

CRAM DOWN, TRANSAZIONE FISCALE E VALORE DI LIQUIDAZIONE NEL CONCORDATO PREVENTIVO IN CONTINUITÀ

(Corte d'Appello Catanzaro 26 maggio 2026)

MARCELLO POLLIO

Non occorre una specifica richiesta di omologazione della transazione fiscale diretta all'Agenzia delle entrate (Ade) secondo le forme dell'art. 88 del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (d.lgs. 14/2019, CCII) e il tribunale può omologare la proposta considerando il creditore pubblico dissenziente, così applicando il c.d. meccanismo della omologazione forzata attraverso *cram down* fiscale ogni qual volta sia chiaro che la convenienza della proposta non lede gli interessi dei creditori.

E' errata la stima del valore di liquidazione operata dal creditore pubblico in base ai valori Omi dell'Agenzia del territorio, perché le finalità della stima in situazioni di crisi sono differenti e i criteri devono essere accertati nel concreto contesto di liquidazione giudiziale richiesto dal CCII. Lo ha stabilito la Corte di appello di Reggio Calabria con la sentenza n. 461/2026 del 26 maggio 2026 confermando la decisione del tribunale di Locri (n. 17/2025) con cui era stato omologato il concordato preventivo in continuità diretta del più grande centro commerciale della locride.

La Corte reggina ha, infatti, respinto le contestazioni della locale agenzia delle entrate ed ha ritenuto che la richiesta di applicazione dell'art. 88 CCII risultasse pienamente incorporata nella proposta di concordato, senza necessità di una distinta ed autonoma istanza, in quanto ciò che rileva nel concordato preventivo non è la forma della domanda, bensì la concreta

possibilità per il creditore pubblico di partecipare al procedimento e di esprimere il proprio dissenso.

L'Ade aveva anche contestato e sostenuto che era stato violato l'art. 88 CCII in quanto, alla luce di una lettura della norma nella sua formulazione previgente al cd. correttivo – ter, introdotto con il d.lgs. n. 136/2024, non sarebbe prevista l'applicabilità del *cram down* al concordato in continuità aziendale, con conseguente illegittimità dell'omologazione.

La Corte di appello ritiene, al contrario, che il disposto dell'art. 88 è applicabile anche al concordato in continuità, in quanto compatibile con la relativa disciplina e coerente con la funzione dell'istituto, volto a consentire il superamento del dissenso dell'Amministrazione finanziaria in presenza di una proposta non deteriore rispetto all'alternativa liquidatoria.

Secondo la corte, al contrario, depone in senso opposto proprio il dato testuale della formulazione previgente dell'art. 112, co. 2 CCII. L'espressione usata dalla disposizione va in senso aggiuntivo e coordinato e, dunque, la disciplina di cui all'art. 112, co. 2, CCII si affianca a quella prevista dall'art. 88, versione previgente, integrandone il contenuto. In questa prospettiva, le due disposizioni risultano destinate ad operare congiuntamente, condividendo il medesimo parametro della non deteriorità del trattamento dei creditori rispetto all'alternativa liquidatoria, così da rendere coerente l'applicazione del meccanismo del *cram down* anche nell'ambito della continuità aziendale.

Infine, la sentenza di appello stabilisce che il criterio valutativo basato sui valori Omi dell'Agenzia del territorio non è idoneo a rappresentare il valore di liquidazione rilevante ai fini dell'art. 112 CCII, in quanto presuppone una valorizzazione teorica del bene in condizioni di mercato ordinario, senza tenere conto delle concrete modalità di realizzo proprie della liquidazione giudiziale, né dell'incidenza determinante della perdita dell'autorizzazione commerciale. La Corte ha così evidenziato che, in particolare, la sentenza del tribunale di Locri ha valorizzato un elemento fattuale decisivo, ossia la probabile

revoca dell'autorizzazione commerciale rilasciata dal comune di Siderno, già oggetto di procedimento amministrativo e suscettibile di essere disposta in presenza di inadempimenti qualificati come gravi. In tale evenienza, l'azienda non potrebbe proseguire l'attività e, conseguentemente, verrebbe meno la possibilità di cedere il complesso aziendale come "azienda in esercizio", residuando unicamente la vendita atomistica dei singoli beni.

Bibliografica essenziale

S. AMBROSINI. *La continuità aziendale nel codice della crisi: casi di "consustanzialità" e declinazioni di un concetto polisenso*, in *Ristrutturazioni aziendali*, 20 dicembre 2025.

F. BENASSI. *Dal valore di mercato al valore di liquidazione nel codice della crisi: per chi suona la campana?*, in *Ristrutturazioni aziendali*, 28 novembre 2024.

G. CIRILLO, *Cram down erariale e giudizio di convenienza nelle procedure concorsuali*, 12 maggio 2026

F. GRIECO. *Il Cram Down e la transazione fiscale negli strumenti di regolazione della crisi alla luce del correttivo: sarà vera gloria?*, in *Ristrutturazioni aziendali*, 28 settembre 2024.

V. ZANICHELLI. *Un breve appunto sulla transazione fiscale nel concordato preventivo (in attesa del correttivo ter)*, in *Ristrutturazioni aziendali*, 6 settembre 2024.

M. MONTELEONE. *La storia del cram-down fiscale*, in *Ristrutturazioni aziendali*, 1 ottobre 2024.

G. ANDREANI. *Le limitazioni del cram down fiscale nell'ADR introdotte dal decreto-legge 13 giugno 2023, n. 69, convertito nella legge 10 agosto 2023, n. 103*, in *Ristrutturazioni aziendali*, 4 settembre 2023.