente degradato al chirografo per incapacienza patrimoniale;
- nella misura falcidiata di complessivi € 453.763 del credito verso il Comune di Milano entro 10 giorni dalla definitività del provvedimento di omologa. Tale credito nella parte privilegiata è integralmente degradato al chirografo per incapacienza patrimoniale.

Per quanto concerne la convenienza del concordato rispetto alla liquidazione giudiziale, la Società ed il professionista attestatore – quest'ultimo nelle relazioni rese sul trattamento del debito fiscale e dei creditori ex art. 88 e, specificatamente, nelle attestazioni ex art. 84, 5° comma e 87 CCII, ha verificato:

“ex art. art. 84, V comma, CCII, che i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, soddisfatti non integralmente, lo sono comunque in misura non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione dei beni o dei diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, al netto del presumibile ammontare delle spese di procedura inerenti al bene o diritto e della quota parte delle spese generali, per le somme indicate nel piano stesso; ai sensi e per gli effetti dell'art. 87, III comma, la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano e che il piano stesso è atto impedire o superare l'insolvenza del debitore, a garantire la sostenibilità economica dell'impresa e a riconoscere a ciascun creditore un trattamento non deteriore rispetto a quello che riceverebbe in caso di liquidazione giudiziale; altresì la rilevanza dell'apporto del terzo finanziatore, a fondo perduto, senza il quale nulla sarebbe ripartito a favore dei creditori, con la sola eccezione delle spese di procedura e del creditore ipotecario Keystone”.

Il professionista ha dunque attestato, ex art. 88, I comma” che il proposto pagamento parziale dei tributi e dei relativi accessori, amministrati dalle agenzie fiscali, previsto nel piano, ne prevede la soddisfazione in misura non inferiore a quella realizzabile, in ragione della collocazione



preferenziale, sul ricavato in caso di liquidazione giudiziale, tenuto conto che il valore attribuibile ai beni o ai diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, nel caso di specie, è pari a € 101.236,00; ex art. 88, II comma, trattandosi di concordato in continuità aziendale, la sussistenza di un trattamento non deteriore dei crediti tributari rispetto alla liquidazione giudiziale". Ha inoltre attestato, con riferimento al trattamento dei creditori anche diversi dall'Erario: "che, ex art. 84, V comma, il piano è stato verificato e che i creditori muniti di privilegio, pegno o ipoteca, soddisfatti non integralmente, lo saranno comunque in misura non inferiore a quella realizzabile in caso di liquidazione dei beni o dei diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, al netto del presumibile ammontare delle spese di procedura inerenti al bene o diritto e della quota parte delle spese generali (stimate in € 500.000,00), tenuto conto che il valore attribuibile ai beni o ai diritti sui quali sussiste la causa di prelazione, nel caso di specie, è pari a € 17.486.700,00; che, ex art. 87, III comma, è stata verificata la veridicità dei dati aziendali e la fattibilità del piano e che il piano stesso è atto impedire o superare l'insolvenza del debitore, a garantire la sostenibilità economica dell'impresa e a riconoscere a ciascun creditore un trattamento non deteriore rispetto a quello che riceverebbe in caso di liquidazione giudiziale, anche tenuto conto dell'apporto e dell'utilizzo della finanza esterna".

Il tutto tenuto conto, peraltro, per quanto dedotto dalla Società, di una valorizzazione nulla di eventuali azioni di responsabilità nonché di eventuali azioni revocatorie.

Orbene, sul Piano e sulla Proposta il Tribunale ha sollevato alcune criticità, ritenute significative poiché involgenti profili di inammissibilità ed incidenti sulla stessa fattibilità giuridica, di seguito riportate:

"1) La certificazione dei carichi pendenti risultanti al sistema informativo dell'anagrafe tributaria al 26-06-2024 espone i seguenti saldi: Euro 2.731.132,58 per crediti iscritti a ruolo comprensivi di sanzioni, interessi, mora, oneri di riscossione e altre spese; Euro 1.093.943,47 per crediti non iscritti a ruolo al netto del pagato, e comprensivi di sanzioni e interessi.

Su tali importi, benchè riferiti a crediti tributari/erariali integralmente degradati a chirografo per i quali viene proposto dalla Newi il pagamento nei limiti del 20% andranno aggiunti i maggiori importi medio tempore maturati dal 26-06-2024 sino al pagamento previsto entro 10 giorni dall'omologa.

La criticità riguarda il fatto che tali maggiori importi per interessi maturandi non sono stati quantificati né previsti in fondo rischi/oneri e né vi è un impegno vincolante assunto dalla società terza facente capo alla sig.ra Armellini (la 7 Nove 12 Roma srl) alla copertura di tali maggiori oneri per interessi.

che possono riguardare anche i crediti comunali per IMU e TASI.

2) analogo rilievo va fatto per gli eventuali scostamenti dagli obiettivi pianificati dal momento che il Piano non esplicita le iniziative da adottare, detti scostamenti potendo riguardare le spese di procedura (professionisti per un fabbisogno massimo stimato nel budget finanziario per euro 280.000); i maggiori importi maturandi sui debiti erariali e comunali; l'eventuale maggior compenso liquidato al commissario giudiziale.

Tali oneri sono infatti solo genericamente previsti nel Piano come assumibili da parte della stessa società (7 Nove 12 Roma srl) che fornisce già finanza esterna per complessivi € 1.218.777,00 procurata dalla titolare effettiva signora Armellini.

Conclusivamente, occorre pertanto quantificare tali maggiori oneri quantomeno quelli relativi agli interessi sui crediti privilegiati ed assumere un impegno vincolante viepiù garantito quantomeno secondo le modalità indicate (costituzione di un vincolo entro 10 giorni dal deposito della relazione 105 del C.G.)

D'altra parte la dichiarazione di impegno vincolante, da parte del terzo, al pagamento della specifica debitoria relativa ai debiti erariali e comunali (classi 3 e 4), dovrebbe essere estesa anche alle superiori ed ulteriori voci per le quali è genericamente previsto, in mancanza di fondi appostati, il suo intervento.

3) Sulla base della perizia redatta dalla F&D Società tra Professionisti a r. l. a firma del rappresentante legale, Geom. Stefano Duro, nella quale il valore di realizzo dell'immobile è stimato in € 17.000.000,0, risulterebbe coperto il debito di euro 16.700.000 dovuto a saldo al 31.12.2034, alla Banca Popolare di Bari e, per essa, al



Fondo Keystone - cessionario del credito che vanta una ipoteca sull'immobile della società proponente ubicato a Milano.

