

Tribunale di Castrovillari

Fall. n. 29/2017

Bando e Regolamento

per la formulazione di offerte di partecipazione alla procedura competitiva
per l'affidamento di affitto di ramo di azienda *ex art. 104 bis l. fall.*

Giudice Delegato: Dr.ssa Elvezia Antonella Cordasco

Curatori: dott. Fernando Caldiero ed Avv. Prof. Giorgio Meo

Ordinanza con cui è stata disposta la gara: 20 giugno 2018

I sottoscritti Curatori, giusta l'ordinanza con cui è stata disposta la presente gara sopra indicata

Rendono note

Le condizioni per la partecipazione alla procedura competitiva per la stipula di un contratto di affitto di ramo di azienda.

Oggetto dell'affitto

Il ramo di azienda oggetto della presente procedura (di seguito, il Ramo di Azienda) è il seguente, così come individuato, con tutti i gravami e le formalità pregiudizievoli insistenti sullo stesso e sui beni che lo compongono, nella perizia di stima redatta dal prof. Alfonso Di Carlo del 18 giugno 2018 e cui si rinvia per una più dettagliata descrizione:

Ramo di Azienda esercitato in Amelia (TR) – *business unit* **Panificio essiccatoio alimentare e zootecnico** costituito dal panificio essiccatoio alimentare e zootecnico indicato in perizia sub 3), 5) e 6), così configurato nella stessa perizia:

1) Fabbricati e terreni

Le componenti immobiliari sono le seguenti:

Fabbricato 3): Panificio: area produttiva e magazzini e tettoie;

Fabbricato 5): Magazzino;

Fabbricato 6): Portineria.

Per una superficie effettiva di mq. 3.555 e una superficie commerciale di mq. 3.158.

Area di pertinenza di mq. 38.249 di cui mq. 20.133 edificabili.

Per tutti i relativi dettagli si rimanda alla relazione di stima *ex art. 87 l.f.* redatta dall'arch. Rosella Vattimo.

2) Impianti, macchinari, attrezzature e arredi

Per quanto riguarda i dettagli relativi agli impianti, ai macchinari, alle attrezzature e agli arredi si rimanda all'allegato n. 3/A della perizia *ex art. 87 l.f.* dell'arch. Vattimo.

* TERZI

3) Marchi:

I marchi sono riportati in tabella (**all. n. 1**), per ciascuno dei quali è indicata la data di deposito, quella di registrazione, nonché la classe di riferimento e la scadenza.

4) Contratti commerciali

La procedura ha indicato, con riferimento a questo comparto pane grattato, che non ci sono contratti commerciali specifici del pane grattato ma solo contratti dell'area pane e prodotti da forno che includono anche delle referenze di pan grattato.

5) Dipendenti

La procedura ha indicato, con riferimento a questo comparto pane grattato, l'allocazione del personale in complessive **6 unità lavorative**.

Il canone mensile posto a base del presente bando per l'affitto del Ramo di Azienda è pari a **4.600,00** (quattromilaseicento/00).

Condizioni dell'offerta di affitto di ramo di azienda

Le condizioni dell'offerta per partecipare alla gara per l'aggiudicazione del Ramo di Azienda sono contenute nel presente regolamento e saranno riportate nel contratto di affitto di ramo di azienda che sarà conformemente redatto. In ogni caso l'offerta dovrà contenere espressa dichiarazione da parte dell'offerente di conoscere ed accettare tutte le condizioni riportate nel presente bando e regolamento e, in particolare, le seguenti:

1. Durata del contratto: tre anni con facoltà per la sola Curatela di proroga di ulteriori tre anni da comunicarsi con un preavviso di almeno 90 giorni prima della scadenza.
2. All'atto della stipula, l'affittuario dovrà consegnare al Fallimento fideiussione bancaria per un importo non inferiore a € 252.000,00 rilasciata da primario istituto di credito (non sono ammesse fideiussioni rilasciate da intermediari finanziari seppur iscritti all'Albo Unico dei soggetti operanti nel settore finanziario *ex art 106 d.lgs n. 385/1993*, né rilasciate da compagnie assicurative), con vincolo a favore del Fallimento e con clausola di pagamento a prima richiesta e senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale, per tutta la durata del contratto, ivi inclusa l'eventuale proroga e per i dodici mesi successivi alla riconsegna, a garanzia del puntuale pagamento del canone di affitto e dell'esatto adempimento di tutti gli altri obblighi assunti con il contratto di affitto di ramo di azienda, comprese le obbligazioni, anche risarcitorie, eventualmente emergenti al termine di tale contratto con la restituzione del Ramo di Azienda e per il pagamento della penale contrattualmente prevista.

