

**Tribunale di Campobasso**  
**Concordato Preventivo n. 11/2014**

**Fallimento n. 21/2015**

**Fallimento n. 2/2016**

**Procedura competitiva per l'affitto con impegno all'acquisto dei beni appartenenti alla**

**"Filiera Avicola Molisana"**

**AVVISO**

## **P R E M E S S A**

- A) I responsabili delle Procedure intendono bandire una gara finalizzata all'immediato affitto dei compendi aziendali costituiti da beni immobili e mobili, con impegno formale alla loro messa in sicurezza e contestuale offerta irrevocabile di acquisto dei beni stessi.
- B) Nell'ambito del piano concordatario del C.P. n. 11/2014 è stata prevista la cessione dei beni di proprietà meglio descritti nell'allegato "A" che il liquidatore intende locare nell'ambito del presente bando.
- C) La procedura fallimentare n. 21/2015 è proprietaria del ramo d'azienda relativo all'Incubatoio situato in Loc. Pitti a Bojano (CB), meglio descritto nell'allegato "B" che il curatore intende locare nell'ambito del presente bando.
- D) La procedura fallimentare n.2/2016 è proprietaria del fabbricato e dei terreni siti in Loc. Monteverde a Bojano (Cb), meglio descritto nell'allegato "C" (al cui interno sono situate parte delle attrezzature del C.P. n.11/2014 elencate nell'allegato "A") che il curatore intende locare nell'ambito del presente bando.
- E) Si precisa che nel ramo aziendale cosiddetto "Incubatoio", l'attività aziendale non è ferma ed è in corso una commessa di lavorazione per conto terzi, che dovrà essere portata a termine, dal proponente affittuario, fino alla scadenza della attuale proroga del contratto, ad oggi circa dieci mesi. Si precisa, altresì, che il ramo d'azienda "Centro Ovaiole E", sita in San Massimo (CB), è attualmente gestito tramite un contratto di fitto con scadenza prevista a dicembre 2016.
- F) Alcuni dei beni oggetto dell'offerta meglio descritti negli allegati A, B e C, necessitano di prioritari ed obbligatori interventi per la messa in sicurezza (la cui assenza si riflette sui valori attribuiti ai beni ed indicati nel presente bando), nonché di discrezionali interventi per la sostituzione (ammodernamento) degli impianti volti alla riorganizzazione e al miglioramento dell'attività produttiva.
- G) L' affitto in blocco dei beni indicati negli allegati A, B e C appartenenti alle Procedure è finalizzato ad una più proficua cessione degli stessi, oltre che alla possibilità di consentire la completa ed immediata riattivazione della Filiera Avicola Molisana.

**Tutto ciò premesso, i responsabili delle Procedure, con il presente AVVISO ricercano manifestazioni di interesse all'affitto con obbligo di offerta di acquisto che siano conformi al seguente regolamento.**

### **(Art. 1) Oggetto**

I responsabili delle Procedure, al fine di consentire l'immediato ripristino dell'attività aziendale,

intendono affittare i rami d'azienda ed i beni elencati negli allegati A, B e C così come divisi in due lotti, per una durata massima di anni 4, acquisendo, contestualmente, da parte del proponente il formale impegno irrevocabile a partecipare alla futura gara competitiva per la cessione dei beni al raggiungimento del prezzo indicato nell'offerta, nonché il formale impegno alla messa in sicurezza dei beni stessi.

### **(Art. 2) Prezzo base e precisazioni complementari**

➤ I canoni di affitto dei due lotti sono stabiliti nel seguente modo:

LOTTO 1: Valore dei beni pari ad **€ 8.867.829,00**; canone di affitto pari ad **€ 284.657,00 annuo**

LOTTO 2: Valore dei beni pari ad **€ 7.606.151,00**; canone di affitto pari ad **€ 244.157,00 annuo**

oltre IVA se ed in quanto dovuta, da corrispondersi, per quanto concerne il fitto, in due rate semestrali anticipate di eguale importo.