Il piano prevede, in alternativa, per l'integrale esecuzione del concordato, la vendita dell'immobile o la rimodulazione del piano di ammortamento alla scadenza del decimo anno ovvero all'esito della procedura e del pagamento del debito bancario il cui pagamento è appunto spalmato/rateizzato fino all'anno 2034.

Orbene, la criticità sta nel fatto che la previsione alternativa contenuta nel Piano è piuttosto generica e non è chiara nell'ottica della valutazione della convenienza oltre che della fattibilità. Non è chiaro il motivo per il quale la vendita sia prevista solo in via eventuale ed alternativa oltretutto al termine della esecuzione del piano (nei successivi 10 anni) tale da rendere incerto finanche il valore di realizzo – l'attuale stima potendo prospetticamente risultare non attendibile in ragione delle variabili legate, anche e quantomeno, all'andamento del mercato, visto un così ampio orizzonte di durata del Piano (che' invece, ove si ipotizzasse l'esperimento di vendita dell'immobile con cadenza annuale mediante gara competitiva e prezzo base come da perizia ed intervenisse un'offerta pari o maggiore di quella necessaria anno per anno per estinguere il debito in conto capitale - oggi di € 19.158.666 e nel 2034 ridotto ad € 16.700.000 v. Tabella Par. 3.1 - si potrebbe estinguere la debitoria con Keystone ed eseguire integralmente il concordato in tempi assai più rapidi posto che i restanti creditori, compreso il credito ipotecario degradato a chirografo per la parte incapiente, sarebbero soddisfatti in tempi rapidi dopo l'omologa).

La durata del Piano appare dunque eccessiva in relazione all'attivo disponibile ed al creditore ipotecario.

4) Immobilizzazioni immateriali: si osserva che nell'attestazione ex art. 84 co. 5 e 87 co. 3 CCII si svolge una valutazione in relazione alla ricostruzione del valore dell'azienda nella ipotesi liquidatoria (tale valore è genericamente indicato in 100.000, senza tuttavia fornire alcun concreto elemento a supporto della stima). Si richiedono sul punto chiarimenti sul valore di tale immobilizzazione posto che sembra essere la stessa proponente ad ipotizzare un valore pari a zero salvo poi indicare un valore di liquidazione di € 100.000,00.

5) quanto al "valore eccedente quello di liquidazione" incidente sulla modalità di distribuzione delle risorse ai creditori secondo la regola della R.P.R., il Piano andrebbe riformulato dato che l'immobile risulta affittato fino al 2028 come da contratto tale che i proventi derivanti dall'incasso dei canoni di locazione andrebbero invece considerati nel "valore di liquidazione" e ciò quantomeno sino alla scadenza naturale del contratto.

Il Piano va dunque diversamente rimodulato nell'ottica della corretta applicazione delle regole di distribuzione ai creditori secondo l'A.P.R. piuttosto che la R.P.R.

6) Manca nel Piano e nella relativa attestazione del professionista, qualsivoglia riferimento, richiesto ex lege, alle prospettive di acquisizione dell'attivo mediante azioni revocatorie, recuperatorie o altre azioni eventualmente esperibili dal curatore in caso di liquidazione giudiziale.

7) Occorre dunque acquisire chiarimenti ed eventuali integrazioni al Piano ed alla Proposta con attestazione del professionista/asseveratore in ordine: al valore dell'immobile in caso di vendita nella liquidazione giudiziale, con o senza l'azienda; all'effettivo valore dell'azienda, nell'alternativa liquidatoria; alla sussistenza o meno dei presupposti per azioni di responsabilità, recuperatorie o altre azioni esperibili in caso di liquidazione giudiziale; nonché, quanto ai costi, all'effettiva consistenza delle immobilizzazioni immateriali (avviamento).

10) Stress test. Al fine di testare la ragionevolezza delle assumptions e la solidità del piano, è stata giustamente condotta un'analisi di sensitività (stress test) con l'obiettivo di valutare la capacità di reazione a potenziali situazioni di crisi o stress finanziario che potrebbero emergere durante l'esecuzione delle ipotesi concordatarie.

A tal fine, la società ha considerato diverse congiunture economiche negative, sia interne che esterne, confrontandole con parametri di riferimento standard. Attraverso questa simulazione, è stato ipotizzato un contesto di elevato stress economico e finanziario, al fine di analizzarne gli effetti sulle dinamiche aziendali.

La criticità sta nel fatto che solo per gli esercizi 2025 e 2026 sono stati sviluppati due scenari alternativi, con lo scopo di verificare l'eventuale necessità di un intervento da parte dei soci in risposta al peggioramento delle assumptions formulate, valutandone la sostenibilità rispetto alle risorse disponibili all'interno del gruppo. In particolare:

- Scenario A. è stato formulato ipotizzando una riduzione del fatturato nell'ordine di 25.000 euro;
- Scenario B. è stato formulato ipotizzando un incremento dei costi per servizi per € 20.000 euro, pari a circa il 50%, dei costi stimati a regime.

Le proiezioni economiche e finanziarie di tali scenari hanno evidenziato che la società riuscirebbe a far fronte alle proprie obbligazioni grazie ad un minimo incremento dell'apporto da parte della società 7 nove 12 Roma S.r.l.



È stato poi elaborato un ulteriore scenario (Scenario C) in cui è stato ipotizzato il mancato investimento previsto per 500.000 euro con conseguente rinuncia al fatturato incrementale previsto in 25.000 euro annui. Anche in questo caso, gli impegni finanziari assunti nella proposta concordataria sarebbero rispettati grazie ad un minimo incremento dell'apporto da parte della società 7 nove 12 Roma S.r.l.

Ebbene, il Commissario Giudiziale nel parere reso ai sensi dell'art. 47 CCII opportunamente applicato le ipotesi valutate dalla ricorrente per tutta la durata del piano (scenario più realistico) e non solo alle annualità 2025 e 2026.