3. All'atto della stipula, l'affittuario dovrà consegnare al Fallimento polizza assicurativa con una compagnia di primaria importanza, per responsabilità civile prestatori d'opera e responsabilità civile verso terzi per l'intera durata dell'affitto, con vincolo a favore del Fallimento e con clausola di pagamento a prima richiesta, senza obbligo di preventiva escussione del debitore principale, con massimale per sinistro non inferiore ad € 50.000,00 (cinquantamila/00).

4. All'atto della stipula, l'affittuario dovrà consegnare al Fallimento polizza assicurativa con una compagnia di primaria importanza a copertura dei rischi di furto, incendio, fulmine, scoppi, esplosioni, frane, alluvioni, combustione, eventi socio-politici e danni sui beni mobili e immobili compresi nel Ramo di Azienda, con massimali pari ad € 2.500.000,00 per la parte immobiliare e ad € 240.000,00 per la parte mobiliare; polizza che dovrà prevedere la procedura fallimentare quale beneficiaria limitatamente ai beni di sua proprietà.

5. Obbligo di custodia del Ramo di Azienda e dei suoi beni a carico dell'affittuario, compreso l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni mobili e immobili, con esplicita manleva degli Organi della Procedura a sostenere qualsivoglia intervento al riguardo e ciò anche in relazione alla osservanza di tutte le norme di sicurezza che regolano l'attività dell'azienda ed all'adeguamento alla normativa in materia di sicurezza sul lavoro e tutela dell'ambiente, con rinuncia a qualsiasi richiesta di rimborso al termine del contratto in relazione ai predetti interventi a qualsiasi titolo effettuati, anche se autorizzati dagli Organi della Procedura.

6. Rinuncia espressa dell'affittuario a qualsivoglia indennità per avviamento o per qualsiasi ulteriore e/o differente causa;

7. Diritto di recesso di cui all'art 104 *bis* l. fall. a favore della Curatela fallimentare, con termine di preavviso di sessanta giorni e con corresponsione di un indennizzo a favore dell'affittuario nella misura omnicomprensiva e definitivamente predeterminata sin da ora in: (i) tre mensilità del canone nel caso di esercizio nel corso del primo anno di contratto; (ii) due mensilità del canone nel caso di esercizio nel corso del secondo anno di contratto e (iii) una mensilità del canone nel caso di esercizio nel corso dei successivi anni di contratto.

8. Risoluzione del contratto ed obbligo di riconsegna ai curatori fallimentari, con termine di preavviso di sessanta giorni, nell'ipotesi di cessione e/o conferimento e/o qualsiasi altro atto con cui si realizzi il trasferimento del Ramo di Azienda nel contesto della procedura concorsuale.

9. Previsione nel contratto di affitto di clausola risolutiva espressa in ipotesi di inadempimento da parte dell'affittuario di qualsiasi obbligazione prevista nel contratto a tutela del Fallimento Alimentitaliani;

10. Divieto di subaffitto e/o di cessione a qualsiasi titolo del contratto, dei beni oggetto del contratto o di parte di essi.

11. Diritto per i Curatori fallimentari e/o per i loro delegati di ispezionare il ramo di azienda e di ottenere informazioni e documentazione al fine di verificare lo stato di conduzione dello stesso, nonché al fine di consentire a potenziali terzi acquirenti di visionare il Ramo di Azienda.

12. Impegno dell'affittuario a trasmettere agli Organi della Procedura una situazione economica, patrimoniale e finanziaria a cadenza trimestrale, da consegnare entro il 15° giorno successivo alla scadenza, ed ogni altra documentazione, anche contabile, ritenuta necessaria ai fini dell'esercizio del diritto di ispezione di cui all'art. 104 *bis* l. fall.

13. Obbligo di rilasciare il Ramo di Azienda in ogni ipotesi di cessazione dell'efficacia del contratto.

In caso di mancata restituzione, nei termini contrattualmente previsti, maturerà a carico dell'affittuario una penale di € 5.000,00 (cinquemila/00) al giorno per ogni giorno di ritardo, salvo in ogni caso il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Rimanenze: L'Affittuario sarà obbligato ad acquistare le rimanenze di materie prime, semilavorati, e prodotti finiti in giacenza presso il magazzino del Ramo di Azienda al momento della consegna, al maggiore tra prezzo di vendita praticato alla migliore clientela con riferimento alla media dell'ultima settimana ed il costo di produzione.

