



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI FORLÌ  
*Sezione civile-fallimentare*

Il Tribunale di Forlì, composto dai magistrati

Dott. Rossella Talia

*Presidente*

Dott. Barbara Vacca

*Giudice relatore ed estensore*

Dott. Maria Cecilia Branca

*Giudice*

Premesso che **GIULIANI SOC. COOP.** è stata ammessa alla procedura di concordato preventivo con decreto di apertura in data 7-10.6.2019, sulla base di una proposta ed un piano in continuità aziendale, parzialmente diretta e indiretta, mediante cessione dell'azienda, oltre alla liquidazione degli ulteriori beni ed incasso dei crediti;

Richiamati i propri precedenti decreti in data 21.6.2019 e in data 20.9.2019, con i quali era stata disposta l'apertura di una procedura competitiva per la ricerca di interessati alla cessione dell'azienda;

dato atto che anche la procedura competitiva, da ultimo fissata con decreto del 7.11.2019, è andata deserta;

letta l'istanza depositata in data 23.12.2019 dalla Giuliani, con la quale si rappresentano le circostanze che hanno mandato deserta anche l'asta del 19.12.2019, pur a fronte del persistente interesse della Metalsigma USA Inc. all'acquisto dell'azienda, legate al mancato rilascio della garanzia fideiussoria e si chiede la fissazione di una nuova asta a fronte della rinnovata proposta irrevocabile formulata dalla medesima società con la quale, *medio tempore*, giusta autorizzazione rilasciata dal Tribunale, è stato stipulato un contratto d'affitto ponte d'azienda;

dato atto che a seguito del parere dei Commissari giudiziali in data 27.12.2019 e a fronte delle criticità segnalate, con decreto del 27.12.2019, è stata fissata l'audizione della società al



fine di ottenere chiarimenti e verificare la disponibilità dell'offerente a modificare alcuni dei termini della proposta irrevocabile depositata;

letta la memoria depositata da Giuliani in data 8.1.2020 con allegata nuova proposta irrevocabile formulata dalla neo-costituita MTS S.r.l. (società controllata dalla Metalsigma Tunesi) con parziale modifica di alcune previsioni;

osservato che nel corso dell'udienza la società ha documentato l'avvenuto rimborso delle spese di pubblicità per l'asta di ottobre 2019 da parte di Metalsigma Tunesi nella misura di € 5.000 nonché l'avvenuto pagamento da parte di MTS del primo canone dell'affitto-ponte nel frattempo stipulato;

osservato che la nuova proposta irrevocabile, prevedendo la cessione del compendio aziendale con la formula del c.d. *rent to buy* della durata di tre anni con pagamento in tre rate annuali, di cui € 360.000 imputabili a godimento (pari a € 10.000 mensili), muta in parte i termini della proposta concordataria, anche dopo la modifica depositata, in quanto in entrambi si prevedeva la cessione dell'azienda entro il 2019, di tal che, restando l'immobile facente parte del compendio aziendale di proprietà della società Giuliani fino al 2022, la stessa dovrà apportare alla proposta concordataria le necessarie modifiche relativamente alle tempistiche previste per la dismissione dell'azienda e, di conseguenza, al maggior passivo che maturerà per le spese in prededuzione per il pagamento dell'IMU sull'immobile (quantificate dai Commissari in € 66.519 annui) e per gli interessi da corrispondere ex art. 2855 c.c. ai creditori assistiti da garanzia ipotecaria sul predetto immobile, assicurandosi di prevederne la necessaria copertura ai fini della sostenibilità della proposta;

dato atto che a pur a fronte delle persistenti criticità segnalate dai Commissari giudiziali sia comunque opportuno, al fine di garantire il mantenimento della continuità aziendale indiretta e del rapporto di lavoro dei 28 dipendenti transitati nel contratto di affitto-ponte, dar seguito alla richiesta della società di fissazione di una nuova asta per la cessione dell'azienda alle condizioni di cui alla nuova offerta irrevocabile formulata da MTS posto che in caso di inadempienza dell'aggiudicatario, la procedura sarà comunque tutelata dall'incameramento della cauzione di € 190.000, dei ratei versati in denaro e comunque della quota parte di € 10.000 mensili riferibili al godimento, oltre che dal mantenimento della proprietà dell'azienda fino al versamento dell'ultimo rateo;



ribadito che i canoni relativi al contratto d'affitto-ponte non potranno essere imputati al prezzo di cessione dell'azienda e che tale contratto d'affitto si risolverà a seguito dell'aggiudicazione all'asta, con la precisazione che in caso di aggiudicazione dell'azienda in favore dell'attuale affittuario il contratto d'affitto-ponte sarà automaticamente sostituito con quello del *rent to buy* di cui alla instauranda procedura competitiva;