Di seguito lo sviluppo tabellare

- Scenario A. è stato formulato ipotizzando una riduzione del fatturato nell'ordine di 25.000 euro. Il fabbisogno concordatario evidenzia un disavanzo di euro 217.693.
- Scenario B. è stato formulato ipotizzando un incremento dei costi per servizi per € 20.000 euro, pari a circa il 50%, dei costi stimati a regime. Il fabbisogno concordatario evidenzia un disavanzo di euro 192.693.
- È stato poi elaborato un ulteriore scenario (Scenario C) in cui è stato ipotizzato il mancato investimento previsto per 500.000 euro con conseguente rinuncia al fatturato incrementale previsto in 25.000 euro annui. Tale scenario e in tutto e per tutto sovrapponibile allo scenario A.

Si richiede pertanto alla Società proponente di valutare il superiore scenario negativo considerando che, ove si verificassero le ipotesi A. B e C. considerate dal Commissario Giudiziale (congiuntamente o meno) si avrebbe un disavanzo da un minimo di - € 217.693,00 ad un massimo di - € 935.386.

Occorrerebbe quindi prevedere un fondo rischi/oneri generico e/o l'assunzione da parte del terzo, con quantificazione e tempistiche certe, di un impegno/obbligazione alla copertura dell'eventuale disavanzo”.

Nel termine concesso fino al 5.1.2026, la Proponente ha dunque riformulato ed integrato la Proposta ed il Piano, nuovamente attestati ai sensi degli artt. 84, 87 e 88 CCII, allegando adeguato corredo documentale con aggiornamento dei dati contabili di riferimento al 30.11.2025 e previsionali al corrente anno (di auspicata emissione del provvedimento di omologa), su cui il Tribunale ha acquisito dal commissario giudiziale ai sensi dell'art. 47 co. 1 CCII nuovo parere - quest'ultimo favorevole alla ammissione della società alla procedura concordataria ed alla sua apertura.

Nelle nuove previsioni del piano e della proposta, come integrati e maggiormente garantiti, Newi srl prevede pertanto:

- a) di destinare tutte le risorse (cash flow, canoni affitto e corrispettivo della vendita) dell'unico asset aziendale, costituito dall'immobile sito in Milano, Via Corso Vittorio Emanuele II n. 30, valutato dal perito incaricato in € 17.000.000,00 (diciassettemilioni/00) e locato unitamente all'affitto del ramo d'azienda, al pagamento delle spese della procedura, del creditore ipotecario Keystone, e delle sole imposte maturate post domanda di concordato;
- b) di destinare le somme a fondo perduto, erogate da parte del soggetto finanziatore terzo, la 7 Nove 12 Roma s.r.l., condizionatamente all'omologa del concordato, al soddisfacimento parziale dei crediti privilegiati degradati a chirografo, di quelli chirografari e delle eventuali maggiori spese di procedura, ivi compresi i professionisti;
- 1) di incrementare l'apporto economico del terzo: nel Piano e nella Proposta originari per l'anno 2025 era stato infatti ipotizzato un apporto da parte della 7 Nove 12 Roma S.r.l. di complessivi euro 1.218.777. Nel Piano e nella Proposta modificata è ora previsto un apporto di euro 1.772.562 di cui: - euro 1.612.562 a fondo perduto; - euro 160.000 a titolo di finanziamento infruttifero, per i quali si ipotizza la restituzione alla scadenza del piano concordatario. Detto apporto sarà effettuato in esecuzione del piano concordatario, secondo le tempistiche ivi previste, per il pagamento in particolare di: euro 480.000,00 destinato al soddisfacimento delle spese della procedura ivi compresi € 100.000,00 stanziati quali maggiori oneri rispetto al piano originario; euro 777.303 destinati al soddisfacimento dell'erario nella misura del 20% della quota capitale del debito maturato e maturando fino alla data di omologa; euro 498.589 destinati a soddisfare il Comune di Milano nella misura del



20% della quota capitale del debito maturato e maturando fino alla data di omologa ipotizzata; euro 16.670 destinata a soddisfare degli oneri di riscossione nella misura del 20% della quota capitale del debito maturato e maturando fino alla data di omologa.

La messa a disposizione della “finanza esterna” verrà effettuata con il deposito in apposito conto vincolato a favore della procedura entro sette giorni antecedenti la scadenza del termine di cui all’art. 105 n. 1 CCII.

A tale riguardo ed al fine di provare la solvibilità del terzo finanziatore, la ricorrente ha prodotto un certificato di “Sintesi Portafoglio” della 7 Nove 12 Roma srl presso la Banca Fideuram Spa aggiornato al corrente anno, che riporta titoli in deposito per euro 2.415.376,54 e disponibilità liquide pari ad euro 408.060,66.

Premesso quanto precede, la Società ha integrato, modificato e dettagliato il Piano e la Proposta - così sostanzialmente superando i rilievi e le criticità sollevate dal Tribunale di cui al decreto del 29-31.10.2025, come sopra riportati e trascritti.

Si osserva infatti che:

1. Sulla copertura dei maggiori oneri maturati e maturandi relativi ai debiti tributari, erariali e comunali, sulla loro necessaria quantificazione e sulla previsione delle risorse necessarie al pagamento:

la Società ha stimato il debito nei confronti del Comune di Milano per Imu e Tasi, all’attualità, quantificandolo ora in complessivi € 2.699,110 comprensivi di interessi di mora. Tale debito è classificato come di natura in parte prededucibile e, per il residuo, privilegiato, limitatamente alla quota capitale ed alla quota interesse, con ordine 24 ai sensi del combinato disposto degli artt. 2752 c. 4 e 2778 n.20.

La nuova proposta concordataria prevede il pagamento dell’importo omnicomprensivo di euro 704.753 così composto:

- a) pagamento integrale del debito comunale maturato dal 1° dicembre 2024 al 30.11.2025 per un importo pari ad euro 206.164 entro i 10 giorni successivi alla definitività della sentenza di omologazione con cash flow aziendale;
- b) pagamento pari ad euro 498.589 pari al 20% dell’importo residuo di euro 2.492.945 entro i 10 giorni successivi alla definitività della sentenza di omologazione, con fonti esterne immesse dalla società 7 nove 12 Roma S.r.l.

Quanto invece al debito erariale, la ricorrente ha predisposto una nuova proposta del trattamento dei crediti tributari, ex art. 88 CCII (all. 2 Piano integrato), asseverata da un professionista abilitato ex art. 88 CCII.

