

**N. 16/2020 C.P.**

**TRIBUNALE DI VERONA  
SEZIONE FALLIMENTARE**

Il Tribunale, riunito in camera di consiglio in persona dei Sigg.ri Magistrati:

**Dott. Francesco Fontana** Presidente

**Dott. Monica Attanasio** Giudice

**Dott. Pier Paolo Lanni** Giudice delegato

ha pronunciato il seguente

**DECRETO DI APERTURA DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO**

**PER LA SOTTOSCRIZIONE DI UN CONTRATTO D’AFFITTO D’AZIENDA**

Nella procedura di concordato preventivo iscritta al n. R. C.P. 16/2020 relativa ad Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione;

rilevato che la proposta di concordato preventivo, qualificato come in continuità indiretta, prevede la prosecuzione del contratto di affitto d’azienda di proprietà di Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione, attualmente concesso a Barriere di Sicurezza S.r.l.s.;

rilevato che l’attuale rapporto contrattuale, della durata iniziale di 60 mesi, quindi con scadenza originariamente prevista all’agosto 2023, senza previsione di tacito rinnovo, prevede il pagamento di un canone mensile pari ad € 1.500,00;

rilevato che con addendum di data 18 febbraio 2021, subordinato all’omologa della procedura di concordato preventivo, le parti hanno prorogato la durata del contratto sino al 31 dicembre 2025, sempre senza previsione di tacito rinnovo, statuendo, altresì, a partire dal gennaio 2023, l’aumento del canone mensile ad € 2.000,00;

– considerato che, in forza dell’art. 163bis L.F., deve essere disposta l’apertura di una procedura competitiva modulata sull’offerta sopra indicata;

- considerato che, avendo tale procedura lo scopo di reperire soggetti disponibili ad offrire per l'affitto dell'azienda un importo superiore a quello del contratto già in essere tra le parti;

## **DISPONE**

- 1) l'apertura di una procedura competitiva avente ad oggetto la sottoscrizione di un contratto di affitto migliorativo rispetto a quello attualmente in essere per l'azienda di proprietà **Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione, cod. fisc. e P.IVA 03539140230, con sede in Colognola ai Colli (VR) al Viale del Lavoro, 19/B1** (di seguito anche solo il "**Azienda**"), attualmente concessa in affitto alla **Barriere di Sicurezza S.r.l.s.** con atto del 8 agosto 2018 (n. 2819 rep. n. 1633 racc.) notaio Andrea Todeschini Premuda di Padova) (di seguito il "**Contratto di Affitto**"), avente ad oggetto la commercializzazione di beni destinati al mercato dell'antinfortunistica, costituita da:
  - a. i beni patrimoniali analiticamente indicati nell'allegato C al suddetto contratto di affitto d'azienda;
  - b. la banca dati dei clienti;
  - c. il contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Colognola ai Colli (VR), viale del Lavoro, 19/b1, identificato catastalmente al NCEU del Comune di Colognola ai Colli al fg. 17, mapp. 937, sub. 17 - P.T. - cat. C/3, stipulato in data 3 marzo 2010 registrato presso Agenzia delle Entrate di Verona 2 in data 11 marzo 2010;
  - d. tutto il personale dipendente di cui all'allegato B al suddetto contratto di affitto d'azienda ovvero il minor numero di essi determinato dalla cessazione di uno o più di tali rapporti di lavoro prima della Data di Esecuzione (i "**Dipendenti Trasferiti**");
  - e. i contratti funzionali al funzionamento dell'Azienda analiticamente indicati nell'allegato 1;

con la precisazione che sono esclusi dal perimetro dell'Azienda tutti gli elementi che non sono espressamente sopra individuati.

L'affittuaria non avrà alcuna responsabilità per debiti, anche risarcitori a qualsiasi titolo, impegni ed oneri anche fiscali, per tributi, imposte, tasse ed altri gravami, anche

contributivi od assicurativi, relativi al complesso aziendale e nascenti da qualsiasi causa o titolo anteriori all'inizio dell'affitto.

