



TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

Il Tribunale di Roma, Sezione XIV Civile, nelle persone dei Magistrati:

Dott. Giorgio Jachia

Presidente

Dott.ssa Daniela Cavaliere

Giudice rel.

Dott. Francesco Cottone

Giudice

riunito in Camera di Consiglio, ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento ex artt. 40 e ss. D. Lgs. n. 14/19 iscritto al n. 463-1 P. U. dell'anno 2026

Premesso ***

ha

presentato in data 16.03.2026 domanda prenotativa ex art. 44 D. Lgs. n. 14/19, riservandosi di depositare successivamente la proposta, il piano e gli accordi e la documentazione richiesta dall'art.

39, co. 1 e 2 D. Lgs. n. 14/19;

rilevato che con provvedimento del 15.04.2026 è stato concesso il termine di giorni 60 per il deposito della proposta, del piano e/o degli accordi ai sensi dell'art. 44, co. 1 CCII;

considerato che la *** insta per essere autorizzata “ *in via d'urgenza l'affitto d'azienda alle condizioni previste dalla proposta ricevuta dalla* *** e ” *l'avvio di una procedura competitiva diretta alla selezione ex art. 91CCII di un offerente migliore , indicando, ai sensi del quarto comma di tale disposizione, le condizioni di partecipazione ed ogni “aspetto della procedura..”*”;

rilevato al riguardo che la società istante rappresenta di aver ricevuto “proposta irrevocabile”

formulata da *** avente ad oggetto l'affitto dell'azienda e che l'affitto si colloca nella



prospettiva di tutelare il patrimonio e l'impresa in quanto salvaguardia l'avviamento commerciale, che, diversamente, in caso di arresto o riduzione dell'attività sarebbe dissipato, mantiene l'efficienza del complesso aziendale e massimizza il soddisfacimento dei creditori in quanto genera flussi di cassa consentendo, altresì, la preservazione dei valori patrimoniali, infine la tutela dei livelli occupazionali; che l'urgenza è dovuta alle condizioni gravi in quanto la società " *sta subendo il progressivo e rapido svuotamento degli scaffali, la chiusura totale o parziali di interi reparti, la sospensione dei servizi accessori alle vendite con rilevante contrazione di fatturato e sospensione delle forniture;*

visto il parere favorevole espresso dal Commissario Giudiziale, cui è pervenuto dopo le interlocuzioni con la società, a seguito delle integrazioni della proposta del 20/29 9.04.2026 e del 4/5.05.2026;

dato atto che le linee guida del piano concordatario depositato con la domanda ex art.44 CCII prevedono la continuità aziendale della società con successivo trasferimento della proprietà dell'azienda;

considerato che la procedura competitiva delle "offerte concorrenti" prevista dall'art. 91 D. Lgs. n. 14/19 risulta applicabile, per espressa previsione normativa (art. 91, co. 11 CCII), "in quanto compatibile" nel caso in cui il debitore "abbia chiesto l'assegnazione del termine previsto dall'art. 44, co. 1, lett. a)," CCII;

rilevato che l'istituto giuridico delle "offerte concorrenti" è stato previsto al fine di accrescere la contendibilità dei beni dell'impresa in concordato; il legislatore ha infatti voluto costituire un nuovo e particolare percorso procedimentale, da attivare nel caso in cui la proposta di concordato contenga un'offerta di affitto o acquisto di un bene o di un'azienda (o un contratto destinato a tal scopo), volto alla ricerca nel mercato di offerte concorrenti e alla cessione a migliori condizioni ed ha dunque approntato un meccanismo teso a far comunque prevalere, nella scelta del beneficiario del trasferimento, chi prometta il corrispettivo più elevato (e, quindi, ragionevolmente in grado di contribuire a massimizzare il tasso di recovery dei creditori concorsuali), indipendentemente dalla



preferenza che il ricorrente possa aver già accordato ad un diverso offerente; ed invero l'istituto valorizza gli elementi del controllo giurisdizionale e dell'eterotutela creditor oriented, a discapito delle istanze privatistiche provenienti dal debitore, che vede compresa l'area della propria discrezionalità, tant'è che il contenuto della proposta e del piano sono resi permeabili all'azione del Tribunale, ancorché nei limiti di quanto strettamente necessario per assicurare effettività alla competizione, che va sempre imperniata sull'offerta originaria, e devono piegarsi alla nuova situazione di fatto alla quale l'art. 91, co. 9 CCII prevede che ci si debba conformare allorquando vi sia una offerta migliorativa in termini di incasso e, quindi, di vantaggio per i creditori;