La proposta modificata assume che: 1) la ricorrente si trova in stato di crisi, come emerge dal piano concordatario allegato redatto ai sensi dell’art. 87 del D. Lgs. 14/2019, dal quale si evince un indebitamento pari ad oltre 29 milioni di euro a fronte di un attivo completamente costituito da immobili gravati da ipoteca bancaria, il cui presunto valore di realizzo si attesta a € 18.372.022; 2) il “valore di liquidazione” determinato ai sensi dell’art. 87 co. 1 lett. c) CCII ammonta ad € 18.372.022, per cui il credito erariale va integralmente degradato, fatta eccezione per il credito maturato dalla data di presentazione della domanda concordataria fino all’attualità; 3) il debito complessivo verso l’Erario, alla data del 30 novembre 2025, ammonta ad € 4.430.148; 4) il debito iscritto a ruolo, comprensivo di oneri accessori maturati e maturandi fino alla data di presunta omologa del 31.07.2026, è pari ad € 3.955.000; 5) il debito vs. erario maturato dal 30.11.2024 al 30.11.2025 (post domanda di concordato) comprensivo di oneri accessori ed interessi maturandi alla data di presunta omologa del 31.07.2026 ammonta ad €



460.283 mentre l'ammontare del debito non ancora iscritto a ruolo ammonta complessivamente ad € 14.865, comprensivo di sanzioni calcolate al 30% ed interessi maturanti e maturandi fino alla data di presunta omologa alla quale, secondo le previsioni, matureranno ulteriori interessi di mora stimati in € 50.237,00 e ulteriori oneri di riscossione stimati in € 850,00; 6) per quanto previsto nel piano concordatario, nell'ipotesi in cui la società Newi S.r.l. fosse assoggettata alla procedura della liquidazione giudiziale l'attivo realizzabile sarebbe pari ad € 18.372.022, con soddisfazione integrale delle spese della procedura, e parziale del credito erariale e comunale per la parte in prededuzione maturata dal 24.11.2024 nonché parziale del creditore ipotecario tale che, pertanto, l'Erario, rispetto alla debitoria privilegiata di € 3.886.513, nell'ipotesi di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, non riceverebbe alcuna soddisfazione; 7) secondo il piano integrato, le potenziali somme derivanti da azioni risarcitorie e/o recuperatorie sono pari a zero; 8) tutti i flussi di cassa generati dall'affitto dell'azienda saranno destinati al pagamento del debito ipotecario.

Su tali presupposti la ricorrente ha formulato la seguente nuova proposta di transazione fiscale prevedendo:

- Il pagamento integrale in favore dell'Erario del debito maturato in prededuzione, dopo la data del 30.11.2024, per un importo di € 460.283, con il cash flow aziendale generato fino alla data prevista di omologa del 31.07.2026 ed entro 10 giorni dalla definitività del relativo provvedimento;
- Il pagamento in favore dell'Erario, con finanza esterna immessa dalla 7 Nove 12 Roma srl ed entro i 10 giorni successivi alla definitività della sentenza di omologazione, dell'importo di € 777.303, ovvero il pagamento del 20% dell'intera esposizione debitoria privilegiata comprensiva degli interessi di mora maturandi fino alla data di omologa prevista per il 31.07.2026;
- Il pagamento in favore dell'Agenzia Entrate Riscossione, sempre con finanza esterna ed entro i 10 giorni successivi alla definitività della sentenza di omologazione, dell'importo di € 16.670, ovvero il pagamento del 20% del totale degli oneri di riscossione maturati e maturandi fino alla data di omologa prevista per il 31.07.2026.

Pertanto la ricorrente propone di pagare l'importo complessivo di € 1.254.256.

2. Sulla copertura dei maggiori oneri dei professionisti e per spese di procedura e sulle risorse necessarie al soddisfacimento:

Nella proposta modificata i costi della procedura sono stimati complessivamente in residui euro 561.600.

La nuova proposta prevede il pagamento di quanto dovuto entro i 10 giorni successivi alla definitività della sentenza di omologazione con la disponibilità di cassa alla data di omologa, e per la differenza con anticipo da parte della società 7 nove 12 Roma S.r.l., che a tal fine ha assunto espresso impegno. In particolare, l'eventuale maggior compenso spettante al commissario giudiziale, per come sarà liquidato dal Giudice, unitamente ad altre eventuali ulteriori spese della procedura (es. perizia immobile), saranno pagate con apporto della società 7 nove 12 Roma S.r.l. Pertanto, l'apporto con la proposta modificata viene incrementato di ulteriori euro 100.000,00, per un valore complessivo delle spese della procedura di euro 661.600.

3. quanto alla contestata eccessiva durata del piano in relazione all'attivo disponibile ed alla soddisfazione del creditore ipotecario:

Il Tribunale ha rilevato, ancora, rispetto al piano originario, che sulla base della perizia redatta dalla F&D Società tra Professionisti a r. l. si prevedeva un valore di realizzo dell'immobile ubicato a Milano stimato in € 17.000.000 che andava a coprire il debito di euro 16.700.000



dovuto a saldo al 31.12.2034 del credito ipotecario della Banca Popolare di Bari e, per essa, del Fondo Keystone cessionario del credito.

Il piano originario prevedeva peraltro, per l'integrale esecuzione del concordato, in alternativa, la vendita dell'immobile o la rimodulazione del piano di ammortamento alla scadenza del decimo anno di pagamento del debito rateizzato fino al 31.12.2034.

A tale riguardo si rilevava una criticità consistente nel fatto che la previsione alternativa contenuta nel Piano risultasse generica e non completamente intellegibile nell'ottica della valutazione della convenienza oltre che della fattibilità, non essendo chiaro il motivo per il quale la vendita fosse prevista solo in via eventuale ed alternativa ed oltretutto al termine della esecuzione del piano (dopo 10 anni), così da rendere oltretutto incerto il valore di realizzo dell'immobile, l'attuale stima potendo prospetticamente risultare non attendibile in ragione delle variabili legate, anche e quantomeno, all'andamento del mercato in un così ampio arco piano.

Con la modifica della proposta si prevede ora la riduzione del periodo di esecuzione del concordato da dieci a sei anni (2026-2031), in conseguenza della rimodulazione della proposta al creditore ipotecario, come segue:

premessa la sussistenza alla data del 30.11.2025, un debito nei confronti della società Keystone, cessionaria del credito garantito da ipoteca di primo grado sull'immobile di proprietà, incrementatosi al 30.11.2025 fino ad euro 19.772.565 - importo che si attesterà in € 19.541.851 alla data della presunta omologa in quanto si prevede la maturazione ed il pagamento di interessi al tasso ridotto dello 0,90% per tutto il periodo che va dalla data del 01.12.2025 alla data presunta di omologa del 31.07.2026 – la Newi prevede una rimodulazione del debito ad un tasso particolarmente conveniente ed un degrado a chirografo per la parte non coperta dal valore della vendita dell'immobile – scadenzata anno per anno dal 2027 al 2031 - con pagamento del 5% della somma degradata.