**per questi motivi**

visti gli artt. 182, comma 5, 105, 107 e 108 l. fall.;

dispone procedersi alla ricerca di interessati all'acquisto dell'azienda, anche con la formula del *rent to buy*, come di seguito indicata mediante apertura di un procedimento competitivo a norma delle disposizioni sopra richiamate;

precisa che **l'azienda oggetto di cessione**, svolgente attività relativa alla progettazione, produzione, posa e commercializzazione di rivestimenti per involucri edilizi, coperture, facciate continue, infissi metallici etc. in unico lotto è **così costituita**:

a) complesso industriale più corte sito a Forlì Via Senoni n. 8 censito catastalmente al CT del Comune di Forlì, Foglio 153, p.lle 500, 489, 488, 468, 360, 320, 397 e 444 e al NCEU del medesimo comune al Foglio 153, p.lle 500 sub. 1, 489 sub. 1, 488 sub. 3, 468 sub. 1, 360 e 320 sub. 1, intestato a Giuliani Soc. Coop., come meglio descritto nella perizia a firma geom. Farolfi quale allegato 5 della proposta concordataria del 15.4.2019, compreso il sovrastante impianto fotovoltaico;

b) tutti i cespiti, comprensivi di attrezzature, macchinari, impianti e ben mobili, analiticamente descritti all'allegato 10 dei chiarimenti depositati il 4.6.2019 oltre ad eventuali autoveicoli intestati alla società;

c) tutti i rapporti di lavoro in essere alla data del trasferimento, con la precisazione che l'azienda ceduta dovrà avere un'occupazione di almeno 28 unità, come da accordi sindacali siglati in data 27.11.2019;

d) tutti i contratti destinati al funzionamento dell'attività relativi alle utenze e alla disponibilità delle macchine o di altri beni quali licenze d'uso, *leasing* etc. comprese tutte le attestazioni di qualità, certificazioni S.O.A., altre autorizzazioni amministrative delle quali goda Giuliani ai fini operativi (in particolare "Attestazioni di qualificazione alla esecuzione di



lavori pubblici ai sensi del DPR 207/2010” categoria OS 6 classifica VIII e categoria OS 18-B classifica VIII);

**restano invece esclusi dall’azienda e dalla cessione**

- e) i crediti e debiti relativi all’azienda ceduta maturati sino alla data della cessione;
- f) i contratti in corso di esecuzione diretta già autorizzati dal Tribunale, di cui è prevista l’ultimazione entro la data di cessione, i contratti in corso lavorazione autorizzati dal Tribunale;

**Si dà atto che attualmente l’azienda è oggetto di contratto d’affitto “ponte”, stipulato il 13.12.2019 con MTS S.r.l. della durata prevista fino all’aggiudicazione in sede d’asta della medesima azienda.**

**Indica** a base della procedura competitiva per la cessione dell’azienda, anche mediante rent to buy, come sopra descritta le seguenti clausole contrattuali:

- 1) Il prezzo di acquisto dell’intero compendio aziendale come sopra indicato è pari a € 5.800.000, oltre IVA se dovuta, da versarsi contestualmente alla stipula del rogito o, alternativamente, in tre rate a cadenza annuale di € 1.870.000, al netto della cauzione versanda nella formula *rent to buy* (dei quali € 120.000 annui imputabili al godimento) e con immissione nel possesso dell’azienda entro 10 giorni successivi all’aggiudicazione;
- 2) Autorizza la seguente modalità di versamento rateale:
  - la prima rata di € 1.870.000 verrà versata entro il 31.12.2020, di cui € 520.000 mediante assegno circolare o bonifico sul conto della procedura e € 1.350.000 mediante accollo/compensazione del credito nei confronti della cooperativa Coopfond con surroga dell’aggiudicatario nella garanzia ipotecaria di primo grado sull’immobile sito in Forlì, alla Via Meucci n. 14;
  - la seconda rata di € 1.870.000 verrà versata entro il 31.12.2021 mediante assegno circolare o bonifico nel conto della procedura;
  - la terza ed ultima rata di € 1.870.000 verrà versata entro il 31.12.2022 mediante assegno circolare o bonifico nel conto della procedura.
- 3) in caso di gara tra più offerenti il rilancio minimo è fissato nella misura di € 150.000;



