

Tribunale di Milano - Sez. II Civile
Procedura di composizione negoziata Due C Srl (N. V.G. 4570/2023)
Regolamento di procedura competitiva di vendita

1. Premesse e oggetto della procedura competitiva di vendita

- A. Nell'ambito della procedura di composizione negoziata in epigrafe la società Due C Srl (c.f./P.IVA 03692570157 – nel seguito, “**Due C**” o “**Società**”) in data 24/07/2023¹ ha ricevuto una proposta irrevocabile di acquisto dell'azienda operativa nel comparto alberghiero con insegna “**Hotel 2C**” da parte del soggetto terzo che attualmente la conduce in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda registrato in data 31 marzo 2022 (nel seguito, rispettivamente, “**Offerta Esistente**”, “**Offerente**” e “**Contratto di Affitto**”).
- B. L'Offerta Esistente prevede l'acquisto dell'azienda così come meglio identificata e descritta nel Contratto di Affitto (nel seguito, “**Azienda**”) – con obbligo dell'Offerente a partecipare alla procedura competitiva per la vendita – al prezzo pari e comunque non inferiore alla somma:
- (i) dell'importo di € 2.445.000,00 (Euro duemilioni quattrocento quarantacinquemila/00) da corrispondersi in denaro;
- (ii) dell'importo di € 114.408,34 (Euro centoquattordici quattrocento otto/34) – pari alla somma dei debiti di Due C Srl (i) verso fornitori di prestazioni e servizi relativi all'Azienda, per € 49.743,83 (Euro quarantanove milasettecento quarantatre/83) ed € 64.664,51 (Euro sessantaquattromilaseicentossantaquattro/51) (ii) verso i dipendenti attualmente in forza all'Azienda per TFR – da corrispondersi in denaro o tramite accollo liberatorio per Due C ex art. 1273 c.c.
- per complessivi € 2.559.408,34 (Euro duemilioni cinquecentocinquantanove mila quattrocento otto/34).**
- C. L'Offerta Esistente prevede inoltre l'assunzione in capo all'Offerente stesso di «*tutti gli oneri connessi alla vendita (quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili e di procedura di vendita, cancellazioni, iscrizioni, imposta di registro)*».
- D. L'Offerta Esistente è condizionata al verificarsi della seguente condizione: «*definizione della posizione debitoria fra Due C srl e Banco BPM nell'ambito della composizione negoziata*».
- E. L'Offerta Esistente è ferma ed irrevocabile sino al 29 novembre 2023.
- F. A garanzia della serietà dell'Offerta Esistente e delle obbligazioni assunte con la medesima, ivi incluso l'obbligo di partecipare alla procedura competitiva, l'Offerente ha consegnato, a mani dell'esperto nominato nella procedura di composizione negoziata della Società dr. Paolo Regolo (nel seguito, “**Esperto**”), due assegni circolari intestati alla Società del complessivo importo di € 100.000,00.
- G. Copia dell'Offerta Esistente e del Contratto di Affitto saranno resi disponibili nella Virtual Data Room (come in seguito definita) e rubricati, rispettivamente, quali **allegato 1 e 2** al presente regolamento.
- H. Con provvedimento del 18 agosto 2023, previa istanza ex art. 22, 1° comma, lett. d) del Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (nel seguito, “**CCIP**”) depositata dalla Società in data 24/07/2023, il Tribunale di Milano ha autorizzato la Società all'espletamento di una procedura competitiva finalizzata alla cessione, **unitariamente** e come meglio indicato in seguito quale unico lotto, dell'Azienda.

2. Oggetto della procedura competitiva di vendita

- A. La presente procedura competitiva **ha ad oggetto, quale unico lotto**, l'Azienda sulla base dei termini e delle condizioni di cui al presente bando ed a fronte dell'Offerta Esistente.
- B. Per l'effetto, ed a fini di ulteriore chiarezza, con la presente procedura competitiva si ricercano offerte irrevocabili aventi ad oggetto **esclusivamente** l'acquisto dell'Azienda.
- C. L'**Azienda** è quella individuata nell'Offerta Esistente – e, in particolare nel Contratto di Affitto in essa richiamato e alla stessa allegato – ed è composta dai seguenti beni e rapporti (con esclusione pertanto di ogni e qualsivoglia ulteriore diverso rapporto, bene, debito e/o credito):
- a) i macchinari, le attrezzature, i mobili, le macchine elettroniche e gli arredi così come meglio individuati nell'apposito elenco allegato al Contratto di Affitto sotto la lettera “A”;
- b) l'avviamento e la clientela;
- c) gli immobili meglio individuati nella perizia allegata al Contratto di Affitto sotto la lettera “B”;
- d) i rapporti di lavoro relativi ai lavoratori di cui all'elenco allegato al Contratto di Affitto sub lettera “C”;

¹ Proposta, si precisa, poi integrata con successiva nota del 7 agosto 2023.