Su questi assunti NEWI srl, subordinatamente all'omologa della proposta concordataria, prevede nella specie il pagamento del debito come segue:

a. moratoria dal 01.12.2025 alla data presunta di omologa ed applicazione sul debito residuo, per lo stesso periodo, di un tasso agevolato pari allo 0,90%; b. pagamento di n. 64 rate mensili dell'importo unitario di euro 37.000 calcolate applicando un tasso di interesse su base annuale pari allo 0,9%; c. pagamento di una maxi-rata finale dell'importo di euro 17.000.000 da corrispondersi contestualmente alla programmata dismissione immobiliare, dismissione coerente con la prosecuzione e rilancio dell'attività caratteristica; d. conferma atto di cessione del credito del fitto di azienda; e. pagamento del residuo debito degradato a chirografo (in quanto non coperto dal valore ipotizzato di vendita dell'immobile) pari ad euro 1.319.600 al 31.12.2031 nella misura del 5% (euro 65.980), ovvero in misura maggiore in caso di vendita anticipata negli anni 2027, 2028, 2029 e 2030 per la maggior differenza fra il valore di stima di vendita di € 17.000.000 ed il residuo maggior debito residuo,

Pertanto, si prevede che la dismissione dell'immobile avvenga entro il 31.12.2031. A tal fine, si prevedono cinque tentativi di vendita con cadenza annuale a partire dall'anno 2027, ciò al fine di anticipare la data della chiusura del concordato.

La proposta, quindi, viene rimodulata precisando che l'anticipazione della vendita determinerà un maggior degrado a chirografo che si propone di pagare nella percentuale del 5%.

Vengono quindi elaborati diversi scenari in ragione della eventualità che la dismissione immobiliare avvenga alla data del 31.12.2027; 31.12.2028; 31.12.2029; 31.12.2030; o 31.12.2031, data di scadenza ultima del piano concordatario.



In particolare viene elaborato il piano di ammortamento del debito ove la data di scadenza del piano concordatario fosse al 31-12-2031. Del debito residuo, degradato a chirografo (al 31.12.2031 pari ad euro 1.319.600) la società propone il pagamento nella misura del 5% (euro 65.980) dell'intero importo.

Si precisa, inoltre, che nell'ipotesi che la società riuscisse a dismettere l'immobile prima della data del 31.12.2031 la società sarà chiamata a versare una maggiore somma come risulta dalla tabella seguente.

Annualità	Debito Residuo	Vendita Immobile	Importo Degradato	5% somma degradata
Vendita al 31.12.2027	19.393.395	(17.000.000)	2.393.395	119.670
Vendita al 31.12.2028	19.122.821	(17.000.000)	2.122.821	106.141
Vendita al 31.12.2029	18.849.802	(17.000.000)	1.849.802	92.490
Vendita al 31.12.2030	18.574.316	(17.000.000)	1.574.316	78.716
Vendita al 31.12.2031	18.319.600	(17.000.000)	1.319.600	65.980

L'ipotesi prospettata è quella della vendita dell'immobile al quinto anno, ma ove la vendita venga perfezionata negli anni precedenti il maggior onere dovuto al pagamento della maggiore quota di credito ipotecario degradato sarà effettuata utilizzando i flussi da continuità, come dettagliatamente dimostrato negli allegati al piano integrato sub doc. 39, 40, 41 e 42.

5. quanto al rilievo concernente la stima immobilizzazioni immateriali

Il Tribunale ha osservato che nell'attestazione ex art. 84 co. 5 e 87 co. 3 CCII si indica un valore dell'azienda nella ipotesi liquidatoria genericamente quantificato in € 100.000, senza tuttavia che sia stato addotto alcun concreto elemento a supporto della stima, e ciò considerato che era la stessa proponente ad ipotizzare un valore pari a zero salvo poi appostare un valore di liquidazione di € 100.000,00.

Ed infatti anche alla data di riferimento del 30.11.2025 che fa da spalla al piano ed alla proposta come integrati, le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritte nella contabilità generale della società ricorrente per un valore pari a zero.

A seguito delle precisazioni richieste dal Tribunale, tale assunto risulta giustificato avendo la proponente nel Piano integrato dato atto che l'azienda si compone sostanzialmente di: - autorizzazione commerciale su una superficie autorizzata di vendita netta di mq. 1842, per la commercializzazione di prodotti non alimentari ai sensi del D. Lgs. n.114/1998; - corpi illuminanti e gli impianti di cui ad un elenco sottoscritto al momento della sottoscrizione del primo contratto di affitto di ramo di azienda, nel lontano 2013, ed attesa la vetustà dei beni e soprattutto la liberalizzazione delle licenze relative al commercio al dettaglio (D. Lgs. n. 114/2008 cd Decreto Bersani), conclude che il valore dell'azienda in sé sia pressoché nullo, in quanto non commercializzabile. Dunque ai soli fini prudenziali la ricorrente ha ritenuto di quantificare il valore dell'azienda in € 100.000,00, – quale valore di liquidazione – considerando la convenienza per un terzo soggetto ad acquistare l'autorizzazione amministrativa in essere a quel prezzo, per evitare rischi, tempi e costi per l'ottenimento di una nuova autorizzazione, che attese le caratteristiche dell'immobile è verosimilmente assoggettata a diversi pareri e autorizzazioni amministrative.

Si ritiene che dalla Attestazione sul punto non emergano particolari criticità tanto più che il Commissario giudiziale pur confermando nel proprio parere la valorizzazione a zero della posta come da attivo di bilancio al 30.11.2025 ha dedotto che l'appostazione di € 100.000 nel “valore di liquidazione” non è in sé pregiudizievole per i creditori.



5. Sulla errata quantificazione del “valore eccedente quello di liquidazione” contestata dal Tribunale:

Il Tribunale ha segnalato, poi, una criticità relativa al “valore eccedente quello di liquidazione” incidente sulla modalità di distribuzione delle risorse ai creditori secondo la regola della R.P.R., in quanto nel Piano non era previsto l’incasso dei canoni di locazione dell’immobile sito in Milano che da contratto è affittato fino al febbraio 2028, talchè i suddetti proventi, almeno sino alla scadenza naturale del contratto, andrebbero considerati nel “valore di liquidazione”.