I canoni di affitto versati dall'affittuario saranno computati a titolo di acconto sul prezzo di vendita e sottratti dal prezzo finale da pagare per la cessione definitiva dei beni nella ipotesi di aggiudicazione allo stesso affittuario avvenuta nell'ambito delle procedure di vendita. In caso di mancata aggiudicazione nelle future procedure di vendita da parte dello stesso affittuario, i canoni di locazione resteranno acquisiti alle procedure.

➤ Il proponente/affittuario, con la partecipazione al presente bando, si obbliga irrevocabilmente a prendere parte alle procedure competitive finalizzate alla cessione dei beni rientranti nei due lotti, per valori base d'asta che non superino l'importo indicato nell'offerta (come meglio specificato nel prosieguo); per valori superiori, il proponente/affittuario sarà libero di partecipare alla gara competitiva, ove ritenuto conveniente.

➤ Gli organi delle Procedure, dopo aver affittato i beni rientranti nei due lotti, trascorsi sei mesi dalla stipula dei contratti di affitto, avvieranno le procedure competitive finalizzate alla cessione dei beni stessi.

➤ Eventuali offerte pervenute a valori inferiori a quelli indicati nel presente avviso saranno oggetto di valutazione di convenienza e congruità da parte degli organi della procedure interessate e, nel caso le stesse sia valutate positivamente, sarà comunicato, nel termine di giorni 30, al proponente/i le eventuali determinazioni adottate dagli organi delle procedure.

➤ La durata dell'affitto è prevista in anni 4, con la possibilità di recesso anticipato da parte delle Procedure e la corresponsione all'affittuario di un giusto indennizzo ai sensi dell'art. 104 L.F.; ad ogni buon conto, nel contratto di affitto sarà riconosciuto il diritto di prelazione all'affittuario in caso di aggiudicazione a terzi all'esito della futura vendita.

➤ In considerazione degli interventi obbligatori per la messa in sicurezza dei beni e per

l'eventuale miglioramento dell'organizzazione produttiva, agli esiti dei tentativi di vendita espletati, all'affittuario che non ritenesse di prendere parte alla gara competitiva e/o non risultasse aggiudicatario, sarà restituito, da parte del nuovo aggiudicatario, il valore degli interventi effettuati sui beni, accertato dagli organi delle Procedure tramite tecnici specializzati incaricati dalle procedure stesse e tramite il riscontro dei documenti contabili e fiscali. Al fine di evitare disparità tra gli interessati e con l'intento di inibire potenziali atteggiamenti speculativi tesi ad avvantaggiarsi degli oneri (investimenti) sostenuti dal affittuario, si chiarisce sin d'ora che il totale delle spese sostenute dall'affittuario, accertate come sopra specificato, saranno aggiunte al prezzo contenuto nell'offerta e costituiranno la base d'asta dell'ultimo tentativo di vendita; conseguentemente, l'affittuario, in tale ipotesi, sarà obbligato a versare il solo importo offerto indicato (saldo), mentre gli eventuali ulteriori interessati (diversi dall'affittuario) saranno obbligati al versamento dell'intero prezzo maggiorato del valore delle spese sostenute dall'affittuario accertate come sopra specificato; l'importo base dell'ultima gara, quindi, sarà pari al prezzo indicato nell'offerta irrevocabile sommato all'importo dei lavori accertati.

- Tutti gli interventi effettuati sui beni, sia quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, sia quelli obbligatori funzionali alla messa in sicurezza, sia quelli facoltativi tesi alla riorganizzazione dei processi produttivi, dovranno essere realizzati nel rispetto della naturale destinazione dei beni, senza arrecare pregiudizi ai beni e nel rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza e saranno eseguiti a cura e spese dell'affittuario.
- Si richiede, inoltre, l'impegno a sottoscrivere una polizza di primario istituto assicurativo a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile verso terzi, per un massimale adeguato e proporzionale al valore dei beni, su tutti i beni rientranti nell'affitto compresi nei due lotti, con vincolo in favore delle Procedure e per una durata pari a quella del contratto.
- Sarà riconosciuta la facoltà al proponente/affittuario di subaffittare singole unità produttive autonomamente funzionanti, previo assenso dei responsabili delle Procedure.

