

**TRIBUNALE DI SONDRIO**  
**FALLIMENTO N. 08/2015 REG. FALL.**

**Giudice Delegato: dott. Luca Giani – Curatore dott. Anna Cavagnolo**

**BANDO PER AFFITTO DI AZIENDA**

Il sottoscritto Curatore, dott. Anna Cavagnolo, con studio a Morbegno, p.zza San Giovanni n. 7,

**V I S T O**

il provvedimento in data 30.04.2016 con cui il Sig. Giudice Delegato, dott. Luca Giani, in relazione al fallimento n. 08/2015, dichiarato dal Tribunale di Sondrio con sentenza del 24.06.2015, pubblicata il 17.07.2015, ha autorizzato l'esecuzione di tutti gli atti conformi al Programma di liquidazione predisposto dal Curatore ai sensi dell'art. 104 ter L. Fall. ed in particolare lo ha autorizzato a predisporre un bando per l'affitto dell'intero complesso aziendale ed alla stipula del relativo contratto di affitto di azienda, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 104 bis L. Fall.,

**PREMESSO CHE**

la società fallita è titolare di due rami di azienda, il primo avente per oggetto la produzione, la riparazione e il restauro di mobili, articoli in legno e prodotti di falegnameria in genere, compresa l'installazione di vetri, serramenti, ferramenta e perlinati (di seguito anche solo "ramo falegnameria") ed il secondo avente per oggetto la produzione di energia elettrica a mezzo impianto di pirogassificazione, attualmente dismesso poiché non funzionante e di impianto fotovoltaico (di seguito anche solo "ramo energia"),

**C H E**

prima della dichiarazione di fallimento è stato stipulato un contratto di affitto di ramo di azienda fra la società ora fallita e la società XXX, che riguarda il solo "ramo falegnameria", già oggetto di recesso da parte della Curatela ai sensi dell'art. 79 L. Fall.; il termine previsto per la riconsegna del complesso aziendale alla procedura è stato fissato al 30.06.2016,

**CONSIDERATO**

che è pervenuta alla Curatela una proposta irrevocabile avente per oggetto l'affitto dell'intero complesso aziendale ascrivibile alla società fallita, offerta valida sino al prossimo 30.06.2016, data entro la quale dovrà essere stipulato il contratto di affitto di azienda.

Tutto ciò premesso e considerato, il sottoscritto Curatore

### **DA' AVVISO**

che si procederà, così come previsto nel Programma di liquidazione redatto ai sensi dell'art. 104 ter L. Fall. ed autorizzato dagli organi della procedura, alla raccolta di eventuali offerte concorrenti, rispetto a quella già pervenuta, aventi per oggetto l'affitto dell'intero complesso aziendale facente capo alla società fallita, così come di seguito descritto, alle seguenti condizioni:

### **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO AZIENDALE**

Il compendio aziendale oggetto dell'affitto di azienda è così composto:

1. Beni immobili: opificio industriale e relative pertinenze ove attualmente viene svolta l'attività di falegnameria, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 32 mappale 904-906-909 (graffati), Via San Giuseppe, piano S1-T-1, Cat. D/7, Rendita € 7.282,04; opificio industriale e relative pertinenze ove attualmente è allocato l'impianto di gassificazione, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Tirano al Foglio 42 mappale 1191 sub. 1, Strada ai Fort snc, piano T, Cat. D/1, Rendita € 10.838,00;
2. Beni mobili: impianti, macchinari, attrezzature, giacenze di magazzino, automezzi e mezzi di sollevamento, facenti parte del "ramo falegnameria", così come dettagliatamente individuati nella perizia di stima dei beni mobili redatta dal Geom. Negrini Alessandro; impianti, macchinari ed attrezzature facenti parte del "ramo energetico", così come dettagliatamente indicati nelle perizie di stima redatte dall'Ing. Bertolini Giacomo.
3. Contratti: convenzione GSE n. TO102513 stipulata in data 03/09/2012 per l'impianto di gassificazione (tariffa incentivante riconosciuta pari a 0,28 euro/kWh sino al 31/10/2027); convenzione GSE n. I10B01284106 stipulata in data 29/07/2008 per l'impianto fotovoltaico allocato sull'immobile adibito a falegnameria (tariffa incentivante riconosciuta pari a 0,46 euro/kWh sino al 31/07/2028); contratti con gli utilizzatori del servizio di "teleriscaldamento" in essere con la società fallita; contratto di leasing N. 00904119/001 sottoscritto il 15.04.2008 con