Recependo tali osservazioni, il piano integrato ha inserito nel valore di liquidazione i canoni fino alla scadenza.

Tenuto conto altresì del rilievo relativo all’effettivo valore dell’attivo appostabile sui beni immateriali, che rientra nel valore di liquidazione; del corrispettivo della vendita dell’azienda in sede di liquidazione giudiziale, e della ritenuta insussistenza dei presupposti per attivare le azioni “di massa” esperibili dal curatore del positivo riscontro da parte del Commissario giudiziale del rispetto sia della regola della APR in relazione alla distribuzione del valore di liquidazione nel rispetto delle cause di prelazione, sia di quello della RPR, in relazione alla distribuzione del valore eccedente quello di liquidazione (tale da attribuire a creditori di una classe un trattamento almeno pari a quello di creditori dello stesso grado e migliore di quello riservato ai creditori di grado inferiore), ferma restando la libertà nella distribuzione delle risorse esterne – la criticità può dirsi superata.

Al riguardo il Commissario ha rilevato preliminarmente che il piano prevede un valore di liquidazione di € 18.372.022 che comprende, oltre al ricavato della vendita dell’immobile di proprietà (euro 17.000.000), le disponibilità liquide (euro 24.614), crediti vs clienti (euro 496.533) nonché, ora, anche i canoni di locazione maturandi (euro 750.875) fino alla scadenza naturale del contratto (febbraio 2028), escludendosi che possano essere esperite azioni di responsabilità, revocatorie o recuperatorie ed aggiungendosi – eventualmente -, il valore di liquidazione dell’azienda, nella sua componente di bene immateriale per euro 100.000.

Il valore eccedente quello di liquidazione è stimato nel piano integrato in euro 19.526.991 per flussi da continuità aziendale, mentre le risorse esterne messe a disposizione dalla società 7 Nove 12 Roma srl ammontano ed euro 1.612.562.

Ed allora, sia la regola della APR che la regola della RPR risultano rispettate dal momento che il valore di liquidazione viene distribuito nel rispetto della graduazione delle cause legittime di prelazione, in quanto è previsto il pagamento, con tali beni, oltre che delle spese di procedura, del creditore ipotecario oltre che, a favore di Erario e Comune, dei crediti prededucibili relativi alle sole imposte maturate post domanda di concordato.

Quanto alla RPR, il valore eccedente quello di liquidazione viene destinato al soddisfacimento (parziale) del solo creditore ipotecario che risulta avere un grado superiore a tutti gli altri creditori.

Riguardo poi alle risorse esterne, esse vengono destinate al pagamento dei creditori ipotecario e dei privilegiati degradati a chirografo oltre che delle eventuali maggiori spese di procedura (es. perizia, eventuale maggior compenso CG).

In proposito si osserva ulteriormente che, pur essendo l’Erario ed Comune di Milano creditori con grado di privilegio posteriore rispetto al creditore ipotecario ed ai professionisti (art. 2777 co. 2 c.c.), per essi è prevista dalla Società la soddisfazione con risorse esterne di tal chè la proposta pare coerente con il dettato dell’art. 84 co. 6 del CCII. Si rileva infine, sul punto, che, non essendovi dipendenti, non trova applicazione l’art. 8 comma 7 CCII.



6. Sulla mancata previsione nel piano delle azioni esperibili dal curatore in caso di liquidazione giudiziale

Il Tribunale ha rilevato la mancanza nel Piano originario e nella relativa attestazione del professionista, di un adeguato riferimento, richiesto ex lege, alle prospettive di acquisizione dell'attivo mediante azioni di responsabilità, revocatorie, recuperatorie o altre azioni eventualmente esperibili dal curatore in caso di liquidazione giudiziale.

Orbene, nel piano integrato dalla Società si conferma tale assunto, circa la insussistenza di elementi per azioni di responsabilità precisandosi la circostanza fondante che l'amministratore ha nel tempo finanziato la società, diligentemente operato per ristrutturare la debitoria, mediante plurimi accordi col creditore ipotecario, ed ha tenuto correttamente la contabilità; senza contare che nel piano è previsto un suo rilevante apporto, indiretto, di oltre 1,7 ml che dovrebbe essere altrimenti ottenuto con l'esperimento dell'azione di responsabilità.

Si aggiunge poi, quanto ai presupposti per azioni recuperatorie, revocatorie o altre azioni nascenti dalla dichiarazione di liquidazione giudiziale, che la società non ha compiuto atti patrimoniali, alienato beni o disposto di pagamenti lesivi della par condicio, che potrebbero astrattamente costituire oggetto di tali azioni a tutela della massa. Analoghe considerazioni svolge l'attestazione ex art. 84 e 87 CCII.

Nel parere integrativo ex art. 47 CCII, il Commissario giudiziale ha rilevato che, dall'esame della documentazione acquisita, non sono emersi allo stato elementi idonei a contraddire tali valutazioni.

7. sulla contestata assenza di uno Stress test del Piano:

Il Tribunale ha segnalato, infine, che nel Piano originario la società aveva considerato diverse congiunture economiche negative, sia interne che esterne, confrontandole con parametri di riferimento standard. Attraverso questa simulazione, era stato ipotizzato un contesto di elevato stress economico e finanziario, al fine di analizzarne gli effetti sulle dinamiche aziendali, con lo scopo di verificare l'eventuale necessità di un intervento da parte dei soci in risposta al peggioramento delle assumptions formulate, valutandone la sostenibilità rispetto alle risorse disponibili all'interno del gruppo.

Al riguardo il Tribunale ha rilevato una criticità consistente nel fatto che solo per gli esercizi 2025 e 2026 erano stati sviluppati due scenari alternativi, mentre nel parere ex art. 47 CCII il Commissario Giudiziale aveva applicato le ipotesi valutate dalla ricorrente per tutta la durata del piano (10 anni, quale scenario più realistico), giungendo a conclusioni diverse ed incompatibili con quelle esposte nel piano originario.

Si chiedeva pertanto alla Società proponente di valutare che, ove si verificassero le ipotesi A B e C considerate dal Commissario Giudiziale (congiuntamente o meno), si sarebbe verificato un disavanzo diverso da quello ipotizzato dalla ricorrente, dovendosi quindi prevedere un fondo rischi/oneri generico e/o l'assunzione da parte del terzo, con quantificazione e tempistiche certe, di un impegno/obbligazione alla copertura dell'eventuale disavanzo.

