

TRIBUNALE DI AREZZO
SEZIONE FALLIMENTARE

FALLIMENTO MONTEDOGLIO PETROLI S.R.L. - R.F. n° 46/2018

Giudice Delegato: Dott. Antonio Picardi
Curatore Fallimentare: Dott. Carlo Cardini

BANDO DI GARA PER L'AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA EX ART. 104 BIS L.F.

Il sottoscritto **Dott. Carlo Cardini**, Curatore del Fallimento in epigrafe indicato,

premesse

- che con sentenza R.F. n. 46/2018, depositata il 12/09/2018, il Tribunale di Arezzo ha dichiarato il fallimento della società Montedoglio Petroli s.r.l. (C.F. e P. IVA: 01615080510);

- che la società fallita è proprietaria del ramo di azienda avente ad oggetto l'attività di deposito di prodotti petroliferi sito in Via dell'Unità d'Italia n. 52/54, Pieve Santo Stefano (AR), composto da un compendio immobiliare e relative pertinenze e più precisamente:

- locale ad uso deposito olii lubrificanti meglio identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 91, particella 99, subalterno 8, via Unità d'Italia n. 52;
- piazzale di circa metri quadrati 900 (novecento) identificato al medesimo Catasto Fabbricati, al Foglio 91, particella 736, subalterno 1 ed adibito a deposito olii minerali, munito di numero sette cisterne interrato da metri cubi 20 (venti), due cisterne interrato da metri cubi 15 (quindici), una cisterna da metri cubi 12 (dodici); pensilina in legno con copertura munita di impianto fotovoltaico (attualmente non accatastata) ed utilizzata per le proprietà "Montedoglio" ed altre proprietà; piazzale di circa metri quadrati 600 (seicento) identificato al medesimo Catasto Fabbricati, Foglio 91, particella 738; con precisazione che sussiste l'utilizzo in comune dei seguenti beni: locale garage rappresentato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 91, particella 99, subalterno 9; locale deposito censito al medesimo Foglio 91 del Catasto Fabbricati, particella 99, subalterno 28 oltre al diritto di accesso e passaggio sulle particelle identificate nel detto Foglio 91 e, più precisamente: particella 736 subalterni 2, 3 e 4; particella 99 subalterno 27; con l'ulteriore precisazione che sussiste diritto di passo e sosta in favore di terzi sulla particella 99 subalterno 26 e particella 736 subalterno 3 dello stesso Foglio 91,
- attrezzature a corredo del deposito, del magazzino, dell'officina e delle aree scoperte;

- che è intenzione della curatela concedere in affitto il suddetto ramo di azienda;

Tutto quanto sopra premesso, la Curatela

Rende noto

che si darà corso alla procedura prevista dall'art. 104 bis L.F. finalizzata alla stipula di contratto di affitto di ramo di azienda di proprietà della società fallita, alle condizioni, patti e nei termini minimi di seguito indicati, con la precisazione che la Curatela si riserva il diritto di valutare ed accettare, a proprio insindacabile giudizio, eventuali offerte pervenute aventi contenuto difforme da quello indicato nel presente avviso.

Rende altresì noto che il predetto ramo di azienda è attualmente condotto in affitto.

OGGETTO E CONDIZIONI DELL'AFFITTO

Il ramo di azienda che si intende affittare è costituito:

- dall'utilizzo del compendio immobiliare e relative pertinenze sito in Pieve Santo Stefano (AR), Via Unità d'Italia n. 52/54 e più precisamente: locale ad uso deposito olii lubrificanti per meglio identificato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 91, particella 99, subalterno 8, via Unità d'Italia n. 52;
- dall'utilizzo del piazzale di circa metri quadrati 900 (novecento) identificato al medesimo Catasto Fabbricati, al Foglio 91, particella 736, subalterno 1 ed adibito a deposito olii minerali, munito di numero sette cisterne interrato da metri cubi 20 (venti), due cisterne interrato da metri cubi 15 (quindici), una cisterna da metri cubi 12 (dodici); pensilina in legno con copertura munita di impianto fotovoltaico (attualmente non accatastata) ed utilizzata per le proprietà "Montedoglio" ed altre proprietà; piazzale di circa metri quadrati 600 (seicento) identificato al medesimo Catasto Fabbricati, Foglio 91, particella 738; con precisazione che sussiste l'utilizzo in comune dei seguenti beni: locale garage rappresentato al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 91, particella 99, subalterno 9; locale deposito censito al medesimo Foglio 91 del Catasto Fabbricati, particella 99, subalterno 28 oltre al diritto di accesso e passaggio sulle particelle identificate nel detto Foglio 91 e, più precisamente: particella 736 subalterni 2, 3 e 4; particella 99 subalterno 27; con l'ulteriore precisazione che sussiste diritto di passo e sosta in favore di terzi sulla particella 99 subalterno 26 e particella 736 subalterno 3 dello stesso Foglio 91;
- dall'utilizzo delle attrezzature a corredo del deposito, del magazzino, dell'officina e delle aree scoperte nello stato in cui le predette si trovano. Non sono inclusi nell'azienda oggetto di affitto gli edifici non espressamente richiamati nel bando.

Si devono ritenere esclusi dall'affitto di azienda eventuali beni di terzi oggetto di domande di rivendicazione e/o restituzione che dovessero essere presentate ai sensi dell'art. 101 L.F. e/o accolte successivamente alla sottoscrizione del contratto di affitto di ramo di azienda. Qualora le predette domande dovessero trovare accoglimento, i relativi beni dovranno essere subito restituiti senza che da ciò possa derivare alcun diritto alla riduzione del canone e/o pretesa e/o domanda risarcitoria a favore dell'affittuario.

Il contratto di affitto di ramo di azienda avrà una durata minima di n. 6 mesi e una durata massima compatibile con le esigenze e le finalità proprie dell'attività liquidatoria fallimentare anche in funzione della tutela dei

creditori. Il contratto dovrà prevedere una clausola di immediata risoluzione senza che l'affittuario possa pretendere alcun risarcimento o indennità neppure per eventuali asseriti incrementi nel momento in cui il ramo verrà venduto secondo le modalità di cui al programma di liquidazione.

Il contratto dovrà prevedere la facoltà di recesso anticipato per la Curatela, che sarà possibile esercitare decorsi 5 mesi dalla stipula del rogito, con comunicazione a mezzo Pec, il tutto ai sensi dell'art. 104 bis L.F. e nel qual caso non verrà riconosciuto alcun indennizzo a favore della parte conduttrice. In ogni caso, nessun indennizzo verrà riconosciuto qualora la risoluzione del contratto sia determinata dall'inadempimento dell'affittuario, come in seguito previsto. Il canone mensile per l'affitto dell'azienda non potrà essere inferiore all'importo di Euro 1.300,00=oltre ad IVA di Legge da corrispondersi anticipatamente entro il giorno 10 (dieci) di ogni mese mediante accredito nel c/c bancario intestato alla procedura.

Con riferimento all'importo del deposito cauzionale infruttifero di cui verrà detto più avanti, la Curatela del Fallimento si impegna a restituire lo stesso al momento della riconsegna del ramo di azienda da parte dell'affittuario.

Il contratto dovrà prevedere che il mancato pagamento anche di una sola rata comporterà la facoltà in capo al concedente di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., tramite l'invio di Pec all'affittuario.

Il contratto dovrà prevedere l'obbligo per l'affittuario alla custodia dell'azienda e dei suoi beni, inclusi quelli di terzi, compreso l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria, quest'ultima nei limiti dell'importo complessivo di euro 1.000,00 per singolo intervento, di tutti i beni mobili ed immobili costituenti il ramo di azienda oggetto del presente affitto, e comunque per un valore complessivo non superiore ad euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero)che vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano; nessuna responsabilità potrà essere addebitata alla medesima Curatela a causa dello stato dei beni aziendali, né l'affittuario potrà richiedere riduzioni del canone di affitto per la stessa ragione. Sarà fatto obbligo per l'affittuario di gestire il ramo di azienda con diligenza senza modificarne la destinazione ed in modo da conservare l'efficacia dell'organizzazione e degli impianti.