considerato, altresì, che, attraverso l'introduzione delle offerte concorrenti, ogni qualvolta l'imprenditore abbia preventivamente reperito un compratore e la soluzione concordataria sia fondata, *inter alia*, sull'offerta di tale soggetto predeterminato, nel senso che l'imprenditore in crisi deve aver previsto la sua accettazione o l'ha formalizzata prima del deposito del piano e della proposta, occorre dare corso all'apertura al mercato, in quanto funzionale alla ricerca della massimizzazione del soddisfacimento dei creditori attraverso auspicabili miglioramenti della proposta fondati sul maggiore incasso, con la conseguenza che il soggetto prescelto non ha alcuna certezza di poter davvero risultare acquirente ed è quindi tenuto a concorrere, con gli altri potenziali interessati nell'ambito della gara proposta, all'emersione della migliore scelta che dovrà essere effettuata in conformità ai criteri enucleati dal Tribunale, ritenuti idonei a privilegiare la massimizzazione dell'incasso e, dunque, il miglior soddisfacimento dei creditori, dinanzi al quale la discrezionalità dell'imprenditore in crisi è destinata a soccombere;

rilevato, inoltre, che il meccanismo delle "offerte concorrenti" non si esplica direttamente e invariabilmente con l'apertura della gara (con conseguenti oggettive inefficienze), ma si dipana in una più duttile struttura bifasica: si dà anzitutto luogo a una prima sollecitazione del mercato, con funzione di filtro, e solo nell'eventualità in cui essa sortisca esito positivo si dichiara aperta la vera e propria procedura competitiva; pertanto, il Tribunale, in primo luogo, dispone che sia data idonea pubblicità dell'offerta, al dichiarato scopo di acquisire riscontri dal mercato ed, in secondo luogo, se



(e solo se) tale tentativo produca l'effetto sperato ovvero quando pervengano manifestazioni di interesse da parte di terzi, dà corso alla gara, che in caso contrario non viene disposta, attesa l'obiettiva superfluità di avviare un'asta in assenza di una pluralità di interessati a competere tra loro; la scelta del Tribunale non è dunque discrezionale, ma vincolata al riscontro ottenuto dalla pubblicità iniziale, sicché, laddove non pervengano segni tangibili di un interesse di terzi, l'offerta originaria potrà essere accettata (anche precedentemente all'omologazione, ove sussistano i presupposti per l'autorizzazione al compimento di atti di straordinaria amministrazione), senza esperimento di incumbenti aggiuntivi; al contrario, la presenza di potenziali offerenti (desumibile dal fatto che essi si palesino facendo pervenire manifestazioni di interesse) impone, di per sé sola, di dare luogo alla competizione; trattasi con tutta evidenza di un *modus procedendi* che presenta il pregio di limitare il dispendio di tempo e di energie connesso all'esperimento dell'asta alle sole situazioni in cui essa, insistendo su una situazione di effettivo interesse del mercato, possa rivelarsi davvero utile e funzionale a incrementare le risorse da destinarsi alla massa e che, da un lato, mantiene intatta la propria efficacia nella prevenzione di eventuali condotte opportunistiche e, dall'altro, offre un approccio maggiormente graduale alla competizione, evitando di imporre al debitore e all'offerente originario adempimenti privi di attinenza alla fattispecie concreta;

considerato, dunque, che nel caso di specie, sussiste una offerta vincolante di affitto dell'azienda avente ad oggetto l'azienda esercente attività di supermarket comprensiva di:

*beni mobili, attrezzature, arredi, impianti (con la memoria integrativa del 30 aprile 2026, la proponente^{***} ha depositato l'elenco e la valutazione attuale dei cespiti oggetto d'affitto ramo d'azienda, valutati in euro 164.787,00);

- avviamento commerciale;
- contratti in essere funzionali all'esercizio (depositato contratto di locazione e modifica, dei locali dove viene svolta l'attività, di proprietà della^{***}
- licenze, autorizzazioni amministrative e sanitarie trasferibili (con la memoria integrativa del 30

^{***} depositato le licenze, le autorizzazioni amministrative e sanitarie);



• marchi e segni distintivi, ove di titolarità;