Come detto nel piano originario alla data di riferimento del 30.11.2024 erano stati ipotizzati solo due scenari ipotizzando riduzioni di fatturato e incremento dei costi. A seguito dei rilievi formulati dal Tribunale, la proponente, per gli esercizi successivi al 2025 compresi nell'arco di piano (2026-2031), ha sviluppato quattro scenari alternativi, con lo scopo di verificare l'eventuale necessità di un intervento da parte dei soci in risposta al peggioramento delle assumptions formulate, valutandone la sostenibilità rispetto alle risorse disponibili all'interno del gruppo. In particolare:



- **Scenario A:** è stato formulato ipotizzando una riduzione del fatturato di euro 25.000,00 per il periodo dal 2026 al 2031.

Alla luce del piano finanziario derivante dalla riduzione di fatturato proposta, il fabbisogno finanziario aggiuntivo corrisponderebbe a euro 116.000 che la società 7 nove 12 Roma si è obbligata a coprire apportando nuove risorse per euro 36.000 e rinunciando parzialmente al rimborso delle somme versate per euro 80.000.

All'esito del piano vi sarebbe un surplus finanziario stimato in euro 3.079.

- **Scenario B:** è stato formulato ipotizzando un incremento dei costi per servizi per euro 20.000, pari a circa il 50%, dei costi stimati a regime.

Alla luce del piano finanziario derivante dall'incremento dei costi previsto, il fabbisogno finanziario aggiuntivo corrisponderebbe a euro 110.000 che la società 7 nove 12 Roma si è obbligata a coprire apportando nuove risorse per euro 20.000 e rinunciando parzialmente al rimborso delle somme versate per euro 90.000.

All'esito del piano vi sarebbe un surplus finanziario stimato in euro 1.079.

- **Scenario C:** è stato formulato ipotizzando la mancata attuazione dell'investimento programmato avente ad oggetto l'acquisto di un immobile del valore di euro 500.000,00.

Alla luce del piano finanziario che verrebbe a svilupparsi in caso di mancata attuazione dell'investimento programmato, risulta che la società sarebbe in equilibrio sia economico che finanziario. All'esito del piano vi sarebbe un surplus finanziario stimato in euro 132.558.

- **Scenario D:** è stato formulato ipotizzando la combinazione congiunta dei tre scenari precedenti.

Alla luce del piano finanziario che verrebbe a svilupparsi in caso di concomitante realizzarsi dei tre scenari precedenti, il fabbisogno finanziario aggiuntivo corrisponderebbe a euro 50.000 che la società 7 nove 12 Roma si è obbligata a coprire apportando nuove risorse per euro 50.000 e rinunciando interamente al rimborso delle somme versate.

All'esito del piano vi sarebbe un surplus finanziario stimato in euro 12.558.

Su tali nuove assunzioni il commissario giudiziale, verificato che gli stress test prospettati risultano completi e coerenti con gli impegni assunti dalla Soc, 7Nove 12 Roma srl, nel parere integrativo reso non ha sollevato rilievi rispetto alle risultanze prospettate dal ricorrente.

8. quanto agli scenari economico-finanziari di anticipazione della vendita dell'immobile in un arco temporale più ristretto rispetto a quello originariamente previsto:

La proponente, tenendo conto dei rilievi formulati dal Tribunale, in merito all'anticipazione della chiusura del piano concordatario, ha condotto diverse simulazioni dettagliando l'evoluzione del conto economico, del budget finanziario e della situazione patrimoniale al fine di verificare la necessità di maggiori risorse esterne necessarie per la chiusura anticipata della procedura concordataria rispetto all'ipotesi principale del 2031, applicando ai risultati anche lo scenario di cui allo stress test D (concomitanza di diverse cause peggiorative).

In particolare: Ipotesi A): con la vendita dell'immobile nell'anno 2027 la società risulterebbe in equilibrio economico, finanziario e patrimoniale. Applicando alle predette risultanze lo stress test scenario D) la società 7 nove 12 Roma S.r.l si obbliga ad apportare maggiori risorse per euro 50.000 a titolo di anticipazione rinunciando al rimborso di euro 25.000.

Nel caso di vendita dell'immobile nel 2027 le proiezioni dimostrano che non vi è bisogno di alcun apporto finanziario aggiuntivo rispetto alle stime proposte nel piano.

Qualora a tale ipotesi si applicasse lo scenario D) e l'eventuale vendita nell'ultimo anno di durata del piano, la società ha previsto l'esigenza di un possibile fabbisogno finanziario



ulteriore di € 50.000,00 che verrebbero coperto con le risorse immesse dalla 7 nove12 Roma srl.

Su tale ipotesi il Commissario giudiziale non ha sollevato rilievi.

9. Modifica del classamento dei creditori.

Con la integrazione del piano il proponente ha infine rimodulato le classi, portandole da 4 a 5. Fermo restando il classamento precedente, è stata infatti aggiunta la **Classe n. 5** relativa al debito di Keystone di euro 1.319.600 degradato a chirografo e pagato nei limiti del 5%, come risulterebbe dovuto al 31.12.2031, ultimo anno di esecuzione del piano, all'esito del pagamento del residuo per capitale ed interessi dopo la corresponsione al creditore del ricavato della vendita dell'immobile all'importo di stima di € 17.000.000.

Rileva il Tribunale sul punto, in applicazione dei precetti imposti dall'art. 85 CCII, che la classazione è corretta: risulta infatti rispettata la classazione obbligatoria prevista dal comma 2 per i creditori titolari di crediti tributari e previdenziali dei quali non sia previsto l'integrale pagamento (non sussistendo altra delle categorie per le quali è prescritta la classazione obbligatoria) e, in ogni caso, non ricorrendo l'ipotesi di creditori chirografari derivanti da rapporti di fornitura di beni e servizi, che non hanno superato, nell'ultimo esercizio, almeno due dei seguenti requisiti: un attivo fino a euro cinque milioni, ricavi netti delle vendite e delle prestazioni fino a euro 10 milioni e un numero medio di dipendenti pari a 50.

