

che la Commissione di cui all'art. 13, comma 6, CCII ha nominato, quale esperto, l'avv. Alessandra Castagnetta;

che con decreto del 7/3/2026, emesso dal sottoscritto Gd, che in questa sede si richiama, verificata la regolarità procedurale sono state confermate le misure protettive tipiche ex art. 18 CCII richieste da parte ricorrente, stabilendo il termine di giorni 120 dalla pubblicazione dell'istanza nel registro delle imprese (18 giugno 2026).

Osserva

La domanda è fondata per le seguenti ragioni.

Qualificazione della domanda

Deve preliminarmente farsi un cenno alla corretta qualificazione della domanda di protezione avanzata dalla parte ricorrente con il presente procedimento.

La società in CNC insiste (cfr. ricorso introduttivo e memoria difensiva autorizzata) per l'adozione dei *“provvedimenti più opportuni per assicurare gli effetti delle misure protettive già concesse e, in particolare, inibire alla locatrice comodataria sig.ra - l'inizio e/o la prosecuzione del giudizio di sfratto per morosità”* iscritto dinanzi al Tribunale di Palermo al n. 5610/2026 R.G.

La domanda è chiaramente finalizzata alla inibizione dell'azione di convalida di sfratto intrapresa dal creditore/locatore a tutela dei propri diritti, sul presupposto del pregiudizio che la detta azione, ove proseguita, potrebbe arrecare un decisivo pregiudizio alle trattative in corso e al buon esito delle stesse, stante la strategicità dell'immobile oggetto del procedimento di convalida di sfratto azionato.

I fatti costitutivi dedotti - sebbene prospettati in termini di domanda cautelare ex art. 19 e 51 comma I CCII - sono, invero, sussumibili nella categoria delle misure protettive di cui all'art. 18 che prevede espressamente la possibilità del debitore di chiedere l'applicazione *delle misure protettive del patrimonio nei confronti di tutti i creditori oppure nei confronti di determinate iniziative intraprese dai creditori a tutela dei propri diritti, di determinati creditori o di determinate categorie di creditori.*

Laddove, invece l'esigenza del patrimonio del debitore non è garantita da misure protettive già individuate, l'imprenditore può domandare provvedimenti cautelari necessari a condurre a termine le trattative. V'è quindi un rapporto non solo di strumentalità di queste ultime misure rispetto al buon esito delle trattative (comune ad entrambe le misure) ma, altresì, un rapporto di residualità delle misure cautelari rispetto alle misure protettive: si deve ricorrere alle misure cautelari solo quando non è possibile, per il debitore, ottenere misure protettive anche atipiche.



Ammissibilità della domanda di protezione proposta ex artt. 18 e 19 CCII e sulla competenza a decidere

Così qualificata la misura richiesta, per quel che in questa sede interessa, va ulteriormente precisato che, ai sensi dell'art. 18 e 19 comma 1 CCII, il debitore può chiedere, anche con successiva istanza, sia l'applicazione di misure protettive del patrimonio nei confronti di tutti o di determinate iniziative intraprese dai creditori (art. 18) che di misure cautelari necessarie per condurre a termine le trattative (art. 19 comma I).

Questo giudice ritiene, infatti, possibile che l'istanza di protezione avanzata ex art. 18 comma 1 e 19 CCII sia ammissibile, in un procedimento proposto ex novo (separato rispetto al procedimento già avviato per la conferma delle misure protettive tipiche già richieste) con un proprio contraddittorio, avente a oggetto una nuova e specifica misura la cui esigenza si sono palesate solo in corso di composizione negoziata.

D'altra parte è lo stesso art. 19, comma 3, ultimo periodo, CCII che ammette espressamente la riproposizione della domanda di misure protettive, ovvero di misure cautelari in corso di composizione negoziata, ove precedentemente non concesse. Infatti, con la proposizione di un nuovo ricorso, appositamente iscritto a ruolo, il contraddittorio viene costituito ex novo: il ricorso e il provvedimento di fissazione dell'udienza, infatti, potranno essere notificati ai creditori interessati, atteso che, ai sensi dell'art. 19, comma 7, CCII, "i procedimenti disciplinati dal presente articolo si svolgono nella forma prevista dagli articoli 669-bis e seguenti del codice di procedura civile", salvaguardandosi, così, in ogni caso, il diritto dei terzi controinteressati di formulare osservazioni o opposizioni.