Leasint S.p.A. ora Mediocredito S.p.A., avente ad oggetto l'impianto fotovoltaico situato sul tetto del fabbricato adibito a falegnameria.

### **CONDIZIONI CONTRATTUALI**

- **DURATA:** anni tre, con decorrenza dal 01.07.2016, risolubile anticipatamente in caso di vendita dell'azienda a un terzo, con obbligo di rilascio da parte della società Affittuaria e della sub-affittuaria subordinato a tre mesi di preavviso da inviarsi tramite lettera raccomandata a.r. o mediante p.e.c.
- **CORRISPETTIVO:** € 35.000 euro oltre ad IVA annui (canone in misura fissa) con pagamento anticipato e l'aggiunta della corresponsione di una quota pari al 12,70% degli incassi periodici provenienti dai contratti in essere con il Gestore Servizi Energetici (di seguito GSE) per la vendita dell'energia prodotta con l'impianto di pirogassificazione e con quello fotovoltaico (canone in misura variabile), da corrispondersi con la medesima cadenza temporale seguita dal GSE.
- **OBBLIGO DI RIATTIVAZIONE DELL'IMPIANTO DI PIROGASSIFICAZIONE:** l'Affittuaria dovrà impegnarsi a riattivare, entro 6 mesi dall'inizio del contratto, almeno 2 dei 6 moduli di cui è composto l'impianto di pirogassificazione, attualmente dismesso e, a seguire, previa valutazione, da compiersi unitamente al Curatore, della fattibilità e della convenienza del complessivo intervento, riattivare i restanti 4 moduli nei successivi 12 mesi, cosicché l'impianto di pirogassificazione venga completamente riattivato e funzioni a pieno regime. Le parti precisano che qualora - entro i primi 6 mesi di contratto - l'Affittuaria, per una qualunque ragione (anche indipendente dalla sua volontà), non avesse proceduto alla riattivazione di almeno 2 dei 6 moduli predetti, la Curatela avrà facoltà di recedere dal contratto senza nulla dovere all'Affittuaria per le spese sino a quel momento sostenute; la Curatela avrà la medesima facoltà, alle medesime condizioni, anche qualora - entro i successivi 12 mesi - l'Affittuaria, senza una plausibile e condivisa ragione, non avesse proceduto alla riattivazione dei restanti moduli.
- **IMPIANTO FOTOVOLTAICO:** l'Affittuaria subentrerà per il periodo di durata del contratto di affitto di azienda, nel contratto di leasing inerente l'impianto fotovoltaico, in qualità di utilizzatore, assumendo su di sé ogni e qualsivoglia diritto ed obbligo da esso derivante, con impegno

espesso a non ostacolare il subentro di altro soggetto, qualora l'azienda venisse alienata ad un terzo.