- e) le autorizzazioni e certificazioni relative all'attività dell'Azienda ed in particolare (i) l'autorizzazione unica per l'esercizio di albergo con classificazione ed autorizzazione sanitaria per attività di preparazione e somministrazione di prima colazione rilasciata dal Comune di Legnano - Sportello Unico per le Imprese - in data 28 agosto 2006 (Atto numero 238/2006) ed (ii) l'autorizzazione sanitaria numero 4/06/134 rilasciata ai sensi della Legge 283/62 in data 6 settembre 2006 dal Dipartimento di Prevenzione UOC Igiene degli Alimenti e della Nutrizione - ASL - sede di Legnano;

L'aggiudicatario dovrà inoltre subentrare in tutti i contratti e rapporti commerciali, contratti di utenza e altri contratti e/o rapporti di varia natura ancora in corso di esecuzione alla data di trasferimento dell'Azienda.

- D. L'aggiudicatario esonera l'Esperto nonché i relativi organi giudiziari eventualmente coinvolti da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze dell'oggetto della vendita.
- E. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'Azienda e gli immobili nella stessa ricompresi si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nonché le eventuali proporzionali quote di comproprietà sui beni e spazi comuni del fabbricato di cui gli immobili dell'Azienda possano costituire porzione.
- F. La vendita è a corpo e non a misura, per cui è espressamente esclusa l'applicazione dell'art. 1538 c.c.; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, né ad alcuna contestazione e/o rivendicazione e/o pretesa ad alcun titolo.

3. Base d'asta per la presentazione di un'offerta

- A. Il prezzo avente ad oggetto il lotto unico sopra descritto (costituito, si ricorda, dall'Azienda) e che costituisce il "corrispettivo minimo" da offrire per partecipare alla presente procedura di gara è pari alla somma:

a) dell'importo di € 2.445.000,00 (Euro duemilioni quattrocento quarantacinquemila/00) da corrispondersi in denaro;

b) dell'importo di € 114.408,34 (Euro centoquattordicimilquattrocento/34) – pari alla somma dei debiti di Due C Srl (i) verso fornitori di prestazioni e servizi relativi all'Azienda, per € 49.743,83 (Euro quarantanovemilasettecento quarantatre/83) ed € 64.664,51 (Euro sessantaquattromilaseicentossantaquattro/51) (ii) verso i dipendenti attualmente in forza all'Azienda per TFR – da corrispondersi in denaro o tramite accollo liberatorio per Due C ex art. 1273 c.c.

per complessivi € 2.559.408,34 (Euro duemilioni cinquecentocinquantanovemilaquattrocento/34).

- B. Il prezzo di cessione dell'Azienda dovrà essere corrisposto dall'aggiudicatario in un'unica soluzione all'atto della stipula dell'atto di cessione in sede notarile e potrà anche essere corrisposto, in parte e come indicato al punto b) che precede, mediante accollo liberatorio per Due C (i) dei debiti verso fornitori di prestazioni e servizi relativi all'Azienda e (ii) delle passività TFR, al lordo di eventuali e correlati debiti verso istituti previdenziali, nei confronti dei dipendenti in forza all'Azienda al momento del trasferimento.
- C. Tutti i costi e spese notarili nonché ogni tassa, tributo, imposta relativa e/o inerente all'atto di acquisto dell'Azienda saranno a carico dell'aggiudicatario.

4. Accesso alla documentazione e Virtual Data Room – Due Diligence

- A. Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della presente procedura competitiva nonché della relativa documentazione così come disponibile presso la apposita *virtual data room* (nel seguito, "**Virtual Data Room**") cui si rinvia al fine di una migliore identificazione dell'oggetto del regolamento di gara. Due C, l'esperto nominato nella relativa procedura di composizione negoziata, i relativi organi giudiziari eventualmente coinvolti, i loro ausiliari, i periti/consulenti (ed anche in deroga alle responsabilità previste dal Codice Civile in materia) e/o i dipendenti e/o amministratori della Società non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

- B. Si precisa che all'interno della Virtual Data Room saranno altresì resi disponibile l'Offerta Esistente, il Contratto di Affitto nonché il presente bando di gara unitamente a tutti i relativi allegati.