Quanto ai crediti dei professionisti della procedura, aventi privilegio ex articolo 2751 bis n. 2, c.c., gli stessi sono correttamente inseriti nella **Classe n. 1** (per il carattere omogeneo dell'interesse economico e della relativa posizione giuridica) quali privilegiati generali soddisfatti con il valore eccedente quello della liquidazione, in misura integrale ed entro il termine di moratoria previsto per legge. Per essi dunque non è prevista l'espressione del voto.

Quanto al creditore ipotecario Keystone, titolare del credito garantito da ipoteca di primo grado, si prevede come già detto il pagamento con i flussi derivanti dalla continuità aziendale e con la vendita dell'immobile di proprietà oltre il termine di moratoria di 180 giorni previsto per legge e con abbattimento degli interessi rispetto a quelli contrattuali. Pertanto, il creditore Keystone è correttamente inserito nella apposita **Classe n. 2** ed è correttamente chiamato ad esprimere il proprio voto (trattasi peraltro dell'unico creditore ipotecario, quindi portatore di uno specifico ed omogeneo interesse economico e posizione giuridica).

Quanto al debito verso l'Erario, esso è stimato all'attualità in complessivi euro 4.430.148, di cui al 30.11.2025 euro 3.911.978 per il debito della società debitrice iscritto a ruolo, ed € 82.502 per oneri di riscossione. A tale importo si aggiunge il debito non ancora a ruolo stimato in euro 467.083. Alla data prevista della eventuale omologa, il debito s'incrementerà per maggiori interessi maturandi stimati in euro 50.237 e maggiori oneri di riscossioni stimati in € 850. Relativamente a tale categoria di debito, come si è già detto, la società propone, nell'ambito di una transazione fiscale ex art. 88 CCII, di pagare la somma complessiva di euro 1.254.256 così suddivisa: a) euro 460.283 per l'estinzione del debito erariale maturato dalla data di presentazione della proposta concordataria fino alla data del 30.11.2025; b) euro 777.703 per l'estinzione del debito erariale, importo pari al 20% dell'intera esposizione debitoria degradata a chirografo alla data del 31.07.2026 stimata in euro 3.886.513; c) euro 16.670 per l'estinzione del debito per oneri di riscossioni maturanti e maturandi fino alla data del 31.07.2026, importo pari al 20% dell'intera esposizione debitoria di euro 83.352.

Il pagamento sub a) del credito prededucibile avverrà con cash flow aziendale mentre il pagamento sub b) e c) del credito privilegiato degradato a chirografo avverrà con fondi esterni immessi dalla 7 Nove 12 Roma S.r.l. in un'unica soluzione entro i 10 giorni dalla sentenza di omologa.



Prevedendosi il pagamento parziale, l'Agenzia delle Entrate è chiamata ad esprimere il proprio voto per l'importo del credito sub b) e l'Agenzia delle Entrate Riscossione per l'importo del credito sub c). Tali creditori, tutti riconducibili a crediti erariali (ADE, INPS, INAIL), stante il carattere omogeneo dell'interesse economico e della relativa posizione giuridica, trattandosi di crediti degradati a chirografo per incapienza, sono dunque correttamente inseriti nella apposita **Classe n. 3**.

Quanto al debito vs. il Comune di Milano per IMU e TASI, esso è stimato all'attualità in complessivi euro 2.699.110, importo comprensivo di interessi di mora calcolati dalla data di notifica dell'accertamento applicando il tasso d'interesse legale tempo per tempo vigente in aggiunta ad uno spread di 0,5 punti percentuali. Tale debito risulta in parte prededucibile e per il residuo solo in parte privilegiato, limitatamente alla quota capitale ed alla quota interesse, con ordine 24 ai sensi del combinato disposto degli artt. 2752 c. 4 e 2778 n.20.

Il Comune di Milano è stato inserito nella apposita **Classe n. 4** (considerato che l'interesse economico e la relativa posizione giuridica appaiono diversi da quelli erariali stante il grado posteriore del privilegio) e nel piano né è previsto il pagamento parziale e la degradazione a chirografo, con conseguente collocazione tra i creditori chiamati ad esprimere il proprio voto.

Conclusivamente, il classamento operato dalla proponente appare conforme anche al disposto dell'articolo 85 ultimo comma CCII ed al principio secondo cui, fermo quanto previsto dall'articolo 84, commi 5, 6 e 7, il trattamento previsto per ogni classe non può alterare l'ordine delle cause legittime di prelazione.

Ritiene allora il Tribunale che - alla luce dell'ultima integrazione del Piano e della Proposta e vista la documentazione integrativa depositata; viste nella specie le relazioni integrative pure depositate dalla società proponente nelle quali i professionisti hanno concluso attestando la veridicità dei dati aziendali, la fattibilità del Piano concordatario e la sua idoneità ad assicurare l'adempimento degli obblighi assunti nonché la convenienza del Piano, anche ai sensi dell'art. 88 CCII, rispetto allo scenario alternativo della liquidazione giudiziale; visto il parere integrativo favorevole del Commissario Giudiziale - devono ritenersi sostanzialmente superate le criticità sollevate incidenti sulla fattibilità del piano e della proposta concordataria.

Va ritenuta, in definitiva, l'ammissibilità della domanda di apertura della procedura di concordato preventivo in continuità aziendale proposta da Newi srl.

P.Q.M.

visti gli artt. 45, 47 CCII co 1, 2 e 3, 104, 105, e 107 CCII,

dichiara aperta la procedura di concordato preventivo di NEWI SRL (CF n. 04603610967), in persona del legale rappresentante pro tempore, avente sede legale in Roma, via Console Orazio n. 29;

nomina

giudice delegato per la procedura di concordato la dott.ssa Francesca Vitale

nomina

Commissario giudiziale il dott. Andrea Maria Azzaro

stabilisce

il 15.10.2026 ed il 18.10.2026 quali date rispettivamente iniziale e finale per l'espressione del voto dei creditori da far pervenire telematicamente all'indirizzo di posta elettronica della procedura;

fissa



il termine perentorio di 15 giorni per il deposito nella cancelleria del tribunale da parte della
proponente della somma CCII di euro 130.000,00.

fissa

il termine del 30.7.2026 per la comunicazione del presente provvedimento ai creditori;

manda

alla Cancelleria per la comunicazione del presente decreto alla proponente e all'ufficio del Pubblico
Ministero nonché per la sua trasmissione per estratto al locale ufficio del registro delle imprese.

Così deciso in Roma in data 10.6.2026

Il Presidente

dott. Giorgio Jachia