Al momento della riconsegna del Ramo di Azienda alla Curatela per effetto della cessazione del contratto, la Curatela non avrà alcun obbligo di acquisto delle rimanenze di materie prime, semilavorati, e prodotti finiti in giacenza presso il magazzino del Ramo di Azienda, che rimarranno di titolarità dell'Affittuario.

14. Obbligo di lasciare a disposizione della procedura fallimentare, per tutta la durata del contratto di affitto, senza alcun corrispettivo, idonei spazi per la conservazione della documentazione contabile ed amministrativa della società fallita, nonché i supporti tecnico – informatici ritenuti necessari per assicurare la gestione delle procedure contabili, amministrative e fiscali.

15. Oneri fiscali e notarili tutti della procedura competitiva, del contratto di affitto di azienda e ogni altro onere conseguente ed eventuale a carico esclusivo dell'affittuario.

16. Stipula del contratto di affitto di ramo azienda nelle forme di scrittura privata autenticata da notaio scelto dalla Curatela conformemente alle previsioni contenute nel presente bando e regolamento come di seguito indicato.

17. In deroga alle previsioni di cui agli artt. 2560 e 2112 c.c., la retrocessione del ramo di azienda alla procedura fallimentare non comporterà la responsabilità di quest'ultima per tutti i debiti maturati in capo all'affittuario sino alla data di retrocessione.

18. L'affittuario avrà diritto di prelazione in caso di vendita del Ramo di Azienda.

19. I crediti ed i debiti sorti prima della stipula del contratto di affitto rimarranno a vantaggio e a carico esclusivo dell'affittante, così come i crediti e i debiti maturati dall'affittuario sino alla effettiva restituzione del ramo di azienda resteranno a vantaggio e a carico dell'affittuario.

20. Foro competente per qualsiasi controversia derivante e/o connessa e/o relativa al contratto di affitto sarà in via esclusiva quello di Castrovillari.

Modalità di partecipazione

1. La presentazione delle offerte deve avvenire mediante deposito presso il notaio Francesca Bissatini con studio al Viale Rossini 7 - 00198 - Roma di due distinte buste chiuse e prive di riferimenti (la "Busta A" e la "Busta B") **entro il 27 luglio 2018** in giorno lavorativo, dalle 10.00 alle 12.00, a pena di inefficacia.

2. Le Buste (sia la A che la B) potranno essere depositate da chiunque. Colui che materialmente provvede al deposito dovrà esibire un suo valido documento di riconoscimento.

3. Il Notaio provvederà ad annotare su un registro da lui tenuto il nominativo del depositante e un codice identificativo, che comunicherà al depositante stesso. Successivamente, provvederà ad annotare: (i) all'esterno della Busta A un codice identificativo, seguito dal suffisso "/A"; (ii) all'esterno della Busta B un corrispondente codice identificativo (al fine di consentire agevole abbinamento delle due buste), seguito dal suffisso "/B". Detti codici saranno riportati anche sul registro.

4. Il notaio provvederà a consegnare alla Curatela: (i) le buste contrassegnate dal suffisso "/A", scaduto il termine per il deposito, entro il medesimo giorno; tale consegna potrà avvenire anche a mani di uno solo dei Curatori; (ii) le buste contrassegnate dal suffisso "/B" al momento della udienza in cui verranno aperte le Buste e svolta la relativa gara dinanzi al Giudice Delegato ed in presenza degli offerenti.

Il Notaio non comunicherà, né consegnerà il registro dei soggetti che hanno provveduto al deposito, salvo che di ciò non sia fatta espressa richiesta da parte del Giudice Delegato.

5. All'interno della Busta A saranno contenuti:

a. L'offerta in carta da bollo (che dovrà essere fatta personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale notarile avente data anteriore a quella dell'offerta). Non

sono ammesse offerte per persona da nominare nemmeno se presentate da avvocati. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerta non deve contenere, a pena di esclusione dalla gara, alcun dato identificativo relativo al soggetto offerente che sarà denominato nel testo esclusivamente come "L'Offerente".

