N. R.G. 2026/ P.U.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Giudice designato, dott. Cristiana Bottazzi,

nel procedimento unitario n. R.G. /2026 introdotto con ricorso *ex* art. 44 CCII da (in seguito, la "Società");

osservato che

con istanza in data 28.7.2026, la Società ha chiesto la concessione, anche *inaudita altera parte*, di misura cautelare ai sensi dell'art. 54 co. 1 e 55 co. 2 CCII consistente nell'inibizione a di rifiutare unilateralmente l'adempimento del contratto di locazione in corso o provocarne la risoluzione, nonché di anticiparne la scadenza o modificarlo in danno della Società per il solo fatto del mancato pagamento dei crediti anteriori rispetto alla pubblicazione del ricorso e/o per il solo fatto del deposito del ricorso *ex* art. 44 CCII;

considerato che, per quanto riferito dalla Società, ad oggi risultano insoluti canoni anteriori al deposito del ricorso per l'importo di € e che pertanto sono integrati i presupposti della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 10 del contratto, che infatti, a fronte del mancato pagamento anche di una sola rata del canone, concede al locatore la facoltà di intimare la risoluzione di diritto del contratto, previo invio di lettera di messa in mora;

considerato che sussistono i presupposti per l'accoglimento dell'istanza in quanto ammissibile, strumentale e proporzionale;

considerato, in particolare, sotto il profilo dell'ammissibilità, che: *a)* la misura richiesta è finalizzata ad anticipare nel procedimento *ex* art. 44 CCII gli effetti protettivi previsti dall'art. 94-*bis* CCII; *b)* come già evidenziato dalla giurisprudenza di merito (Trib. Milano 2.11.2025), quest'ultima disposizione trova applicazione solo in caso di presentazione di domanda c.d. "piena" di concordato preventivo, ma può esserne anticipata l'operatività alla fase prenotativa tramite l'esercizio della facoltà prevista dall'art. 44 comma 1-*quater* CCII, con l'indicazione selettiva e anticipata del regime del concordato; *c)* nel caso di specie la ricorrente non si è avvalsa di tale facoltà, riservandosi di depositare un piano concordatario ovvero, in alternativa, di stipulare accordi di ristrutturazione dei debiti *ex* art. 57 CCII; *d)* in questo contesto, l'unica possibilità di anticipare tutela protettiva prevista

dall'art. 94-*bis* CCII rimane quello della misura cautelare, poiché altrimenti l'imprenditore si troverebbe esposto al rischio di subire irreversibilmente atti di autotutela negoziale motivati dall'accesso uno strumento di regolazione della crisi o dal mancato pagamento dei crediti antecedenti la sua presentazione, con pregiudizio del piano di risanamento; *e)* sussistono quindi i requisiti di residualità e necessarietà della misura;

considerato, poi, sotto il profilo della strumentalità funzionale, che la misura richiesta è strumentale al percorso di risanamento preannunciato dalla Società, tenuto conto che lo stesso è prioritariamente incentrato su un piano industriale ed economico in continuità diretta, che prevede *inter alia* la destinazione ai creditori dei flussi della continuità aziendale, e che tale continuità sarebbe compromessa qualora la Società pedesse la disponibilità dell'immobile nel quale attualmente si trova il centro operativo dell'impresa (impianti produttivi, macchinari, magazzino e uffici amministrativi), vedendosi costretta a sospendere l'attività aziendale e a sostenere ingenti costi per il reperimento di un altro immobile idoneo e per il suo allestimento nonché per il trasferimento dell'intero compendio aziendale;

considerato, infine, sotto il profilo della proporzionalità, che la misura richiesta non supera il limite della proporzionalità, atteso che la morosità pregressa verrà trattata nel piano secondo la *par condicio*, mentre gli ulteriori crediti sorti in corso di procedura godranno del rango prededucibile, in quanto funzionali alla continuità aziendale;

ritenuto che le stesse ragioni sopra illustrate in punto di funzionalità della misura al buon esito delle trattative siano idonee ad integrare il *periculum in mora* (anche alla luce degli integrati presupposti per l'attivazione della clausola risolutiva e dei disagi operativi e maggiori costi connessi all'eventuale reperimento di un altro immobile) e giustifichino altresì la concessione della misura *inaudita altera parte*, stante il rischio che nelle more della convocazione delle parti sia intimata la risoluzione del rapporto in forza della clausola risolutiva, così da pregiudicare in concreto l'efficacia della cautela;

osservato che, trattandosi di misura volta ad anticipare gli effetti dell'art. 94-*bis* CCII e che sarebbe dunque superflua in caso di presentazione di un piano di concordato in continuità, è opportuno concedere la stessa per 120 giorni, pari alla durata massima possibile della fase prenotativa;

visti gli artt. 54 co. 1 e 55 co. 2 CCII,

P.Q.M.

provvedendo *inaudita altera parte* sul ricorso di ,

inibisce a , per la durata di 120 giorni da oggi, di rifiutare unilateralmente l'adempimento o di provocare la risoluzione del contratto di locazione in corso con relativo al

compendio immobiliare di (VR), Via , nonché di anticiparne la scadenza o modificarlo in danno della Società per il solo fatto del mancato pagamento dei crediti anteriori rispetto alla pubblicazione del ricorso e/o per il solo fatto del deposito del ricorso *ex* art. 44 CCII;

fissa per la conferma delle misure l'udienza del **9.9.2026** ore **12.00**, assegnando al ricorrente termine perentorio sino al giorno 11.8.2026 per la notificazione del ricorso e del presente decreto al creditore interessato dalla misura.

Si comunichi.

Verona, 3.8.2026

Il Giudice

Cristiana Bottazzi