- **RECESSO DAL CONTRATTO:** la Concedente avrà diritto di recedere *ad nutum* dal contratto, cioè senza particolare motivo, sentito il Comitato dei Creditori; in tal caso la Concedente sarà tenuta a corrispondere all'Affittuaria un giusto indennizzo ai sensi degli articoli 104 bis comma 3 e 111 comma 1 n. 1) Legge Fallimentare; in caso di esercizio del diritto di recesso da parte della Concedente, l'Affittuaria rilascerà l'Azienda decorsi tre mesi dal preavviso da inviarsi con lettera raccomandata a.r. o mediante p.e.c. Nella sola eventualità in cui l'impianto di pirogassificazione venisse completamente riattivato e messo a regime, il recesso esercitato dalla Concedente farà sorgere in capo all'Affittuaria il diritto di ricevere, a titolo di giusto indennizzo ex articoli 104 bis comma 3 e 111 comma 1 n. 1 Legge Fallimentare, la somma di € 1.000.000,00; in tale eventualità, la Concedente dovrà altresì rimborsare all'Affittuaria le spese che la stessa avrà sostenuto per la messa a regime dell'impianto di pirogassificazione medesimo (comunque fino a concorrenza massima di € 1.500.000,00) e per il consolidamento dell'immobile ove è situato l'impianto (sino alla concorrenza massima di € 35.000,00). In caso di riattivazione e messa a regime solo di una parte dei moduli, la somma prevista a titolo di giusto indennizzo e le spese sostenute verranno riconosciute in proporzione al numero dei moduli riattivati. In ogni altro caso di recesso l'indennizzo verrà determinato dal Giudice Delegato, secondo il combinato disposto degli articoli 79 e 104 bis comma 3 Legge Fallimentare, fatto salvo il riconoscimento delle spese che l'Affittuaria avrà sostenuto per la messa a regime dell'impianto di pirogassificazione e per il consolidamento dell'immobile. Qualora, per una qualunque ragione, l'Affittuaria non dovesse provvedere, nel termine sopra previsto, alla riattivazione di almeno 2 dei 6 moduli che compongono l'impianto di pirogassificazione, la Curatela avrà facoltà di recedere dal contratto senza nulla dovere all'Affittuaria a titolo di indennizzo di cui alla Legge Fallimentare, a titolo di rimborso di qualsivoglia spesa eventualmente sostenuta dall'Affittuaria medesima o a qualunque altro titolo, fermo restando l'obbligo di preavviso; la Curatela avrà la medesima facoltà, alle medesime condizioni, anche qualora - entro i successivi 12 mesi - l'Affittuaria, senza una plausibile e condivisa ragione, non avesse proceduto alla riattivazione dei restanti moduli.

In nessun caso di recesso sorgerà il diritto per la Concedente di escutere la fideiussione di cui si dirà nel prosieguo.

- **SUBAFFITTO DEL RAMO DI AZIENDA “FALEGNAMERIA”:** l’Affittuaria sarà tenuta e verrà a tal fine espressamente autorizzata a concedere in subaffitto il ramo falegnameria alla società XXX o a chi per essa, in guisa di consentire il mantenimento degli attuali livelli occupazionali.
- **VENDITA DELL’AZIENDA:** il Curatore del Fallimento potrà porre in vendita il complesso aziendale con piena autonomia, ponendo in essere le forme pubblicitarie ritenute più opportune riguardo ai pubblici incanti indetti per legge, il primo al prezzo base di vendita pari al valore di stima dei beni che compongono il complesso aziendale a cui andranno aggiunti i costi che l’Affittuaria avrà sostenuto per la riattivazione e la messa in regime dell’impianto di pirogassificazione e gli altri eventuali a prezzo ridotto, fatto salvo il riconoscimento del valore aggiunto conferito dall’Affittuaria al ramo energia (V. sotto, “spettanze economiche dell’Affittuaria”).
- **DIRITTO DI PRELAZIONE:** l’Affittuaria avrà diritto di prelazione sull’acquisto dell’azienda, da esercitarsi nei tempi e con i modi previsti dall’art. 104 bis L. Fall.; in caso di aggiudicazione in sede di pubblico incanto dovrà essere resa edotta delle condizioni di vendita e potrà decidere se concludere l’acquisto alle medesime condizioni al posto dell’aggiudicatario.
- **SPETTANZE ECONOMICHE DELL’AFFITTUARIA:** qualora l’Affittuaria, per una qualunque ragione, non intendesse esercitare il diritto di prelazione, avrà diritto al rimborso da parte della Concedente di tutte le spese sostenute per la messa a regime dell’impianto di pirogassificazione, fino alla concorrenza massima di € 1.500.000,00, delle spese sostenute per il consolidamento dell’immobile ove è allocato l’impianto, fino alla concorrenza massima di € 35.000,00 ed a una quota pari al 12,70% degli incassi futuri provenienti dai contratti G.S.E. per un periodo di 4 anni dalla data di aggiudicazione.
- **CLAUSOLA DI SALVAGUARDIA:** al termine della durata del contratto di affitto d’azienda l’Affittuaria s’impegna ad acquistare l’azienda oggetto della locazione al prezzo sin d’ora stabilito di € 400.000,00, a prescindere dal fatto che l’impianto di pirogassificazione sia o meno funzionante, con rinuncia al rimborso e/o indennizzo di qualsiasi spesa sostenuta nel periodo.

