

TRIBUNALE DI SPOLETO
Ufficio del Giudice Delegato ai Fallimenti

AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA EX
ART. 163 BIS L.F.

Il sottoscritto dott. Giuliano Cervini, Commissario Giudiziale del concordato preventivo della società MOBILI ITALIA DI TATTINI FELICE S.A.S. IN LIQUIDAZIONE -R.C.P. n.9/2021- avente C.F.: 01546150549, rende noto al pubblico che, a seguito del decreto del Tribunale di Spoleto del 16 aprile 2023, è indetto nella sede dell'intestato Tribunale, innanzi al Giudice Delegato dott.ssa Sara Trabalza per il giorno

15 GIUGNO 2023 ALLE ORE 12,30

l'espletamento della PROCEDURA COMPETITIVA EX ART. 163 BIS, QUINTO COMMA, L.F., e della conseguente eventuale modifica della proposta concordataria in conformità ai risultati della stessa, finalizzata all'individuazione di eventuali interessati all'affitto ed invita chiunque fosse interessato a presentare un'apposita OFFERTA IRREVOCABILE DI AFFITTO, nel rispetto del presente bando tenendo nondimeno in considerazione le modalità di seguito descritte, avente ad oggetto la concessione in affitto al miglior offerente del seguente RAMO DI AZIENDA

1. DESCRIZIONE DEL RAMO DI AZIENDA

Oggetto del contratto di affitto è l'intero complesso dei beni organizzati costituenti il ramo d'azienda destinato all'attività artigianale di tappezzeria e produzione e commercio all'ingrosso e al minuto di articoli di arredamento per interni ed esterni. Nel dettaglio il ramo di azienda risulta composto da:

- Beni immobili con esclusione di quelli ubicati in Arzachena (SS);
- Beni mobili, impianti, macchinari, arredi, macchine elettroniche;
- Segno distintivo "Italpoltrone" ivi impiegato;

I beni immobili interessati all'affitto oltre alle parti comuni ed agli accessi pedonali e carrabili, frontali, laterali e retrostanti, sono individuati catastalmente come di seguito:

- Stabilimento industriale sito nel Comune di Spoleto, Loc. San Martino in Trignano censito al

NCEU del Comune di Spoleto come di seguito:

-foglio 142, particella 1105 sub 1, Zona Censuaria 2, categoria D/1, Rendita € 15.740,00;

-foglio 142, particella 1105 sub 2, Zona Censuaria 2, categoria C/7, Classe U, mq. 180, Rendita € 55,78.

L'affitto non comprende le rimanenze di magazzino di cui l'azienda è dotata, costituite dal materiale impegnato nel processo di produzione.

Il ramo di azienda risulta attualmente detenuto e gestito dalla società ITALPOLTRONE STYLE SRL in forza del contratto stipulato in data 28 DICEMBRE 2021 e sopra citato.

2. CONDIZIONI CONTRATTUALI AFFITTO AZIENDA

Nel contratto saranno inserite le seguenti clausole da intendersi quale contenuto minimo:

1) Riconoscimento dell'affittuario di ben conoscere lo stato dell'immobile e le caratteristiche dei singoli locali, con espressa dichiarazione di ritenerli idonei ed adeguati all'esercizio dell'azienda;

2) Esclusione dal contratto di affitto di beni ed obbligazioni non espressamente indicati e di eventuali garanzie prestate a terzi dall'affittante;

3) In caso di cessione del complesso aziendale a terzi da parte degli organi della procedura non sarà previsto alcun indennizzo a favore dell'affittuaria;

4) La parte affittante autorizza fin d'ora le competenti Autorità Amministrative a volturare temporaneamente e per tutta la durata del contratto di affitto a favore dell'affittuaria tutte le autorizzazioni e certificazioni amministrative inerenti al ramo di azienda affittato ed oggetto del presente negozio. Al cessare dell'affitto le autorizzazioni amministrative e le certificazioni saranno reintestate all'affittante e la affittuaria si impegna e si obbliga sin da ora a collaborare per lo svolgimento di tutte le pratiche del caso;

5) La manutenzione ordinaria di tutti i beni facenti parte del ramo di azienda locato sarà a carico della affittuaria. In ogni caso spetterà all'affittante la manutenzione straordinaria del complesso affittato ai sensi dell'art. 1621 del Codice Civile;

6) Le parti concordemente stabiliscono che le quote di ammortamento dei beni mobili oggetto del compendio aziendale affittato rimarranno ad esclusivo beneficio e carico della parte affittante;