L'affittuario dovrà essere in possesso di tutte le autorizzazioni e licenze per l'esercizio dell'attività di deposito prodotti petroliferi.

Sarà altresì obbligo dell'affittuario di consentire al Curatore ed al personale da questi autorizzato di accedere all'azienda al fine di eseguire periodiche verifiche sullo stato dei beni, nonché di consentirne la visita a potenziali acquirenti dell'azienda medesima previo preavviso di almeno tre giorni.

Il contratto di affitto dovrà prevedere che possano rimanere presso i locali oggetto di affitto i beni di terzi in attesa di essere restituiti a seguito di istanza di rivendica e/o restituzione.

Il ramo di azienda verrà consegnato previo rilascio dell'azienda da parte dell'attuale affittuario entro il termine di 3 (mesi) a far data dalla ricezione della raccomandata a/r con la quale viene comunicato l'esercizio del diritto di recesso da parte della Curatela e comunque contestualmente alla sottoscrizione del contratto di affitto (che avverrà entro 4 mesi dalla aggiudicazione), costituendosi l'affittuario, ai sensi di legge, custode, impegnandosi il concedente a sollevare l'affittuario da ogni responsabilità, oneri, anche fiscali, tributi, imposte, tasse, ed altri gravami in corso di accertamento e non ancora accertati, relativi all'azienda affittata, nascenti da cause anteriori all'inizio dell'affitto.

Faranno esclusivamente carico all'affittuario eventuali canoni di noleggio o altri oneri da sostenere nel caso si riscontri la necessità di dotarsi di ulteriori docce o bagni chimici in ottemperanza alla normativa vigente.

Il contratto dovrà prevedere l'obbligo per l'affittuario ad utilizzare tutti i beni costituenti il ramo di azienda, compreso gli immobili, soltanto dopo che gli stessi saranno stati revisionati e adeguati, a cura e spese dello stesso affittuario, al fine di osservare il rispetto di tutta la normativa, anche antinfortunistica ed ambientale, rinunciando a qualsivoglia diritto di ripetizione e/o comunque a qualsivoglia domanda e/o pretesa nei suoi confronti anche in caso di cessazione e/o risoluzione del contratto per qualsivoglia ragione, ivi compreso per l'esercizio del diritto di recesso, esonerando inoltre e in ogni caso la Curatela da ogni responsabilità derivante dalle predette normative. L'affittuario dovrà dichiarare di ricevere in consegna i beni costituenti il complesso aziendale, come sopra individuati, in buono stato e adatti all'uso convenuto, salvo quanto sopra previsto, obbligandosi a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto.

Saranno a carico dell'attuale affittuario, fino alla data della stipula notarile del nuovo contratto di affitto, tutte le spese relative alle utenze di somministrazione necessarie allo svolgimento della attività per quanto allo stato ancora attive per le cui relative forniture il nuovo affittante dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome e/o a subentrare in quelli preesistenti.

L'affittuario dovrà obbligarsi a stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura dei danni (incendio, danni, scoppio, responsabilità civile terzi, ecc.) ai beni affittati, con massimale di almeno euro 500.000,00 (cinquecentomila/00). per la parte immobiliare ed euro 300.000,00 (trecentomila/00) per la parte relativa alle attrezzature. Quanto alla polizza di assicurazione verso terzi questa avrà massimale di euro 1.000.000,00 (unmilione/00).

Il contratto dovrà altresì prevedere l'impegno dell'affittuario a custodire e utilizzare il complesso aziendale in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento. Il contratto di affitto non potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altro soggetto senza il consenso scritto della Curatela, pena, in

difetto, la risoluzione di diritto. In caso di consenso l'affittuaria avrà il diritto di sub affittare parzialmente il ramo di azienda oggetto del contratto, restando in ogni caso obbligata direttamente e in via principale nei confronti della Curatela.

Ai fini dell'affitto di ramo azienda, si precisa che non è in essere alcun contratto di lavoro dipendente.

