



IL TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE XIV CIVILE

riunito in camera di consiglio nelle persone dei seguenti Magistrati:

- dott. Giorgio Jachia Presidente
- dott.ssa Angela Coluccio Giudice
- dott. Alessandro Nastri Giudice rel.

ha emesso il seguente

DECRETO

letta l'istanza depositata in data 12/02/2026 dai difensori della proponente MAIORANA MAGGIORINO S.P.A., i quali, premesso che dopo il deposito della proposta di concordato (sulla quale il Tribunale non si è ancora pronunciato) sono emerse problematiche urbanistico-edilizie inerenti all'immobile di proprietà della Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a. sito in Guidonia Montecelio (RM), Via Tenuta del Cavaliere n. 1 (magazzino al servizio dei punti vendita Cash & Carry), la cui locazione – unitamente alle “stigliature” di proprietà della proponente presenti nell'immobile – è inclusa nel contratto di affitto di ramo d'azienda con proposta irrevocabile d'acquisto stipulato in data 17/03/2025 con la Roma Cash & Carry S.p.a., e che in ragione di tali problematiche quest'ultima ha invitato la proponente a riprendere possesso dell'immobile, rappresentando la propria disponibilità a confermare la proposta irrevocabile d'acquisto del ramo d'azienda sottraendo dal prezzo pattuito (pari ad € 16.000.000,00) l'importo di € 500.000,00 “*quale valore delle attrezzature e stigliature presenti*”, chiedono di essere autorizzati ad accettare la proposta transattiva formulata a modificare il predetto contratto nel senso proposto dalla Roma Cash & Carry S.p.a. e, al contempo, ad accettare l'offerta di € 500.000,00 (oltre IVA se dovuta) formulata dalla Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a. per l'acquisto delle suddette stigliature “nello stato di fatto in cui si trovano”, con contestuale scioglimento consensuale del contratto di locazione e con rinuncia a qualsiasi contestazione per gli interventi realizzati dalla conduttrice in difformità rispetto all'ultima SCIA;

udita la relazione del giudice relatore;

letto il parere favorevole formulato in data 22/04/2026 (sulla base della documentazione integrativa e dei chiarimenti da ultimo forniti dalla proponente) dai commissari giudiziali, dott.ssa ADELE D'ALONZO e avv. DANIELE GUIDONI, i quali, tenuto conto integrazioni delle stime specificamente richieste e delle dettagliate valutazioni svolte sul punto dall'attestatore, evidenziano che un'autonoma cessione in esercizio del “ramo d'azienda Cavaliere” mediante procedure competitive porterebbe verosimilmente ad un realizzo integralmente assorbito dagli ingenti costi per la sanatoria delle difformità e soprattutto per i canoni di locazione nonché (dal 01/05/2026, data di



cessazione della CIGS) per gli stipendi dei dipendenti, mentre l'operazione oggetto dell'istanza di autorizzazione avrebbe il triplice vantaggio di preservare la futura cessione del ramo d'azienda alla Roma Cash & Carry S.p.a., di "neutralizzare" il minor incasso di € 500.000,00 derivante da tale cessione con un eguale incasso proveniente garantito dalla Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a. in cambio delle "stigliature" e di evitare alla proponente contenziosi con i soggetti in questione;

rilevato che, ai sensi del comma 3 dell'art. 94 CCII, gli atti eccedenti l'ordinaria amministrazione possono essere autorizzati prima dell'omologazione se l'atto è funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori;

osservato che il comma 6 del medesimo articolo, nel prevedere che il Tribunale, in caso di urgenza, può autorizzare la cessione di un ramo d'azienda senza far luogo a pubblicità e alle procedure competitive quando può essere compromesso irreparabilmente l'interesse dei creditori al miglior soddisfacimento, recepisce l'orientamento formatosi in una parte della giurisprudenza di merito sotto il vigore dell'art. 163-bis l.f. secondo cui può derogarsi all'obbligatorio ricorso alla competitività quando lo svolgimento della competizione pregiudicherebbe gli interessi della massa dei creditori vanificando qualsiasi aspettativa di introito;

ritenuto che, nel caso in esame, devono autorizzarsi sia la modifica "transattiva" del contratto stipulato con la Roma Cash & Carry S.p.a. nel senso proposto da quest'ultima (ossia con esclusione delle stigliature presenti nell'immobile di Guidonia Montecelio e con conseguente diminuzione di € 500.000,00 del prezzo pattuito), che appare funzionale al miglior soddisfacimento dei creditori in quanto volta a preservare gran parte dell'incasso senza che lo "scorporo" delle stigliature pregiudichi una fruttuosa competizione per la cessione del ramo d'azienda in caso di ulteriori manifestazioni d'interesse raccolte ai sensi dell'art. 91 CCII (v. pag. 29 del parere dei commissari, in cui si legge che l'attestatore ha confermato che *"nessuno degli operatori della GDO interpellati prima della stipulazione del contratto con Roma Cash – nonostante le trattative condotte – aveva manifestato alcun interesse all'acquisizione di magazzini o piattaforme di distribuzione, essendo i medesimi operatori già provvisti di autonome strutture logistiche"*), sia l'accettazione senza gara dell'offerta formulata (con scadenza prorogata al 30/04/2026) dalla Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a., che garantisce un incasso congruo e certo a fronte del serio pericolo di non realizzare alcun introito mediante l'espletamento di una procedura competitiva;

considerato che, ai sensi dell'art. 94, co. 6, CCII, del presente provvedimento e del compimento dell'atto con esso autorizzato deve essere data adeguata pubblicità (mediante pubblicazione sul sito www.ivgroma.com e sul sito internet del Tribunale: v. in un recente caso analogo Trib. Pescara 2 aprile 2026) e comunicazione ai creditori;

visto l'art. 94, co. 3 e 6, CCII,

autorizza

la proponente MAIORANA MAGGIORINO S.P.A. alla modifica "transattiva" del contratto stipulato in data 17/03/2025 con scrittura autenticata del notaio dott.ssa Barbara Galea (Rep. n. 7051, Racc. n. 4190) con la Roma Cash & Carry S.p.a. nel senso proposto da quest'ultima;

autorizza



la proponente MAIORANA MAGGIORINO S.P.A. ad accettare – senza far luogo a pubblicità e a procedure competitive – l’offerta formulata dalla Centro Agroalimentare Roma C.A.R. S.c.p.a. per l’acquisto delle “stigliature”, disponendo che, a cura dei commissari giudiziali, il presente decreto autorizzativo e (poi) l’atto stipulato tra le parti siano pubblicati sul sito www.ivgroma.com e sul sito internet del Tribunale di Roma area procedure concorsuali, nonché comunicati immediatamente a mezzo p.e.c. a tutti i creditori e titolari dei diritti sui beni risultanti dall’elenco in atti. Si comunichi con urgenza ai difensori della proponente e ai commissari giudiziali. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 27/04/2026

Il giudice relatore
(dott. Alessandro Nastri)

Il Presidente
(dott. Giorgio Jachia)