Tale obbligo sorgerà a condizione che la Curatela abbia proceduto, nel periodo di durata dell'affitto d'azienda, ad almeno quattro tentativi di vendita per pubblico incanto ad un prezzo complessivo risultante dalla somma dei seguenti addendi:

1) 1<sup>a</sup> asta importo=prezzo base di vendita

2<sup>a</sup> asta importo=prezzo base di vendita ridotto di 1/5

3<sup>a</sup> asta importo=prezzo base di vendita ridotto di 2/5

4<sup>a</sup> asta importo=prezzo base di vendita ridotto di 1/2

2) intero importo, non soggetto a ribasso per tutti gli esperimenti, dei costi che l'Affittuaria avrà sostenuto per la riattivazione e la messa a regime dell'impianto di pirogassificazione.-

Si specifica inoltre che detto impegno all'acquisto è da considerarsi, comunque, vincolante per la sola Affittuaria, rimanendo libera la Procedura al termine del contratto di affitto di azienda di effettuare altri esperimenti d'asta, di cedere l'azienda a terzi e/o di proseguire nell'attività aziendale, fatto salvo il riconoscimento in capo all'Affittuaria delle spese sostenute per la riattivazione dell'impianto di pirogassificazione (fino alla concorrenza massima di € 1.500.000,00) e per il consolidamento dell'immobile ove è situato l'impianto (fino alla concorrenza massima di € 35.000,00).-

- **GARANZIE:** a garanzia delle obbligazioni previste nel contratto l'Affittuaria dovrà prestare le seguenti garanzie: fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, fino a concorrenza di € 400.000,00 ), a garanzia del pagamento del canone (nella misura fissa e in quella variabile) e della clausola di salvaguardia e polizza "all risk" per un importo pari al valore dei beni periziati, ossia pari ad € 2.500.000,00, a garanzia del mantenimento dell'integrità di tutti i cespiti aziendali, entrambe da consegnarsi entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, a pena di risoluzione.

E' possibile prendere visione delle perizie ed ottenere ulteriori informazioni rivolgendosi al Curatore, dott. Anna Cavagnolo, con studio a Morbegno (SO), p.zza San Giovanni n. 7, tel. 0342/611151, fax 0342/614264, e-mail [anna@cbsystemsrl.com](mailto:anna@cbsystemsrl.com) oppure consultando quanto pubblicato sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.system24.ilsole24ore.com](http://www.system24.ilsole24ore.com)

## CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE CONCORRENTI

- 1) La scelta dell'affittuario, come previsto dall'art. 104 bis L. Fall., dovrà tener conto, oltre che dell'ammontare del canone offerto, delle garanzie prestate e della attendibilità delle attività imprenditoriali, avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali.
- 2) I parametri di base secondo cui, in presenza di più proponenti, verrà scelto il conduttore, saranno i seguenti:
  - **CANONE DI AFFITTO:** canone in misura fissa annuale da pagarsi in via anticipata pari ad euro 35.000,00 oltre ad IVA e canone in misura variabile corrispondente al 12,70% degli incassi periodici provenienti dai contratti in essere con il GSE: per entrambi i canoni potranno essere previsti dagli offerenti aumenti minimi pari al 10%, che andranno a maggiorare sia il canone fisso sia il canone variabile.
  - **GARANZIE PRESTATE:** fideiussione bancaria/assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, fino a concorrenza di € 400.000,00 e polizza "all risk" per un importo pari al valore dei beni periziati, ossia pari ad € 2.500.000,00, entrambe da consegnarsi entro 60 giorni dalla sottoscrizione del contratto, a pena di risoluzione.
  - **MANTENIMENTO LIVELLI OCCUPAZIONALI:** obbligo di subaffitto del ramo falegnameria alla società XXX o a chi per essa, in guisa di consentire il mantenimento degli attuali livelli occupazionali.
- 3) **La proposta irrevocabile per l'affitto** dovrà essere depositata presso lo Studio del Curatore Fallimentare, sito in Morbegno (SO), Piazza San Giovanni n. 7, **entro le ore 12 del giorno precedente fissato per l'apertura delle offerte**, in busta chiusa, priva di segni di riconoscimento. L'offerta dovrà essere accompagnata dal deposito di cauzione, non inferiore ad € 35.000,00 oltre ad IVA, a mezzo assegno circolare intestato a "Fallimento n. 08/2015 – Curatore dr. Anna Cavagnolo" da inserire nella busta medesima a pena di irricevibilità.
- 4) Gli offerenti dovranno inoltre impegnarsi a sottoscrivere tutte le clausole contrattuali previste nella bozza del contratto di affitto di azienda, predisposta tenuto conto della proposta già pervenuta alla Curatela, che forma parte integrante del presente bando.
- 5) L'offerta sarà irrevocabile, a pena della perdita della cauzione.

- 6) La comparizione degli offerenti e l'apertura delle buste avrà luogo nello studio del Notaio delegato dott. Giulio Vitali di Morbegno, alla presenza del Curatore dr.ssa Anna Cavagnolo, il giorno **28/06/2016 alle ore 10.00.**
- 7) In presenza di più offerenti si effettuerà una gara tra gli stessi, a partire dal valore più alto delle offerte ricevute, mediante il sistema del rilancio entro tre minuti. La prima offerta obbligatoria in aumento, così come i rilanci successivi, non potrà essere inferiore ad € 3.500,00 oltre ad IVA per quanto concerne il canone in misura fissa annuale e di conseguenza si intenderà maggiorata anche la percentuale relativa al canone in misura variabile, in misura non inferiore al 10%. Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente.
- 8) Il contratto di affitto di azienda dovrà essere stipulato nelle forme previste dall'art. 2556 codice civile presso lo Studio del Notaio Giulio Vitali di Morbegno entro il giorno 30 giugno 2016, con decorrenza a partire dal 1° luglio 2016; contestualmente dovrà essere stipulato il contratto di subaffitto di azienda avente per oggetto il ramo falegnameria.
- 9) Tutte le spese, le imposte, gli oneri notarili e quant'altro necessario al trasferimento del compendio aziendale saranno a totale carico dell'aggiudicatario. Il contratto di affitto verrà sottoscritto mantenendo le condizioni indicate nel presente bando, senza possibilità di alcuna modifica, fatto salvo per gli aumenti in termine di canone in misura fissa e in misura variabile, determinati in occasione dell'eventuale gara fra gli offerenti.
- 10) Per quanto non previsto nel presente avviso, valgono le disposizioni di legge.
- 11) Del presente avviso verrà data pubblicità almeno 30 giorni prima mediante:
- a) affissione all'Albo del Tribunale di Sondrio;
  - b) pubblicazione sui quotidiani nazionali "Il Sole 24 Ore" e "Il Giorno" e sui settimanali "Centro Valle" e "La Provincia di Sondrio Settimanale"
  - c) pubblicazione sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.system24.ilsole24ore.com](http://www.system24.ilsole24ore.com)

Nei siti internet sopra indicati verranno messe a disposizione le stime dei cespiti aziendali redatte dal geom. Negrini Alessandro e dall'ing. Bertolini Giacomo. Il Curatore potrà utilizzare ogni altra forma idonea a conferire al bando per l'affitto la massima visibilità.