- 4) l'aggiudicatario subentrerà nei rapporti di lavoro pendenti, nei contratti, concessioni ed autorizzazioni in essere per l'esercizio dell'azienda come sopra precisato;
- 5) i crediti e i debiti già sorti anteriormente fino alla data di cessione resteranno a beneficio e carico esclusivo di Giuliani Soc. Coop.;
- 6) a seguito dell'integrale versamento del prezzo, con le modalità sopra indicate, seguirà entro 5 giorni dal versamento dell'ultima rata, la stipula in sede notarile dell'atto di cessione d'azienda ed i beni verranno trasferiti liberi da gravami, iscrizioni e trascrizioni sugli stessi presenti, con separato decreto da emettersi ai sensi dell'art. 108 l.fall.;
- 7) la cauzione per partecipare alla gara non potrà essere inferiore alla somma di € 190.000, da versarsi secondo le modalità di seguito indicate;

### **Fissa**

per l'esame e la deliberazione sulle offerte e/o per la gara tra più eventuali offerenti l'udienza del giorno **19 febbraio 2020, ore 12,30**, dinanzi al giudice relatore Dott. Barbara Vacca presso il Tribunale di Forlì, stanza n. 251 (già stanza n. 46).

Determina le seguenti modalità di presentazione delle offerte per l'acquisto dell'azienda sopra descritta e i requisiti di partecipazione degli offerenti:

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate presso la cancelleria fallimentare del Tribunale di Forlì entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello indicato per la celebrazione della gara.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa, su cui il cancelliere ricevente annoterà il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione, il nome del giudice relatore e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, senza alcuna altra indicazione.

Tutte le buste presentate saranno aperte in udienza pubblica dal giudice relatore con l'assistenza del cancelliere.

L'offerta dovrà essere espressamente qualificata come irrevocabile e dovrà essere formulata con clausole e condizioni contrattuali identiche rispetto a quelle sopra indicate. Le offerte non conformi a quanto sopra indicato saranno considerati inefficaci e come non pervenute.

Le offerte di acquisto dovranno contenere:



- a) l'indicazione delle generalità del soggetto offerente e più precisamente:
- se l' offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed eventualmente la partita IVA se l' offerta viene effettuata nell' ambito dell' esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo mail valido ovvero recapito telefonico; se l' offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;
  - se l' offerente è una società: la denominazione, la sede legale, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante, l' indirizzo di posta elettronica certificata.
  - in caso di offerta presentata per persona o società da nominare, il nominativo dell'aggiudicatario dovrà essere indicato con dichiarazione da depositarsi ai Commissari giudiziali entro tre giorni dall'avvenuta aggiudicazione, pena in difetto l'aggiudicazione a nome dell'offerente;
- b) l' indicazione della procedura concorsuale a cui si riferiscono (concordato preventivo n. 8/2018 RG Tribunale di Forlì);
- c) la dichiarazione che l'offerta viene effettuata per l'acquisto dell'azienda come identificata e descritta nel presente decreto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- d) l'indicazione di tutte le condizioni e clausole contrattuali di vendita offerte, come precedentemente indicate;
- e) la dichiarazione di ben conoscere lo stato di diritto e di fatto dei beni oggetto di cessione;
- f) la copia del presente decreto firmata in ciascuna pagina e la dichiarazione di aver preso visione di questo provvedimento e di accettarne tutte le previsioni;
- g) una copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta.
- h) assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura concordataria per un importo non inferiore a € 190.000, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di aggiudicazione o di successivo rifiuto o decadenza;
- Non sono ammesse offerte subordinate in tutto o in parte a condizioni di qualunque genere.
- in caso di mancata aggiudicazione, le cauzioni verranno restituite immediatamente all'esito dell'udienza;



- in caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario nel versamento del prezzo nei termini previsti verrà dichiarata la decadenza dello stesso con incameramento della cauzione versata e delle somme *medio tempore* versate;

Determina le seguenti modalità di svolgimento della gara:

Le buste saranno aperte all'udienza fissata alla presenza degli offerenti, salva la facoltà di partecipare a mezzo di un rappresentante munito di delega o di non partecipare, con l'avvertimento tuttavia che in caso di gara l'offerente non presente sarà escluso dalla stessa.