Crediti e debiti che sorgeranno nel corso dell'affitto in dipendenza dell'attività svolta dall'affittuaria saranno invece rispettivamente a vantaggio ed a carico dell'affittuaria, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'affitto stesso.

L'affittuaria si impegna, in relazione al rapporto di affitto, a manlevare la concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per debiti, impegni ed oneri anche fiscali per tributi, imposte, tasse ed altri gravami, anche contributivi, relativi al complesso aziendale e nascenti da causa o titolo posteriori all'inizio dell'affitto medesimo, anche se verranno a scadere dopo la cessazione dell'affitto.

Tutti i debiti anteriori all'affitto di azienda sono a carico dell'attuale affittuaria.

L'obbligo di perfezionare la sottoscrizione del contratto d'affitto nei termini indicati al successivo punto 9) sarà solamente al verificarsi – o alla rinuncia delle stesse da parte del soggetto che ne ha il diritto – delle seguenti condizioni sospensive:

- all'omologa, anche con provvedimento non definitivo, del concordato preventivo di Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione (la "Condizione Sospensiva"). L'aggiudicazione diverrà pertanto definitiva in data corrispondente al deposito del decreto di omologa. Sino all'omologa l'Azienda rimarrà in godimento all'affittuaria in forza del contratto di affitto già citato.
- esecuzione di un accordo transattivo in sede protetta (i.e. con le Organizzazioni Sindacali o Ispettorato Territoriale del Lavoro) con i Dipendenti Trasferiti in virtù del quale tali Dipendenti Trasferiti rinuncino irrevocabilmente ad ogni possibile pretesa/responsabilità/riciesta di qualsiasi natura nei confronti dell'aggiudicatario per qualsiasi evento/fatto relativo al rapporto con Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione prima della Data di Esecuzione,

In relazione al rapporto contrattuale attualmente in essere si precisa quanto segue:

1.2 L'attuale rapporto contrattuale, della durata iniziale di 60 mesi, quindi con scadenza originariamente prevista all'agosto 2023, senza previsione di tacito rinnovo, prevede il pagamento di un canone mensile pari ad € 1.500,00.

Con addendum di data 18 febbraio 2021, la cui efficacia è subordinata all'omologa della procedura di concordato preventivo, le parti hanno prorogato la durata del contratto sino al 31

dicembre 2025, sempre senza previsione di tacito rinnovo, statuendo, altresì, a partire dal gennaio 2023, l'aumento del canone mensile ad € 2.000,00.

1.3 In caso di aggiudicazione a soggetto diverso dall'attuale affittuaria il contratto di affitto si intenderà automaticamente risolto alla data del deposito del decreto di omologa del concordato. In quest'ultimo caso, Barriere di Sicurezza S.r.l.s., si è obbligata alla restituzione dell'azienda entro e non oltre 3 (tre) mesi dalla data di omologa del concordato preventivo.

2) Le offerte (di seguito anche solo le **“Offerte”**) devono essere presentate con l'indicazione del canone mensile offerto per l'affitto dell'Azienda (il **“Prezzo Offerto”**), da quantificare in misura almeno pari ad € 1.500,00 sino al dicembre 2022, aumentato ad € 2.000,00 a partire dal gennaio 2023 sino alla scadenza del contratto (il **“Prezzo Base”**), inteso al netto di spese e imposte, con la dichiarazione dell'impegno ad assumere a proprio carico tutte le spese, oneri e tasse conseguenti all'aggiudicazione.

Le modalità con cui l'Offerente garantisce alla Procedura (le **“Garanzie”**) il corretto e puntuale pagamento di tutti i canoni a scadere sino alla conclusione del contratto, ossia il 31 dicembre 2025, con la precisazione che saranno considerate valide unicamente le garanzie di natura reale ovvero fidejussorie, a prima richiesta e rimossa ogni eccezione, rilasciate da primari istituti bancari italiani, per un importo almeno pari all'ammontare dei canoni a scadere da febbraio 2022 (data di probabile stipulazione del contratto) sino al 31 dicembre 2025 (e quindi per un importo di € 106.500).