-acquisto delle merci presenti nel punto al momento della sottoscrizione del contratto, di affitto d'azienda si impegna ad acquistarle, salvo quelle non più vendibili per sopraggiunta o imminente scadenza del prodotto, al prezzo di acquisto***

contratto di affitto così stipulato sarà risolto all'esito

delle procedure competitive dirette a stipulare il contratto di affitto al miglior offerente e successivamente a quelle dirette alla vendita dell'azienda;

ritenuto che a fronte di tale offerta di affitto e con tale avvertenza occorre procedere ai sensi degli artt. 91, co. 1 e 11 D. Lgs. n. 14/19 all'immediata apertura di una sollecitazione sul mercato al fine di ricercare soggetti interessati all'acquisto dell'asset in questione, riservando all'esito di tale operazione la determinazione delle specifiche condizioni e garanzie di affitto con successivo decreto, atteso che, solo ove pervengano manifestazioni di interesse concorrenti, verrà disposta con decreto l'apertura della procedura competitiva conformemente alle previsioni di cui all'art. 91, co. 3 e 4 D. Lgs. n. 14/19;

rilevato quanto alle modalità idonee per sondare il mercato alla ricerca di potenziali acquirenti che appare opportuno disporre la pubblicazione per un lasso di tempo di almeno***

giorni sia sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti istituzionali relativi alle vendite che su un quotidiano a tiratura nazionale di un invito ad offrire, dando la possibilità agli interessati, previa registrazione e sottoscrizione di un impegno di riservatezza, di accedere ad una data room messa a disposizione dalla stessa società istante così da permettere la consultazione dei dati rilevanti, con l'avvertimento che gli offerenti potranno affittare l'azienda della società proponente alle condizioni tutte indicate nella proposta irrevocabile d'affitto di*** così come integrata e modificata ovvero a differenti condizioni economiche purché con queste omogenee e comparabili;

considerato che si procederà alla disamina delle eventuali manifestazioni di interesse pervenute per l'affitto dell'azienda anche alternative ovvero a differenti condizioni economiche purché omogenee



e comparabili con le "condizioni" indicate nella proposta irrevocabile di ***
riservandosi in ogni caso il Tribunale la facoltà di scegliere la soluzione economicamente più remunerativa nell'interesse della best recovery del ceto creditorio in caso di pluralità di offerte e salva la facoltà di stabilire le modalità di svolgimento della gara competitiva con successivo decreto,

✿ P.Q.M.

letti gli artt. 46, co. 1 e 91, co. 1 e 11 D. Lgs. n. 14/19;

- autorizza, in via d'urgenza, la società ricorrente a stipulare il contratto di affitto d'azienda alle condizioni contenute nella proposta ricevuta dalla *** 26.01.2026 e successiva ratifica del 10.02.2026 così come integrata e modificata in data 20/29 aprile 2026 e 4 maggio 2026, contratto che si intenderà risolto all'esito delle procedure competitive dirette a stipulare il contratto di affitto al miglior offerente o, in assenza di offerenti, successivamente all'esito di quelle dirette alla vendita dell'azienda;

- dispone che il Commissario Giudiziale provveda a pubblicare l'invito ad offrire per l'affitto dell'azienda della società ricorrente sulla base dell'offerta di *** con pubblicità da eseguirsi *** giorni consecutivi tramite inserimento nel sito del Tribunale nell'area destinata alle vendite, sul Portale delle Vendite Pubbliche, oltre che su almeno uno dei seguenti siti: a) www.astegiudiziarie.it; b) www.asteannunci.it; c) www.asteimmobili.it ovvero d) altro sito internet autorizzato a norma del D.M. 31/10/2006, che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 2.000.000 e su almeno un sito internet che pubblicizzi vendite immobiliari che abbia un numero di visitatori unici per anno superiore a 12.000.000, ed, inoltre, sul quotidiano IL SOLE 24 ORE, comunicando l'indirizzo PEC ove sarà disponibile la documentazione di interesse e dando la possibilità agli interessati, previa registrazione e sottoscrizione di un impegno di riservatezza, di accedere ad una data room messa a disposizione dalla stessa società debitrice così da permettere la consultazione dei dati, garantita in ogni caso la riservatezza dei dati, con invito a manifestare interesse per l'affitto;

Firmato Da: GIORGIO JACHIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c73c9b22b162613ba212fa5a2ef2faa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- dispone che il Commissario Giudiziale provveda all'esito a relazionare il Giudice Delegato ai fini della emissione da parte del Tribunale dei provvedimenti di cui all'art. 91, co. 3 e 4 CCII e della fissazione di una eventuale gara competitiva tra più offerenti;

- manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alla società istante, al Commissario Giudiziale ed al P.M..

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio del 6 maggio 2026



Firmato Da: GIORGIO JACHIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c73cfb22b162613ba212fa5a2ef27ea