Alla luce di quanto esposto deve ritenersi ammissibile la domanda di protezione in questa sede proposta, ex artt. 18 e 19 comma I CCII, successivamente alla istanza di accesso alla composizione negoziata e successiva alla precedente concessione delle misure protettive tipiche.

Con la conseguenza che il giudice competente a decidere sulle questioni di protezione e cautela sorte nel corso della composizione negoziata è senz'altro il Tribunale concorsuale ai sensi dell'art. 27 CCII.

Oggetto della protezione

Per delineare i tratti della protezione richiesta occorre porre lo sguardo al sistema di protezione e cautela previsto dal codice della crisi e definito, quanto alle misure protettive, oltre che dal citato art. 18, anche e soprattutto dall'art. 2 lett. p) che le descrive come "misure temporanee richieste dal debitore per evitare che determinate azioni o condotte dei creditori possano



pregiudicare, sin dalla fase delle trattative, il buon esito delle iniziative assunte per la regolazione della crisi o dell'insolvenza, anche prima dell'accesso ad uno strumento”.

Accanto a un contenuto tipico (divieto di azioni esecutive e cautelari) v'è anche un contenuto atipico delle dette misure ove si richiamino i concetti di *azioni, condotte e iniziative* intraprese dai creditori (la natura certamente atipica è espressamente delineata con riferimento alle misure protettive atipiche del procedimento unitario di cui all'art. 54 comma II, ultimo cpv).

Si tratta, infatti, di misure di carattere provvisorio, volte a precludere temporaneamente ai creditori sia iniziative di natura giudiziale, sia condotte di tipo omissivo o commissivo suscettibili di impedire la regolazione della crisi o insolvenza, o delle trattative che precedono la domanda di omologa di un accordo di ristrutturazione.

Questo punto è chiarito proprio per quanto è scritto nelle definizioni, dove la lett. p) dell'art. 2, indiscutibilmente volta a ricomprendere anche provvedimenti a contenuto atipico, menziona genericamente le misure che colpiscono le “azioni” e le “condotte” dei creditori. Può trattarsi dunque di inibitorie collegate alla violazione di obblighi di fare, contenenti la prescrizione di divieti e, se si ritiene che il termine “azioni” debba intendersi in senso ampio, anche di obblighi di non fare, col correlato contenuto impositivo di obblighi di fare.

A ciò si aggiunga che l'art. 18 comma 5 che prevede che *“I creditori, ivi compresi le banche e gli intermediari finanziari, i loro mandatari e i cessionari dei loro crediti, nei cui confronti operano le misure protettive non possono, unilateralmente, rifiutare l'adempimento dei contratti pendenti, provocarne la risoluzione, anticiparne la scadenza o modificarli in danno dell'imprenditore. I medesimi creditori possono sospendere l'adempimento dei contratti pendenti dalla pubblicazione dell'istanza di cui al comma 1 fino alla conferma delle misure richieste (...)”.*

Si delinea, pertanto, un divieto dei creditori interessati dalle misure protettive di esercitare il loro potere di autotutela negoziale.

L'esame del combinato disposto di cui all'art. 2 lett. p) e art. 18 CCII pone, pertanto, un divieto che si estende al *patrimonio* del debitore e ai beni e ai diritti sui quali egli esercita l'attività di impresa.

Ma proprio il riferimento ad “azioni”, “condotte” e “iniziative” intraprese dai creditori, nei termini sopra delineati, richiama alla protezione del patrimonio in una dimensione dinamica dello stesso: non solo i beni di proprietà del debitore, ma anche beni che non gli appartengono (e di cui dispone in forza di un contratto di leasing, di comodato o locazione) sui quali egli esercita l'attività d'impresa, rispetto alla cui continuità e alla



positiva definizione delle trattative in corso, la misura protettiva, come si vedrà *infra*, deve essere strumentale e funzionale.