- C. **L'accesso alla Virtual Data Room è obbligatorio ai fini della partecipazione alla presente procedura competitiva** e sarà consentito esclusivamente ai soggetti debitamente a ciò autorizzati che, a tal fine, dovranno:
- a) inviare a mezzo PEC alla Società e all'Esperto, ai rispettivi indirizzi PEC hotel@pec.hotel2c.it e paolo.regolo@pec.studiolacroce.com la richiesta di accesso alla Virtual Data Room, sottoscritta da soggetto munito dei poteri di impegnare legalmente il richiedente, sottoscritta digitalmente (ovvero con firma autografa purché corredata da copia di documento di identità in corso di vigenza del firmatario), secondo il testo unito sub **allegato 3 e**
 - b) inviare a mezzo PEC alla Società e all'Esperto, ai rispettivi indirizzi PEC hotel@pec.hotel2c.it e paolo.regolo@pec.studiolacroce.com impegno di riservatezza, sottoscritto da soggetto munito dei poteri di impegnare legalmente il richiedente, sottoscritto digitalmente (ovvero con firma autografa purché corredata da copia di documento di identità in corso di vigenza del firmatario), secondo il testo unito sub **allegato 4.**
- D. La Società e l'Esperto, congiuntamente, si riservano il diritto di negare, ritirare o sospendere l'accesso alla Virtual Data Room a qualsiasi soggetto, anche se nel frattempo ammesso, qualora sussistano fondati motivi.
- E. La Virtual Data Room sarà aperta ed accessibile, nel rispetto di quanto sopra indicato, a decorrere dal giorno lavorativo successivo alla pubblicazione del presente bando e sino alla data del 23/10/2023, ossia il 2° (secondo) giorno lavorativo antecedente alla data dell'asta.
- F. Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese dovute ai propri legali e consulenti, nonché qualsiasi altro costo legato all'analisi dell'operazione.

5. **Modalità di presentazione delle offerte e contenuto minimo delle offerte**

- A. I soggetti che partecipino al presente procedimento competitivo (ivi incluso l'Offerente Esistente, che dovrà nondimeno partecipare alla presente asta per riconfermare l'Offerta Esistente ai sensi del presente bando), fermo restando l'obbligo di accesso alla Virtual Data Room, al fine di presentare e formulare valida offerta ai sensi del presente bando di gara dovranno presentare un'offerta che abbia tutti e ciascuno dei seguenti requisiti (restando espressamente inteso e chiarendosi che in mancanza anche di uno solo dei seguenti requisiti, l'offerta non sarà presa in considerazione né considerata validata ai fini della presente procedura):
- (i) l'offerta dovrà essere presentata e recapitata presso l'ufficio dell'Esperto dr. Paolo Regolo, in Milano, via Vittor Pisani 8/a a mani ovvero mediante corriere o raccomandata A/R all'indirizzo via Vittor Pisani 8/a, 20124 – Milano c/o Studio La Croce, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno lavorativo antecedente alla data dell'asta, ossia il 24/10/2023;
 - (ii) se l'offerente è persona fisica, vedere indicati nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico e PEC dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni della Società e/o dell'Esperto e/o comunque inerenti la procedura di gara, con allegazione di copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento dell'offerente in corso di validità; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (con allegazione di copia della carta d'identità o altro documento di riconoscimento del firmatario in corso di validità) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (se la società ne sia provvista), dovrà essere allegata visura camerale aggiornata (o analogo certificazione, qualora si tratti di soggetto estero), essere indicato codice fiscale, partita IVA, recapito telefonico e indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni della Società e/o dell'Esperto e/o comunque inerenti la procedura di gara. Altresì, dovranno essere allegati in copia gli ultimi tre bilanci depositati presso il Registro delle Imprese nonché copia dello statuto vigente;
 - (iii) avere per oggetto, **unitariamente, l'intero lotto** come individuato al paragrafo 2 lettera C del presente bando ed alle condizioni tutte di cui al presente bando e, dunque, l'acquisto dell'Azienda secondo i termini di cui al presente bando;
 - (iv) vedere offerto un **corrispettivo (fisso e non soggetto ad aggiustamenti) non inferiore al corrispettivo base complessivamente indicato al precedente paragrafo 3A sub a e b** del

presente bando e recare puntuale indicazione delle modalità per il versamento del prezzo d'acquisto dell'Azienda, fermo quanto previsto dal presente bando;