Il contratto di affitto, stante anche la sua propria finalità, dovrà prevedere l'obbligo per l'affittuario a rilasciare e riconsegnare l'azienda entro 3 (tre) mesi in caso di esercizio del diritto di recesso da parte della Curatela o dello stesso affittuario, decorrenti dalla ricezione della Pec.

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto fino alla data di restituzione dell'azienda, conteggiandosi le frazioni di mese in maniera proporzionale.

Nei casi di risoluzione del contratto per inadempimento dell'affittuario, il rilascio e/o la consegna del ramo di azienda dovrà essere effettuato entro il termine di 1 (uno) mese, decorrente dalla ricezione della Pec. In ogni caso di cessazione del rapporto contrattuale e decorsi i termini poc'anzi indicati, verrà applicata una penale pari a euro 250,00 al giorno in caso di ritardata consegna del ramo di azienda.

L'affittuario sarà tenuto a riconsegnare l'azienda ed i beni che la compongono in buono stato di conservazione e funzionamento, salvo il deterioramento dei beni derivante dall'uso ordinario e normale.

Sarà previsto a favore dell'affittuario il diritto di prelazione sulla futura vendita dell'azienda nei termini di cui all'art. 104 bis L.F., a parità di condizioni.

Detta prelazione viene concessa sull'intero complesso aziendale oggetto dell'affitto, attualmente in possesso della fallita.

Tuttavia, gli Organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di prevedere una vendita suddivisa in più rami di azienda o di sue parti.

Tutte le eventuali migliorie e/o addizioni mobiliari e/o immobiliari e/o accrescimenti del valore del complesso aziendale oggetto del presente contratto di affitto apportati dall'affittuario resteranno a beneficio della Procedura Fallimentare, rinunciando l'affittuario a qualsivoglia diritto di ripetizione e/o comunque a qualsivoglia domanda e/o pretesa relativa e/o indennizzo per incremento del valore dell'avviamento.

Dovrà essere, altresì, espressamente prevista la risoluzione automatica del contratto di affitto, ex art. 1456 c.c., nei casi di inadempimento da parte dell'affittuario alle obbligazioni di cui: al pagamento del canone anche nella misura di una sola rata, alla manutenzione ordinaria e straordinaria nei termini sopra espressi, allo smaltimento dei rifiuti, all'adeguamento dei beni utilizzati nel rispetto di tutta la normativa antinfortunistica ed ambientale, alla cessione del contratto, alla stipula delle polizze assicurative alla mancata conduzione del ramo di azienda

per un periodo continuativo superiore a giorni 10 (dieci). Sarà infine prevista la rinuncia dell'affittuario a qualsivoglia indennità e/o domanda e/o pretesa derivante, direttamente e/o indirettamente, dal contratto di affitto di ramo di azienda nonché alla sua consistenza e relativa alla attività svolta. Qualora una o più clausole del contratto siano da considerarsi invalide e/o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

Infine, tutte le spese del contratto, annesse e dipendenti, saranno a carico dell'affittuario, così come quelle per la stipula del contratto notarile di affitto.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI AFFITTO

I soggetti interessati dovranno far pervenire, previo appuntamento, presso lo studio del Curatore **Dott. Carlo Cardini**, posto in Arezzo, via Calamandrei n. 54 inderogabilmente **entro le ore 12:00 del giorno 11 giugno 2019**, busta chiusa contenente la propria offerta, redatta in lingua italiana. La busta dovrà indicare esclusivamente il nome, cognome, la ragione/denominazione sociale di chi deposita materialmente l'offerta, il numero del fallimento (N. 46/2018 R.F. del Tribunale di Arezzo).