3) le **Offerte devono essere redatte in lingua italiana ed inserite in un plico chiuso** in modo idoneo a garantire l'assoluta segretezza del contenuto, recante all'esterno la sola dicitura **“Concordato preventivo Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione n. 16/2020 Trib. Verona - offerta irrevocabile nel procedimento competitivo ex art. 163bis L.F.”**.

4) **il plico deve essere depositato, a pena di inammissibilità, entro il termine perentorio delle ore 12.00 del giorno 30.9.21** presso la Cancelleria Fallimentare del Tribunale di Verona;

5) **le Offerte devono qualificarsi espressamente come “irrevocabile sino all'esaurimento definitivo della procedura competitiva”, e devono essere sottoscritte in ogni pagina**

**da un soggetto munito dei necessari poteri, nonché contenere, a pena di inammissibilità e quindi di esclusione dal Procedimento Competitivo:**

- a) l'indicazione del soggetto offerente (nome e cognome, residenza, codice fiscale se persona fisica; ditta o ragione/denominazione sociale, sede legale, codice fiscale e partita IVA, indirizzo di Posta Elettronica Certificata se impresa individuale o persona giuridica; in ogni caso un recapito telefonico);
- b) la specificazione che l'offerta ha ad oggetto l'affitto dell'Azienda;
- c) l'indicazione del prezzo offerto per l'affitto dell'Azienda, da quantificare in misura non inferiore a quella indicata nel punto 2, nonché le relative garanzie anch'esse nei termini di cui al suddetto punto 2;

**6) a pena di inammissibilità dell'offerta, il plico dovrà altresì contenere:**

- a) la copia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore;
- b) per le persone giuridiche, anche la visura camerale aggiornata (ovvero, in caso di operatore straniero, il certificato di iscrizione dell'offerente al corrispondente Pubblico Registro delle Imprese dello Stato estero di appartenenza) e, ove la stessa risultasse non idonea a dimostrare i poteri e la legittimazione del sottoscrittore dell'Offerta ad impegnare legalmente l'offerente, l'originale o copia autentica della procura o di altra documentazione dalla quale risultino i suddetti poteri e legittimazione in relazione al tipo di contratto da stipulare;
- c) uno o più assegni circolari emessi da primario istituto di credito italiano e intestati a "TRIB. C.P. VR CONC. PREV. ALCHEMY ITALIA S.R.L. IN LIQ.", di importo minimo complessivo di € 21.000 a circa il 20% del canone dovuto a partire da febbraio 2022.

7) saranno ritenute inammissibili le Offerte parziali, soggette a condizioni diverse e ulteriori rispetto a quelle di cui al punto 1), indeterminate, nonché quelle formulate "per persona da nominare";

8) **l'udienza per l'esame delle eventuali ulteriori Offerte ricevute è fissata per il giorno 5.10.21 ore 13** dinanzi al Giudice Delegato dott. Pier Paolo Lanni, presso il Tribunale di Verona, Corte Zanconati, 1.

Nell'ipotesi in cui non siano pervenute ulteriori Offerte, il rapporto attualmente in essere tra Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione e Barriere di Sicurezza S.r.l.s. proseguirà come previsto dal contratto e sua successiva integrazione.

Diversamente, nell'ipotesi in cui sia pervenuta almeno un'offerta ulteriore rispetto a quella già acquisita, il Giudice Delegato provvederà all'apertura dei plichi tempestivamente e regolarmente depositati, rendendone pubblico il contenuto.

Gli offerenti tutti, ovvero un loro procuratore munito di procura notarile in originale o copia autentica, saranno tenuti a comparire all'udienza ai fini della possibile partecipazione all'eventuale procedura competitiva tra gli offerenti, ferma restando la validità ed efficacia dell'offerta formulata.