Nel caso in cui pervenga un' unica offerta valida i beni verranno aggiudicati al soggetto che avrà presentato tale offerta.

In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta; nel corso di tale gara potranno essere effettuate offerte in aumento con un rilancio minimo non inferiore a quello sopra fissato e i beni verranno aggiudicati a chi sarà risultato il miglior offerente al termine della gara.

L'aggiudicazione non comporterà per la società concordataria, i Commissari giudiziali e/o la procedura di concordato alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento né alcun diritto al risarcimento dei danni in caso di mancata stipulazione.

Resta salva la possibilità per il Tribunale e/o il Giudice delegato di sospendere la gara e di non autorizzare la stipulazione del contratto.

Determina le seguenti ulteriori condizioni di vendita:

1. fino al perfezionamento dell'atto di cessione in sede notarile all'esito del versamento dell'intero prezzo, il relativo procedimento potrà essere sospeso dal Tribunale con decreto motivato qualora ricorrano giustificati motivi;
2. in caso di inadempienza da parte dell'aggiudicatario a quanto indicato nei precedenti punti verrà dichiarata la decadenza dello stesso, con incameramento della cauzione e dei ratei nel frattempo versati a titolo di godimento dell'azienda;
3. il presente decreto e la ricezione di eventuali offerte non comportano alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento né diritto al risarcimento danni né diritto ad altra pretesa.



4. la stipula dell'atto di cessione dell'azienda dovrà avvenire entro e non oltre 5 giorni successivi al versamento dell'ultima rata, o comunque dell'integrale versamento del prezzo, a ministero di un notaio scelto dall'aggiudicatario, con il benestare della società concordataria e dei Commissari giudiziali;
5. i costi e le spese per la stipula degli atti notarili, nonché eventuali imposte e tasse conseguenti la stipula, saranno a carico dell'aggiudicatario;
6. per ogni documentazione e informazione gli interessati potranno rivolgersi ai Commissari giudiziali avv. Alessandro Pedrizzi e dott. Giovanni Dell'Eva con studi professionali a Forlì;
7. la società in concordato o i Commissari giudiziali forniranno in forma cartacea o tramite mail o con apposito link di dropbox, previa ricezione di idoneo impegno di riservatezza da parte dell'interessato, le informazioni e ogni documentazione ulteriore sui beni oggetto di cessione.

I Commissari giudiziali, utilizzando le somme depositate dalla società ex art. 163, 2° c., n. 4, l. fall., cureranno la pubblicazione, una sola volta, di un avviso sintetico del presente decreto, contenente i principali dati che potranno interessare il pubblico, anche avvalendosi di uno dei pacchetti di cui all'offerta economica presentata da Edicom Finance, sui principali siti internet, compresi quelli specializzati a rilevanza anche internazionale e su un quotidiano economico a rilevanza nazionale; tale pubblicità sarà effettuata almeno trenta giorni prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

I Commissari giudiziali provvederanno a richiedere al gestore della pubblicità di procedere all'inserzione del presente decreto e dell'avviso sintetico sul sito Internet del Tribunale e potranno chiedere al Giudice relatore l'autorizzazione ad effettuare ogni altra attività pubblicitaria che riterranno opportuna a raggiungere più efficacemente l'intera platea dei potenziali interessati all'acquisto, e in ogni caso provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul P.V.P. ex art. 490 c.p.c..

Si comunichi alla società ricorrente e ai Commissari giudiziali



Così deciso a Forlì nella camera di consiglio del 8 gennaio 2020

Il Presidente  
*Dr. ssa Rossella Talia*

Il Giudice est.  
*Dr. ssa Barbara Vacca*