- (v) essere ferma e irrevocabile almeno sino alla data che cade 90 (novanta) giorni lavorativi dopo la data dell'asta (ossia almeno sino al 23/01/2024);
 - (vi) vedere allegato, a cauzione e garanzia dell'offerta, originale di uno o più assegni circolari per il complessivo importo, che in ogni caso sarà considerato infruttifero, di € 100.000,00 (Euro centomila/00), intestati a "Due C Srl a socio unico";
 - (vii) contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione del presente bando di gara e di tutti i suoi allegati e di accettarne espressamente l'intero contenuto, termini, condizioni e previsioni;
 - (viii) contenere l'espressa dichiarazione di aver attentamente verificato e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto di tutti i beni e rapporti oggetto della presente procedura di gara anche tramite accesso alla Virtual Data Room;
 - (ix) essere siglata in ogni sua parte (compresi gli allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente, da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente;
 - (x) essere segreta e quindi contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, senza timbri o segni di riconoscimento, fermo restando che sul lembo di chiusura della busta dovrà essere riportata la seguente dicitura (in modo tale che non sia possibile dar corso all'apertura della busta senza alterazione della stessa): "*Procedura di composizione negoziata N. V.G. 4570/2023 – Offerta*";
 - (xi) essere redatta in lingua italiana.
- B.** Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando.
- C.** Con riferimento alla cauzione di cui al precedente punto A(vi) si precisa che la stessa sarà tempestivamente restituita ai soggetti non aggiudicatari ad esito dell'asta. La cauzione prestata invece dall'aggiudicatario sarà trattenuta a garanzia degli obblighi assunti.
- D.** Qualora l'offerente dovesse ritirarsi per qualsiasi ragione ciò comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione salvo il maggior danno.
- E.** Trattandosi di pubblica gara, nessun compenso, onere e/o provvigione di sorta è dovuto (né sarà dovuto) né dalla Due C né dall'Esperto a qualsivoglia agente immobiliare, intermediario, mediatore di sorta per attività di mediazione a terzi con riferimento ai beni e rapporti oggetto della presente procedura competitiva.

6. Condizioni sospensive

- A.** Le offerte saranno sospensivamente condizionate al verificarsi entro 90 (novanta) giorni lavorativi dopo la data dell'asta (ossia entro il 23/01/2024) di tutte le seguenti condizioni:
- (i) la cessazione del Contratto di Affitto e la restituzione dell'Azienda da parte dell'attuale affittuaria, precisandosi a tal fine che il Contratto di Affitto contiene una condizione risolutiva consistente nell'aggiudicazione dell'Azienda a soggetti diversi dall'affittuaria;
 - (ii) la definizione della posizione debitoria fra la Società e Banco BPM nell'ambito della composizione negoziata avviata dalla prima.

7. Svolgimento della gara

- A.** Alle ore 12.00 del giorno 25/10/2023, presso lo studio dell'Esperto, sito in via Vittor Pisani 8/a – Milano, si procederà allo svolgimento del procedimento competitivo avanti all'Esperto stesso, agli offerenti, al rappresentante legale della Società e, se riterranno di presenziare, ai consulenti di quest'ultima. Le buste depositate da ciascun offerente verranno aperte in tal sede al fine di poter procedere, prima della formale apertura del procedimento stesso, alla verifica della correttezza dei documenti in esse contenuti e della conformità delle stesse al presente bando.
- B.** Qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione del aggiudicatario del procedimento competitivo.
- C.** Qualora vengano presentate più offerte ritenute valide si procederà ad una gara fra gli offerenti a partire dall'offerta economica più alta fra quelle ricevute, con un rilancio minimo non inferiore a € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00); il tempo massimo per eseguire i rilanci è di 2 (due) minuti dal rilancio precedente. L'aggiudicazione avverrà sulla base del maggior prezzo offerto. Qualora provenissero più offerte di pari importo, ritenute valide, e nessuno dovesse rilanciare si procederà

all'aggiudicazione a favore dell'offerta che offre maggiori garanzie in relazione alla componente di corrispettivo non cauzionata. Ad ulteriore parità di condizioni, l'aggiudicazione sarà effettuata mediante estrazione a sorte.