Il Giudice Delegato, al fine di poter procedere alla compiuta verifica della regolarità formale, della completezza e della conseguente ammissibilità delle plurime offerte, potrà eventualmente fissare nuova udienza (entro il 15.10.21) per l'esperimento della gara tra gli offerenti, riservandosi l'esclusione dal prosieguo del procedimento competitivo delle offerte che saranno ritenute inammissibili. La gara verrà aperta assumendo come prezzo base di partenza il prezzo offerto più elevato, con rilanci obbligatori nella misura minima di € 100,00 per singola mensilità. Trascorso un minuto dall'ultimo dei rilanci senza che ne segua altro maggiore, si farà luogo ad aggiudicazione in favore dell'ultimo offerente che ha effettuato un valido rilancio. Qualora, pur in presenza di una pluralità di offerte valide di differente importo, gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, il Giudice Delegato procederà all'aggiudicazione dell'affitto d'Azienda all'offerente che ha presentato l'offerta per il prezzo offerto più elevato, che diverrà il prezzo di aggiudicazione. Qualora, pur in presenza di una pluralità di offerte valide di eguale importo, gli offerenti non compaiano, ovvero, anche se comparsi, non effettuino rilanci, il Giudice Delegato procederà all'aggiudicazione dell'affitto d'Azienda all'offerente che ha depositato per primo il plico in ordine cronologico, ed il cui prezzo offerto diverrà il prezzo di aggiudicazione. Viene espressamente esclusa l'applicabilità dell'art. 107, 4 co., L.F.

La cauzione verrà restituita agli offerenti non aggiudicatari entro 10 giorni dalla Aggiudicazione.

La restituzione della cauzione al soggetto aggiudicatario avverrà entro 10 giorni dal perfezionamento del contratto d'affitto d'Azienda salvo che lo stesso non dichiari di voler imputare tale somma in acconto al pagamento canoni.

- 9) **la sottoscrizione del contratto d'affitto d'azienda dovrà avvenire davanti a un Notaio indicato dal Commissario Giudiziale entro 15 (quindici) giorni lavorativi dalla data in cui tutte le condizioni sospensive di cui al precedente art. 1) si siano verificate o siano state rinunciate dall'aggiudicatario (e, se del caso, da Alchemy Italia S.r.l. in liquidazione).**

Le spese ed imposte di legge, conseguenti ed inerenti al rogito, saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate da quest'ultimo al momento del rogito.

L'affitto d'Azienda, anche se perfezionata mediante stipula di atto notarile, si deve considerare come eseguita nell'ambito di una procedura concorsuale e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. L'Azienda verrà affittata come "vista e piaciuta", con esclusione, quindi, di ogni garanzia sulla reale consistenza dell'azienda stessa. In caso di rifiuto o di mancata presentazione dell'aggiudicatario alla stipula del rogito, si verificherà l'immediata decadenza automatica dell'aggiudicazione, con conseguente incameramento della cauzione, salvo comunque il diritto al maggior danno, senza che l'aggiudicatario possa vantare alcuna pretesa restitutoria e/o risarcitoria e/o indennitaria.

Allo stesso modo l'Aggiudicatario sarà considerato automaticamente decaduto dall'aggiudicazione laddove non provveda all'effettiva costituzione della Garanzia offerta almeno 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data fissata per la sottoscrizione del contratto d'affitto d'azienda;

- 10) la pubblicazione del presente decreto deve essere effettuata sul portale delle vendite pubbliche di cui all'articolo 490 c.p.c., sul sito del Tribunale di Verona, e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.astetribunali24.it](http://www.astetribunali24.it), almeno trenta giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte;

11) eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di procedura competitiva*, o altro tipo di assistenza possa rendersi necessaria per la formulazione delle offerte o la partecipazione alla gara dai soggetti interessati, potranno essere richiesti al Commissario Giudiziale Avv. Maurizio Matteuzzi, Via Luigi Pirandello 27, 37138 – Verona, tramite e-mail all'indirizzo [maurizio.matteuzzi@sltm.eu](mailto:maurizio.matteuzzi@sltm.eu).

**Si comunichi alla ricorrente e al Commissario**

Verona 6.8.2021

**Il Presidente**  
Dott. F. FONTANA



TRIBUNALE C.P. DI VERONA  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 6 AGO. 2021



Il Funzionario Giudiziario

**FUNZIONARIO GIUDIZIARIO**

(Dott.ssa Bianca Maria Vesentini)