### **(Art. 3) Manifestazione d'interesse e rilascio di documenti**

I soggetti interessati alla presentazione delle offerte potranno contattare il liquidatore giudiziale o in alternativa i curatori, sottoponendo apposita dichiarazione di manifestazione di interesse, accompagnata dalla eventuale richiesta di documentazione esplicativa, da recapitarsi sulla base del modello di cui all'Allegato "D", debitamente compilato in ogni sua parte.

Con la medesima dichiarazione potranno prenotare una visita presso gli stabilimenti al fine di visionare i relativi beni.

La documentazione relativa ai beni oggetto della manifestazione di interesse di cui al precedente punto, sarà rilasciata in copia da parte del liquidatore giudiziale e dei curatori, a condizione che la manifestazione di interesse contenga il previsto impegno alla riservatezza contenuto nel modello di

cui all'Allegato "D".

E' fatta salva la facoltà per i responsabili delle Procedure di non dare corso ad una o più richieste di documentazione ove ciò sia ritenuto opportuno per la tutela degli interessi della massa dei creditori.

#### **(Art. 4) Presentazione delle offerte**

Le offerte di affitto con proposta irrevocabile di acquisto, potranno essere presentate utilizzando il modello di cui all'Allegato "E", debitamente compilato in ogni sua parte e dovranno pervenire tassativamente in plico chiuso presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Campobasso, sita in viale Elena n. 1 **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 14.06.2016**. Il lembo esterno del plico dovrà riportare la seguente dicitura: "*Beni appartenenti alla Filiera Avicola Molisana*" e un nome o una sigla di fantasia che consenta all'offerente di identificare la propria busta durante l'espletamento delle incombenze.

Il plico dovrà contenere:

- offerta di cui all'allegato "E" compilata e sottoscritta in ogni sua parte;
- copia del presente regolamento sottoscritta, in ogni sua pagina ed in calce, per accettazione;
- una relazione che esponga in sintesi le ragioni dell'interesse del richiedente all'affitto e descrizione delle altre operazioni strategiche che l'affittuario ha intenzione o/e sta realizzando nel territorio molisano;
- visura camerale aggiornata della società con dicitura antimafia e documento di identità del legale rappresentante o, se persona fisica, documento di identità dell'offerente;
- il deposito cauzionale, nella forma di assegno circolare non trasferibile all'ordine della procedura concordataria n. 11/2014, dell'importo di € 5.000,00. In merito si precisa che, detto deposito cauzionale sarà trattenuto, per intero, nel caso in cui l'aggiudicatario non riterrà di adempiere alla successiva stipula per cause non imputabili alle Procedure; in caso di stipula del contratto di affitto sarà imputato in conto canoni e nell'ipotesi di mancato accoglimento dell'offerta sarà restituito.
- l'offerta è da ritenersi irrevocabile per 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla data di deposito della stessa presso la Cancelleria fallimentare.

#### **(Art. 5) Apertura delle buste**

**In data 15 giugno 2016, presso il Tribunale di Campobasso, in Via Elena n. 1, alle ore 12:00**, dinanzi al Giudice delegato ed alla presenza dei responsabili delle procedure interessate e degli offerenti che si presenteranno all'udienza, si procederà all'apertura delle buste contenenti le OFFERTE pervenute.

Saranno considerate OFFERTE validamente pervenute solo quelle conformi a quanto previsto nel

presente regolamento.

Riscontrata la conformità del progetto di cui al precedente art. 4 alla vocazione produttiva dei beni, verrà stilata la graduatoria provvisoria delle OFFERTE validamente pervenute, valorizzate quale sommatoria del totale dei canoni per tutta la durata dell'affitto e dell'offerta di acquisto indicata. Ove fossero presenti più offerte (validamente formulate) finalizzate all'affitto con futuro acquisto, si procederà ad una gara tra gli offerenti con rilanci pari al 2% del prezzo più alto offerto.

#### **(Art. 6) Aggiudicazione**

Terminata la fase degli eventuali rilanci, verrà stilata la graduatoria definitiva ed i lotti potranno essere affittati al migliore offerente.

La comunicazione dell'aggiudicazione avverrà con lettera raccomandata a.r. o con PEC ed avrà efficacia di accettazione della proposta pervenuta.