Alla luce di quanto esposto deve, pertanto, ritenersi inclusa nel perimetro della protezione di cui agli artt. 2 lett. p), 18 e 19 CCII, l'inibizione dell'azione di convalida di sfratto per morosità dell'immobile nel quale la società esercita la propria attività d'impresa.

Tale azione, infatti, sotto il profilo dell'oggetto della protezione che si sta esaminando, contempla tutti i tratti tipici delle misure protettive sopra delineati: i) si tratta di una azione/iniziativa giudiziale intrapresa dalla locatrice creditrice a tutela del proprio diritto al corrispettivo derivante del contratto di locazione ad uso commerciale dell'immobile di via E. Amari n. 12, 14; ii) l'azione intrapresa dal creditore si riferisce al diritto potestativo a esercizio giudiziale volto a ottenere la risoluzione del contratto di locazione e il rilascio dell'immobile locato sul presupposto del grave inadempimento del debitore; iii) ha ad oggetto l'unico immobile sul quale la società conduttrice svolge la propria attività commerciale la cui continuità intende salvaguardare e la cui crisi intende risolvere con la prosecuzione delle trattative in CN.

Presupposti di applicazione della misura protettiva

L'oggetto del presente procedimento e, conseguentemente, il perimetro di accertamento condotto da questo giudice attiene, esclusivamente, alla verifica della fondatezza della concessione della misura protettiva sul presupposto della strumentalità della misura rispetto alla prosecuzione delle trattative, che le stesse abbiano una ragionevole e concreta prospettiva di risanamento, nonché al pregiudizio che la detta iniziativa creditoria possa arrecare, sin dalle trattative, al buon esito delle iniziative assunte per la regolazione della crisi.

Il vaglio di questo giudice è, pertanto, solo quello relativo all'accertamento della proporzionalità del sacrificio imposto al singolo creditore oggetto di inibitoria e la risoluzione negoziata della crisi d'impresa, non certamente un accertamento di cognizione oggetto del procedimento che in questa sede si va ad inibire solo provvisoriamente e temporaneamente.

Infatti, alcun intervento giurisdizionale può e deve in questa sede essere condotto in merito al rapporto contrattuale, per di più, allo stato efficace, tenuto conto che alcuna caducazione stragiudiziale e giudiziale è intervenuta.

Quanto al presupposto della ragionevole prospettiva di risanamento, da valutarsi in funzione della strumentalità della misura, deve osservarsi quanto segue.



La società ricorrente ha presentato un piano di risanamento prevede la continuazione dell'attività commerciale presso l'unico punto vendita di via Emerico Amari n. 1, oggetto del contratto di locazione a uso commerciale stipulato con la locatrice in data 12/12/2024 e registrato in data 12/12/2024 (contratto dedotto nel procedimento di convalida di sfratto).

Il piano prevede la prosecuzione del contratto di locazione in questione, alle relative scadenze e nella misura del canone pattuito, senza che sia stata intaccata l'autonomia privata delle parti cristallizzata nella regolamentazione contrattuale dell'8/11/2024, attualmente efficace.

Il piano prevede, altresì, il soddisfacimento dell'intero ceto creditorio nell'arco temporale di dieci anni.

In particolare, il piano si articola in modo differenziato in relazione alle diverse categorie di creditori:

- creditori che hanno sottoscritto accordi separati, i cui crediti non subiranno alcuna falcidia: l'Agenzia delle Entrate, in virtù della definizione agevolata di cui alla rottamazione quinquies; i dipendenti; l'Opera Pia S.Lucia;

- i creditori chirografari, nei confronti dei quali sono in corso le trattative di negoziazione, da definirsi entro il corrente anno.