7) E' fatto divieto all'affittuaria di procedere a modifiche, migliorie, addizioni senza il consenso scritto dell'affittante la quale in difetto potrà pretendere la messa in pristino a spese della affittuaria ovvero ritenere le nuove opere senza alcun indennizzo;

8) L'affittuaria si impegna ad utilizzare l'azienda esclusivamente per l'attività di cui all'oggetto, senza modificarne la destinazione a pena del risarcimento danni e avrà l'obbligo di sostenere tutti gli oneri necessari per il mantenere i suddetti beni nella propria perfetta funzionalità con divieto di subaffitto, di cessione parziale ed anche a titolo gratuito senza il

preventivo assenso dell'affittante;

9) E' fatto divieto alla affittuaria di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dei beni affittati senza il consenso scritto dell'affittante;

10) Sono esclusi dall'affitto del ramo di azienda i crediti e i debiti se esistenti;

11) Al termine del contratto di affitto l'azienda sarà riconsegnata in normale stato salvo il deperimento derivante dall'uso;

12) L'affittante è esonerata da responsabilità in caso di vizi, guasti o altri difetti (compresa l'interruzione dei servizi) per cause indipendenti dalla sua volontà. In nessun caso le obbligazioni ed i debiti contratti dall'affittuaria saranno imputabili all'affittante. Al termine dell'affitto, la società affittuaria non potrà richiedere alcuna indennità o compenso all'affittante per l'eventuale miglioramento dell'avviamento commerciale;

13) L'affittuaria non potrà mutare l'attività svolta nell'azienda o destinare i beni affittati a produzioni diverse; ha, tuttavia la facoltà di spostare o modificare la posizione dei beni mobili e/o sostituirli;

14) La affittuaria è obbligata a subentrare nei contratti assicurativi in essere relativi ai beni dell'azienda ed a tenerli in vita per tutta la durata del contratto dell'affitto, eventualmente sostituendoli con altri a non minore contenuto di garanzia. In ogni caso l'affittuaria coprirà con polizza di primaria compagnia di assicurazione i rischi verso i terzi e verso l'affittante per responsabilità civile e per distruzione o danneggiamento dei beni locati.

15) In caso di mancato pagamento di tre rate anche non consecutive del canone pattuito, decorsi 10 giorni dall'ultima scadenza, l'affittante avrà facoltà di ritenere risolto, con efficacia ex nunc, il presente contratto senza necessità di pronuncia giudiziale e l'affittuaria avrà l'obbligo di restituire immediatamente i beni oggetto del ramo di azienda affittato.

16) In caso di aggiudicazione a Terzi del ramo aziendale oggetto del contratto, nell'ambito della procedura competitiva ex art. 163 bis L.F., il contratto di affitto di ramo aziendale si risolverà con obbligo di restituire il complesso aziendale all'affittante nel termine di giorni 90 dalla definitiva aggiudicazione a Terzi.

3. PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE: MODALITÀ E CONTENUTO

1. Il ramo di azienda sarà concesso in affitto al canone minimo mensile di **€. 3.000,00 (Euro tremila/00) oltre IVA. Il contratto di affitto di ramo d'azienda avrà decorrenza** dalla data di stipula del relativo contratto e **scadrà il 27 dicembre 2027**, con facoltà della sola affittuaria di risolvere il presente negozio, decorsi due anni dalla stipula, dandone comunicazione alla controparte a mezzo PEC o raccomandata da inviare alla proprietà con almeno sei mesi di preavviso rispetto alla data di riconsegna del compendio aziendale, con espressa dichiarazione di accettazione di una clausola di obbligo al rilascio del ramo d'azienda in caso di vendita dello stesso da parte degli Organi della Procedura, entro 90 (novanta) giorni dalla

comunicazione da parte degli stessi;

2. Le offerte irrevocabili di affitto, dovranno essere presentate, in forma irrevocabile, a mano, presso lo studio del Dott. Giuliano Cervini, sito in Perugia, Via Campo di Marte 9, in busta chiusa senza alcun segno di riconoscimento mediante deposito **entro le ore 12.00 del giorno antecedente l'esperimento della procedura competitiva.**

All'esterno della busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (previa identificazione di chi materialmente provvederà al deposito, che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data fissata per l'espletamento della gara. Nessun'altra indicazione (né il numero o il nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro) deve essere apposta sulla busta a pena di inefficacia;