Ai soggetti offerenti non risultati aggiudicatari verrà restituita la cauzione subito dopo lo svolgimento della gara.

#### **(Art. 7) Stipula dei contratti consequenziali**

La formalizzazione dei contratti di affitto dei rami di azienda (ove previsti) dovrà avvenire, dinanzi ad un notaio scelto dal futuro affittuario ed ogni onere e spesa sarà a carico dell'affittuario.

Al termine del contratto di affitto e quindi, alla riconsegna dei beni oggetto dell'affitto, ogni eventuale differenza rispetto all'inventario iniziale dovrà essere reintegrata.

#### **(Art. 8) Inadempimento dell'aggiudicatario**

A garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la partecipazione al presente bando e, in caso di accoglimento dell'offerta, nella successiva stipula del contratto di affitto, il proponente si impegna a prestare una garanzia del valore minimo di € 300.000,00 (trecentomila/00) mediante fideiussione bancaria o assicurativa di primaria importanza a livello nazionale escutibile a prima richiesta e senza necessità di preventiva comunicazione, con scadenza successiva alla scadenza del contratto o deposito cauzionale bancario, depositata prima della stipula del contratto, vincolata all'ordine del Giudice delegato.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario degli obblighi assunti con l'offerta e con il successivo contratto, le Procedure avranno diritto di escutere la garanzia fideiussoria su indicata o incassare l'intera cauzione bancaria depositata ed inoltre tutti gli interventi a qualsiasi tipo effettuati sui beni, sia quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria, sia quelli obbligatori funzionali alla messa in sicurezza, sia quelli facoltativi tesi alla riorganizzazione dei processi produttivi resteranno acquisiti alle procedure senza obbligo di restituzione alcuna, fatto salvo in ogni caso il diritto della Procedura di agire per l'adempimento e/o per il risarcimento del danno.

#### **(Art. 10) Esclusioni di garanzia**

I compendi aziendali, composti da beni immobili e mobili, sono affittati nello stato di fatto e di

diritto in cui oggi si trovano, nessun reclamo o richiesta potrà essere avanzata dall'affittuario alle procedure per eventuali irregolarità relative a autorizzazioni e permessi di qualsiasi genere. Ove gli immobili, gli impianti e i macchinari, fossero in tutto o in parte, non in regola con le norme previste dalle norme vigenti in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, l'affittuario si obbliga ad eseguire gli interventi occorrenti e i costi per tali interventi saranno esclusivamente a suo carico. La consegna dei beni irregolari si intenderà fatta al solo scopo di custodirli e di metterli in regola con le norme anzidette, con divieto assoluto di usarli sino all'avvenuta regolarizzazione.

**(Art. 11) Legge applicabile, giurisdizione e foro competente**

La procedura competitiva, nonché i diritti e gli obblighi del Liquidatore Giudiziale, dei Curatori e dei partecipanti alla procedura competitiva, sono integralmente regolati dalla legge italiana ed in conformità ad essa dovranno essere interpretati.

Per ogni controversia relativa alla validità, efficacia, interpretazione e/o esecuzione del presente regolamento, degli altri atti di gara e dei successivi atti di locazione si applicano, in quanto compatibili, l'art. 104 bis legge fallimentare e le norme del codice civile. La giurisdizione è devoluta esclusivamente al giudice italiano, il Foro competente è esclusivamente quello di Campobasso.

**(Art. 12) Disposizioni finali**

La premessa e gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente regolamento, che non costituisce un'offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., o una sollecitazione del pubblico risparmio ex artt. 94 e successivi del D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003.

Allegati:

- A) Elenco dei beni della procedura concordataria n. 11/2014;
- B) Elenco dei beni della procedura fallimentare n. 21/2015 ;
- C) Elenco dei beni della procedura fallimentare n. 2/2016;
- D) Modulo per la manifestazione d'interesse;
- E) Modulo per la presentazione dell'offerta di affitto con obbligo di acquisto.

Campobasso, lì

F.to

I responsabili delle Procedure

Letto, confermato e sottoscritto per accettazione del contenuto ed impegno al suo rispetto.

Luogo: \_\_\_\_\_

FIRMA

\_\_\_\_\_