Secondo il parere rassegnato dall'Esperto, da ultimo in data 7/5/2026, il piano contempla una ragionevole prospettiva di risanamento proprio grazie i) alla significativa riduzione dei costi fissi di gestione, conseguita attraverso la concentrazione dell'attività nel solo punto vendita di Via Emerico Amari n. 1, e ii) all'apporto di finanza esterna.

Elementi questi che, anche secondo l'Esperto consentono una proiezione di flussi positivi nel medio periodo.

Sotto tale profilo è documentato che la società in CN ha versato la prima *tranche* della finanza esterna sul conto dedicato, pari a euro 27.500,00 (rispetto al maggiore importo di euro 110.000,00).

Inoltre, va osservato come nei tre mesi di avvio delle trattative in CN parte del ceto creditorio ha accettato la falcidia proposta nel piano, nonché le proposte migliorative formulate nel corso delle negoziazioni, con pagamenti in corso di esecuzione (cfr. parere dell'Esperto), con la conseguenza che le trattative sono ragionevolmente in corso di positiva esecuzione.



A ciò si aggiunga che, come incontestatamente emerso dagli atti del presente procedimento, anche la pregressa morosità dei canoni di locazione dell'immobile sito in via Emerico Amari n. 5/6 - oggetto del procedimento di convalida - è stata interamente sanata, sicché, anche sotto tale profilo e tenuto conto di quanto specificamente previsto nel piano di risanamento, è ragionevole una prospettiva di adempimento dei costi fissi di gestione (canoni di locazione, costi di personale, utenze).

Venendo alla valutazione della correlazione funzionale tra il tipo di provvedimento richiesto e l'obiettivo di assicurare il buon esito delle iniziative assunte dal debitore per la regolazione della crisi, sul presupposto della natura pregiudizievole dell'iniziativa promossa dalla locatrice, va osservato quanto segue.

Dalle allegazioni e dalla documentazione prodotta, non paiono esserci dubbi sulla natura strategica per l'esercizio e la continuazione dell'impresa nonché per la proficua prosecuzione del risanamento, dell'immobile oggetto del procedimento di convalida di sfratto sopra menzionato.

L'immobile è, infatti, non solo il luogo nel quale si svolge attualmente l'attività d'impresa ma, nella logica del piano di risanamento, è stato individuato quale unico punto vendita, tenuto conto i) della decisione di centralizzare l'attività presso un unico negozio, ii) della decisione di ridurre i costi fissi legati alla gestione di più locali commerciali e iii) della necessità di garantire il mantenimento della clientela acquisita in passato, tenuto conto della vicinanza rispetto al precedente punto vendita (sito in via Ruggero Settimo n. 5/6).

La funzionalità della detenzione dell'immobile da parte della società debitrice e, quindi, della perdurante efficacia del contratto di locazione, si mostra, per un verso, verosimilmente indispensabile a perseguire l'obiettivo di risoluzione della crisi assicurando il buon esito delle trattative e, per altro verso, denota il pregiudizio che ne potrebbe derivare dalla sua perdita.

Con riferimento a questo specifico elemento, il giudice deve graduare il rischio al quale l'iniziativa del creditore espone il tentativo del debitore di superare la crisi. In particolare, va dimostrato che la misura richiesta sia idonea a impedire la disgregazione o l'alterazione della consistenza del patrimonio, o che eviti l'aggravamento dello squilibrio, o scongiuri la dispersione dei valori aziendali e la compromissione della capacità produttiva dell'impresa.

Nel caso che ci occupa, l'immobile aziendale e i beni ivi collocati sono infatti strumentali all'esercizio dell'attività di impresa e poiché connotano anche le componenti



attive del patrimonio (si pensi all'avviamento e alle immobilizzazioni materiali), il loro venire meno vanificherebbe da subito le prospettive di un risanamento in continuità aziendale e il buon esito delle proficue trattative già in corso, non essendovi, altrimenti, continuità da garantire.