L'offerta deve, invece, contenere:

- il numero della procedura fallimentare alla quale si riferisce;
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del canone offerto, che non potrà essere inferiore a quello posto a base della presente procedura;
- la espressa dichiarazione di aver preso visione delle condizioni dell'affitto come riportate nel presente bando e di accettarle senza riserva alcuna.
- il piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale, che dia conto anche delle garanzie offerte, e della attendibilità dello stesso al fine di garantire la non dispersione dei valori aziendali, con particolare riferimento alla conservazione dei livelli occupazionali (il "Piano").
- il numero dei lavoratori che l'offerente si obbliga a mantenere per tutta la durata del contratto

All'interno della Busta B saranno contenuti:

- la denominazione sociale, la sede, la partita IVA o il codice fiscale, dell'Offerente, i dati anagrafici completi del legale rappresentante, allegando i documenti e le autorizzazioni necessarie;
- indirizzo di posta elettronica certificata a cui inviare le comunicazioni inerenti la procedura competitiva;
- breve profilo delle attività svolte dall'offerente e del suo *status* economico, patrimoniale e finanziario;
- assegno circolare all'ordine del Fallimento dell'importo pari a tre mensilità del canone posto a base d'asta. Tale assegno, versato a titolo di cauzione, sarà incamerato dalla procedura fallimentare in ipotesi in cui l'aggiudicatario non procederà per sua colpa alla sottoscrizione del contratto. L'assegno sarà restituito al momento della sottoscrizione del contratto;
- copia dell'atto costitutivo e dello statuto sociale vigente;
- visura storica estratta non oltre 7 giorni prima della data di deposito dell'offerta;
- certificato del casellario giudiziale relativo a ciascun amministratore dell'offerente;

- dichiarazione di consenso al trattamento dei dati personali fornita sottoscritta dall'offerente che saranno trattati nel rispetto delle disposizioni del d.lgs. n. 196/2003. Ai sensi della richiamata normativa, il trattamento dei dati personali garantirà la piena tutela dei diritti degli offerenti e della loro riservatezza; il trattamento dei dati ha la finalità di consentire l'accertamento della idoneità dei soggetti a partecipare alla presente gara, nonché il corretto svolgimento della medesima.
- autodichiarazione che l'offerente non è assoggettato a nessuna procedura di liquidazione o concorsuale o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura, di ordinamento italiano o estero che denoti stato di insolvenza, crisi, cessazione di attività, gestione coattiva.

I Curatori si riservano il diritto di chiedere chiarimenti e/o spiegazioni sul contenuto della offerta.

Modalità dell'aggiudicazione

1. Ricevute le buste contrassegnate dal suffisso “/A”, i Curatori esamineranno le offerte stesse, comprensive degli allegati Piani, redigendo una classifica secondo i criteri di cui ai seguenti punti 2) e 3) (.).
2. Non saranno prese in considerazione offerte inferiori al canone posto a base d'asta così come previsto in perizia e nel presente regolamento.
3. La scelta dell'affittuario avverrà in favore dell'offerente che avrà totalizzato il maggior numero di punti assegnati in virtù dei seguenti parametri:
 - a) ammontare del canone offerto: fino ad un massimo di 30 punti;
 - b) valutazione del Piano sulla base dei seguenti criteri: (i) ammontare e tipologia degli investimenti previsti; (ii) azioni di valorizzazione dei marchi; (iii) innovatività; (iv) formazione e valorizzazione del personale; (v) strategie commerciali: fino ad un massimo di 50 punti;
 - c) numero dei lavoratori che l'affittuario si obbliga a mantenere per tutta la durata del contratto: fino ad un massimo di 20 punti;
4. L'apertura delle Buste contrassegnate dal suffisso “/B” avverrà il giorno **31 luglio 2018 alle ore 12.00** presso l'aula di udienza del Giudice Delegato alla Procedura fallimentare sita presso il Tribunale di Castrovillari in presenza degli offerenti, la cui mancata presenza, che potrà avvenire anche a mezzo di procuratore speciale munito di procura notarile, implicherà rinuncia alla offerta.
5. In tale sede i Curatori provvederanno a rendere pubblica la Classifica, con indicazione esclusiva del numero identificativo apposto sulla rispettiva busta.

W

G

6. A questo punto, ricevutane la consegna da parte del Notaio, i Curatori provvederanno, alla presenza degli offerenti, ad aprire le Buste contrassegnate dal suffisso “/B”, abbinando, pertanto, il nominativo alla corrispondente offerta e rendendo nominativa la Classifica.

La Curatela comunicherà seduta stante agli offerenti la Classifica nominativa.