Le offerte potranno essere presentate personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale. Si precisa altresì che le offerte presentate oltre il termine sopra indicato non verranno prese in considerazione.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

La offerta presentata dovrà contenere a pena di Inammissibilità:

1. l'indicazione delle generalità tutte dell'offerente, ivi compresi recapito telefonico e indirizzo di posta certificata ove effettuare le eventuali comunicazioni, corredata da copia del documento di identità in corso di validità e, nel caso di società, da visura aggiornata o certificazione camerale con le generalità del legale rappresentante e copia di documento di identità di quest'ultimo in corso di validità. Dovrà altresì essere allegata copia degli ultimi 3 bilanci di esercizio o dall'inizio dell'attività, se più recente, ed una succinta relazione in ordine al piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali;
2. i contenuti della offerta, ivi compresa la indicazione del canone mensile proposto, comunque non inferiore ad Euro 1.300,00= oltre Iva come per legge, con impegno inderogabile a stipulare il contratto di affitto entro il termine di 10 giorni dalla data dell'esito della procedura presso lo Studio notarile scelto dalla curatela, con i costi a esclusivo carico dell'affittuario;
3. la sottoscrizione dell'offerente e, se società, del legale rappresentante;
4. assegno circolare non trasferibile, emesso da banca italiana, intestato a "Fallimento **Montedoglio Petroli Srl**" di importo pari a **n. 4** mensilità del canone offerto, a titolo di deposito cauzionale infruttifero. L'assegno verrà incassato dal Fallimento in ipotesi di definitiva aggiudicazione e trattenuto quale deposito cauzionale infruttifero

a garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di affitto di ramo di azienda. Successivamente alla aggiudicazione definitiva, la Curatela si impegna a dar comunicazione della mancata aggiudicazione agli altri offerenti, restituendo gli assegni di cui alle cauzioni. Si rappresenta che le somme portate nell'assegno sopra indicato verranno ad essere incamerate da parte della Curatela in caso di mancato adempimento, da parte dell'aggiudicatario, alle obbligazioni di cui sopra;

5. l'indicazione delle garanzie offerte;

6. la dichiarazione di ben conoscere il compendio aziendale da affittare ed altresì di aver preso visione del presente bando con contestuale dichiarazione di accettazione del complesso aziendale nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, in termini di concessioni ed autorizzazioni.

Le buste verranno aperte dal Curatore il giorno 12 giugno 2019 alle ore 11:00 presso lo Studio del Dott. Carlo Cardini, posto in Arezzo, via Calamandrei 54. In caso di impedimento il Curatore potrà nominare, anche solo per alcune fasi o per singole operazioni, un proprio sostituto.

AVVERTENZE

Scaduto il termine per la presentazione delle offerte, il Curatore valuterà a suo insindacabile giudizio e nel più breve termine possibile la convenienza delle stesse.

Si rende noto e si precisa che nella valutazione delle offerte, oltre a tener conto di tutto quanto sopra previsto anche con particolare riferimento all'ammontare del canone mensile offerto, che ad ogni modo non potrà essere inferiore a quello indicato di Euro 1.300,00 oltre Iva di legge, saranno particolarmente valutati la solidità economico patrimoniale dell'offerente, le garanzie offerte, la attendibilità del piano di prosecuzione delle attività imprenditoriali.

In caso di pluralità di offerte, è fatto salvo il diritto della Curatela di indire altra procedura competitiva mediante gara informale.

Si rende noto che il presente avviso e la ricezione di offerte non comportano alcun obbligo per la Curatela alla stipula del contratto di affitto di ramo di azienda o alcuna responsabilità nei confronti degli eventuali offerenti, né l'insorgere di alcun diritto per questi ultimi, costituendo il presente avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né a qualsiasi titolo potrà comportare la maturazione di oneri di consulenza o mediazione.

PUBBLICITA' E ACCESSO ALLE INFORMAZIONI

La pubblicità verrà effettuata sui seguenti canali pubblicitari:

- mediante pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo **<http://portalevenditepubbliche.giustizia.it>**;
- sul sito **www.gobid.it**, quale sito in possesso dei requisiti professionali di cui agli artt. 3 e 4 D.M. 31 ottobre 2006 per tutti i distretti di Corte d'Appello d'Italia come da PDG del 02/12/2016;

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Curatore (tel. 0575/371212) potrà procedere alla visita del complesso aziendale ed ottenere ogni informazione in merito.

Arezzo, lì 19/04/2019

Il curatore fallimentare
Dott. Carlo Cardini