La perdita della detenzione dell'immobile, conseguente alla caducazione del rapporto locativo per effetto della convalida di sfratto per morosità, o anche della sola emissione della ordinanza provvisoria di rilascio, comporterebbero per la società debitrice la necessità di attivarsi per il celere reperimento di un altro immobile che garantisca di mantenere l'avviamento, nonché i beni aziendali e la merce.

E' evidente che un tale scenario, innescato dalla eventuale risoluzione giudiziale del contratto di locazione e dalla perdita dell'immobile strategico di via Emerico Amari n. 10, pregiudicherebbe, sin da subito, ogni possibilità di perfezionare il procedimento di composizione intrapreso.

Sebbene il contratto sia, allo stato, ancora valido ed efficace, la sussistenza di un pregiudizio concreto va, altresì, affermata in quanto la parte locatrice ha agito con lo strumento processuale di cui all'art. 658 c.p.c. e ss. della convalida di sfratto per morosità proprio per ottenere una pronuncia costitutiva di risoluzione del rapporto contrattuale e, per l'effetto, la condanna alla restituzione del bene.

Analogamente, anche in ipotesi di mutamento di rito locatizio, l'alea dei tempi e della definizione del giudizio di merito avrebbero una incidenza negativa sulle sorti dell'impresa e sull'affidamento da parte dei terzi in ordine alla potenziale continuità aziendale e solvibilità della società.

Sicché, approntare una protezione dei beni strategici e strumentali della società sia sotto il profilo negoziale (garantire l'attuale efficacia del contratto di locazione) sia sotto quello processuale (inibire azioni dirette alla caducazione del contratto e alla restituzione del bene immobile) appare idoneo e funzionale a garantire la continuità, l'integrità aziendale e la prosecuzione delle trattative in CN.

Va inoltre osservato che, nel quadro del bilanciamento degli interessi contrapposti, il sacrificio del creditore, possa ritenersi ragionevolmente bilanciato dal fatto che i) avendo il creditore agito con lo specifico strumento della intimazione di convalida di sfratto per morosità, quest'ultima è stata sanata e sono state offerte anche le spese del procedimento di convalida, ii) il piano di risanamento tende a mantenere integre tutte le pattuizioni del contratto di locazione stipulato in data 8/11/2024, senza operare alcuna falcidia, iii) l'ammontare dei canoni di locazione è stato pattuito in misura maggiore (euro 33.000,00



annui) a decorrere dal terzo anno, iv) la durata contrattualmente prevista è di sei anni, automaticamente rinnovabili, salvo disdetta da esercitarsi ai sensi dell'articolo 29 l.392/78.

Deve concludersi che la misura protettiva ex artt. 2 lett.p), 18 e 19 CCII va applicata nei termini indicati nel dispositivo

P.Q.M.

letti gli articoli 2 lett.p), 18 e 19 CCII, così provvede:

inibisce alla controparte del contratto di locazione, stipulato in data () registrato in data 12/12/2024, I a - avente a oggetto l'unità immobiliare sita a Palermo (PA), Via Emerico Amari nn. () mq. 60 - la prosecuzione dell'azione di intimazione per la convalida di sfratto per morosità con udienza fissata per il giorno 11/5/2026 (5610/2026 R.G.);

fissa la durata della predetta misura protettiva in giorni 120, decorrenti dalla data della presentazione del ricorso introduttivo del presente procedimento al RRII (30 aprile 2026).

Manda la Cancelleria per la comunicazione urgente del presente decreto alle Parti costituite e all'Esperto, nonché, per la comunicazione al Registro delle Imprese da eseguirsi entro il giorno successivo al deposito.

Si comunichi.

Palermo, 09/05/2026

Il giudice delegato

Alessia Giampietro

Il presente provvedimento viene redatto su documento informatico e sottoscritto con firma digitale in conformità alle prescrizioni del combinato disposto dell'art. 4 del D.L. 29/12/2009, n. 193, conv. con modifiche dalla L. 22/2/2010, n. 24, e del decreto legislativo 7/3/2005, n. 82, e succ. mod. e nel rispetto delle regole tecniche sancite dal decreto del Ministro della Giustizia 21/2/2011, n. 44.