Nel caso in cui a due o più offerte fosse attribuito lo stesso punteggio complessivo si procederà (nella medesima udienza) ad una gara tra i migliori offerenti paritari (gli “Offerenti Paritari”) con le seguenti modalità:

- i Curatori inviteranno ciascuno degli Offerenti Paritari a depositare entro il termine massimo di due ore una offerta migliorativa esclusivamente sul canone offerto (la “Offerta/e Migliorativa/e”);
- all’esito di questa fase risulterà vincitrice l’Offerta Migliorativa che avrà indicato il maggior incremento percentuale rispetto all’importo del canone originariamente offerto;
- in caso di ulteriore parità tra le percentuali incrementive offerte, si procederà ad una nuova gara con le stesse modalità di cui sopra e ponendo a base le rispettive Offerte Migliorative.

La Curatela comunicherà, all’esito dell’esame delle offerte, agli offerenti l’esito della gara.

In ogni caso, la Curatela sarà libera di non accettare nessuna offerta a proprio insindacabile giudizio e senza che ciò comporti alcun diritto ad indennizzi o risarcimenti da parte degli offerenti.

Stipula del contratto di affitto

La Curatela comunicherà all’aggiudicatario il giorno, l’ora e i riferimenti del notaio scelto per la sottoscrizione del contratto di affitto secondo il testo predisposto dalla Curatela che riprodurrà le condizioni qui previste e le clausole usuali per contratti di affitto di ramo d’azienda da parte di procedure fallimentari. Formeranno parte integrante e sostanziale del contratto di affitto di azienda i contratti con la filiera produttiva.

Nell’ipotesi in cui per causa imputabile all’aggiudicatario non si addivenga alla stipula del contratto, la Curatela avrà facoltà di invitare alla stipula dello stesso il successivo classificato, con diritto per la Curatela di incamerare la cauzione versata dall’aggiudicatario inadempiente, salvo il maggior danno.

La stipula del contratto di affitto di azienda è subordinata all’approvazione dell’operazione da parte delle competenti Autorità *Antitrust*, ove richiesta e dovuta per legge. Sarà cura e onere dell’aggiudicatario procedere, senza indugio e con diligenza, ad attivarsi per ottenere l’eventuale approvazione dell’operazione da parte delle competenti Autorità *Antitrust*, ove richiesta e dovuta

per legge. Nel caso in cui la competente Autorità *Antitrust*, ove necessario, non approvi l'operazione, la Curatela avrà facoltà di invitare alla stipula del contratto il successivo classificato, senza diritto per la Curatela di incamerare la cauzione versata dal primo aggiudicatario, fermo restando la necessità, anche in questo caso, di ottenere l'approvazione dell'operazione da parte delle competenti Autorità Antitrust, ove richiesta e dovuta per legge.

Norme finali

L'offerente è edotto della circostanza (ed espressamente accetta) che, poiché il contratto di affitto di ramo di azienda verrà posto in essere in ambito di procedure concorsuali, non sarà soggetto alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocato per qualsiasi motivo, volendo l'offerente procedere all'affitto del Ramo di Azienda nella situazione di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come "visto e piaciuto".

Non sarà possibile richiedere alcuna riduzione di canone o di modifica delle altre condizioni contrattuali per alcuna ragione, compreso per l'ipotesi di mancata acquisizione delle necessarie autorizzazioni e/o licenze per l'esercizio della attività.

La Curatela non garantisce in alcun modo la titolarità o il diritto all'uso dei marchi inclusi nel Ramo di Azienda, così che alcuna riduzione di canone o modifica di altre condizioni contrattuali o qualsivoglia azione potrà essere esercitata dall'affittuario nel caso di evizione e/o invalidità dei marchi o di altre azioni intraprese da terzi in relazione ai marchi, ivi incluse eventuali azioni, anche cautelari, volte all'inibitoria nell'uso dei marchi.

I Curatori si riservano il diritto di sospendere, interrompere o revocare la procedura di gara, senza che gli offerenti possano avanzare nei loro confronti alcuna pretesa a titolo di risarcimento o di indennizzo, né ad alcun altro titolo.

Il presente bando viene pubblicato sui seguenti siti
www.tribunale.castrovillari.giustizia.it www.astalegale.net www.portaleaste.com
www.asteimmobili.it www.publicomonline.it

I Curatori si riservano eventuali altre forme di pubblicità.

Roma, Castrovillari, 22 giugno 2018



I Curatori