- D. In caso di mancata presenza alla gara dell'unico offerente, il procedimento competitivo potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.
- E. Il presente disciplinare prevede espressamente la non applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c. nella parte in cui prevedono un'offerta al ribasso.
- F. Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente ciascun offerente – ovvero il rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura speciale (conferita con atto pubblico redatto da Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza) a rappresentare il partecipante – e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante alla gara, salvo la facoltà di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

8. Obblighi conseguenti all'aggiudicazione

- A. La stipula del contratto di cessione dell'Azienda dovrà avvenire, avanti il Notaio Paola Mina (con studio in Milano, viale Tunisia n. 44) entro il 30° (trentesimo) giorno successivo al provvedimento di autorizzazione alla vendita che il Tribunale di Milano vorrà disporre ai sensi dell'art. 22, 1° comma, lett. d). CCII a seguito della presentazione di apposita istanza da parte della Società e comunque non prima della restituzione dell'Azienda alla Società da parte dall'affittuario che, in caso di aggiudicazione a soggetto diverso dall'affittuaria, ai sensi dell'art. 3.3 del Contratto di Affitto dovrà avvenire entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla cessazione anticipata del medesimo Contratto di Affitto.
- B. La cauzione corrisposta con l'offerta sarà conteggiata come acconto prezzo ai fini della vendita in favore dell'aggiudicatario.
- C. Il pagamento del saldo prezzo, imputata la cauzione come acconto prezzo, dovrà avvenire in un'unica soluzione contestualmente al rogito mediante consegna di assegni circolari intestati a "Due C Srl a socio unico o tramite bonifico istantaneo con accredito sul seguente IBAN IT81M0358901600010570437797 acceso presso Allianz Bank filiale di P.za Erculea 15 Milano.
- D. Ogni spesa e onere, anche notarile nonché ogni imposta e tassa relativa agli accordi contrattuali da formalizzare all'esito dell'aggiudicazione, ivi incluse eventuali cancellazioni di iscrizioni e gravami, saranno a carico integrale ed esclusivo dell'aggiudicatario.
- E. In ipotesi di mancato rispetto dell'aggiudicatario anche a uno soltanto degli impegni oggetto dell'offerta, l'aggiudicazione si intenderà automaticamente revocata e ogni somma versata a titolo di cauzione sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla Società, a titolo di risarcimento, fatto salvo l'eventuale maggior danno.
- F. Il trasferimento dell'Azienda avverrà, previa autorizzazione del Tribunale di Milano ex art. 22, 1° comma, lett. d) CCII, alla data di stipulazione del contratto di cessione dell'Azienda.
- G. Alla stipula del contratto di cessione dell'Azienda parteciperanno anche i creditori della Società che vantano iscrizioni o gravami sui beni rientranti nel perimetro dell'Azienda. In tale sede i medesimi creditori assentiranno alla cancellazione delle iscrizioni e dei gravami contestualmente all'incasso del corrispettivo concordato tra la Società e gli stessi nell'ambito della composizione negoziata della crisi, con spese a esclusivo carico dell'acquirente.

9. Privacy

- A. Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa in tema di *privacy* e protezione dei dati personali (ivi incluso ai sensi del Regolamento GDPR e del D. Lgs. 196/2003), si informa che le finalità cui ineriscono i dati raccolti sono quelle di procedere, nell'ambito ed ai fini della presente procedura competitiva, a valutazioni di natura comparativa sulla base dei dati medesimi e che il conferimento dei dati si configura come onere dell'offerente per la partecipazione alla gara. La conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere e fornire i dati richiesti determina l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione; i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono: la Società, gli organi dell'intestata procedura di composizione negoziata e i concorrenti offerenti che partecipano alle sedute pubbliche di gara; soggetto attivo della raccolta dei dati è la Società.

10. Pubblicità dell'avviso

- A. La Società provvederà ad espletare, almeno 30 (trenta) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, adeguata pubblicità del presente bando (anche per estratto) con le seguenti modalità;

- mediante pubblicazione su “astetribunali24.ilsole24ore.com”

Le spese di pubblicità saranno fatturate alla Società e da questa corrisposte entro i termini ordinari di pagamento.

11. Varie

- A. Il presente regolamento di procedura competitiva è regolato dalla Legge italiana. Per ogni controversia che dovesse sorgere in relazione all'interpretazione ed esecuzione dello stesso o che sia comunque ad esso attinente sarà competente, in via esclusiva, il Tribunale di Milano.

Allegati:

1. Offerta Essemme srls del 24.07.2023;
2. Contratto di affitto di ramo d'azienda;
3. Richiesta di accesso alla Virtual Data Room;
4. Impegno di riservatezza;