3. L'offerta irrevocabile di affitto, in regola con l'imposta di bollo, dovrà contenere:

a) Copia del documento di identità del soggetto che presenta l'offerta e copia del certificato di iscrizione nel registro delle imprese; nel caso di persona giuridica, oltre alla fotocopia del documento di identità del legale rappresentante, visura camerale e poteri di firma di chi sottoscrive l'offerta;

b) L'indicazione del canone offerto, che non potrà essere inferiore al valore minimo indicato al precedente punto 1, a pena di esclusione;

c) Dichiarazione con la quale l'offerente attesta di aver preso visione e di accettare, senza riserva alcuna, tutte le condizioni riportate nel presente avviso;

d) All'offerta dovranno essere allegati (nella stessa busta) oltre alla fotocopia del documento d'identità dell'offerente (o del legale rappresentante dell'offerente), come sopra indicato, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Spoleto - Concordato Preventivo n. 9/2021" per un importo pari a 12 mensilità del canone di affitto di azienda, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancata stipula del contratto per causa dell'offerente.

e) All'offerta dovrà altresì essere allegata formale attestazione di impegno a produrre, entro la data di stipula del rogito notarile del contratto di affitto di ramo di azienda, idonea fidejussione a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 C.C. rilasciata da primario Istituto di Credito per l'importo pari a dodici mensilità che dovrà essere rinnovata ogni anno fino al termine del contratto di affitto di azienda, a garanzia del pagamento dei canoni di affitto previsti nel contratto. La mancata produzione del rinnovo della citata fidejussione costituisce grave inadempimento che legittima la risoluzione *ipso iure* del contratto di affitto di azienda.

f) All'offerta dovrà essere allegato il piano industriale di prosecuzione dell'attività imprenditoriale evidenziando i principali obiettivi economici/finanziari nonché le azioni che saranno intraprese per permettere il raggiungimento dei risultati attesi con particolare riferimento ai livelli occupazionali che l'offerente potrà garantire con la realizzazione del proposto progetto imprenditoriale.

Tutti i documenti inseriti nella busta contenente l'offerta dovranno essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, redatti in lingua italiana e dovranno essere altresì sottoscritti, con firma autenticata da un Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza con la sola esclusione del certificato camerale ordinario aggiornato o documentazione analoga, nonché del codice fiscale e della partita iva.

L'offerta dovrà essere espressamente qualificata come irrevocabile e dovrà essere formulata con clausole e condizioni contrattuali identiche rispetto a quelle sopra indicate, fatta eccezione per il canone di affitto che potrà essere indicato anche per un importo superiore alla base d'asta stabilita.

Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle indicate nel presente bando. Non saranno ammesse neppure offerte parziali, nemmeno nel caso di presentazione di offerta congiunta formulata da più soggetti. Del pari non saranno altresì ammesse offerte per persone, società o enti da nominare, né sarà consentita la cessione dell'aggiudicazione.

Le offerte di affitto dovranno essere qualificate come irrevocabili e pertanto non potranno essere prese in considerazione offerte differenzialmente formulate.

Qualora l'aggiudicatario non ottemperasse agli obblighi derivanti dall'aggiudicazione perderà la cauzione a titolo di multa e risponderà per il danno subito dalla Procedura.

Si precisa che l'originario offerente che intenda partecipare all'eventuale gara deve conformare la sua offerta al presente bando con particolare, ma non esclusivo, riferimento alle modalità di presentazione ed al deposito cauzionale.

4. Per poter accedere alla procedura competitiva l'offerente:

- a- Non deve essere sottoposto a procedure concorsuali, a liquidazione o a qualsiasi tipo di procedura che denoti stato di crisi o insolvenza;
- b- Non deve risultare debitore della società ammessa alla procedura di concordato alla data di presentazione dell'offerta;
- c- Non deve sottoporre l'offerta ad alcun tipo di condizione;

5. Qualora vi fosse un unico offerente per il suddetto canone minimo o qualora emergesse in seguito alla gara un aggiudicatario, si provvederà a stipulare il contratto di affitto nelle forme previste dal successivo punto 7;

6. Qualora siano presenti più offerte, si darà subitaneo corso alla gara sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità stabilite in quella sede dal giudice. In caso di gara, le offerte in aumento non dovranno essere inferiori ad Euro **500,00 (Euro cinquecento/00)**. Se gli offerenti non parteciperanno alla gara, il giudice disporrà l'aggiudicazione a favore del maggior offerente; in caso di offerte identiche (stesso importo e stesse modalità di pagamento), si provvederà all'aggiudicazione in base al criterio della priorità del deposito dell'offerta;

7. A seguito dell'aggiudicazione, il ramo di azienda verrà concesso in affitto mediante atto notarile da stipularsi entro e non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva con spese ed oneri tributari a carico dell'aggiudicatario;
9. Nel termine perentorio di 15 (quindici) giorni lavorativi successivi alla data della stipula dell'atto notarile che sarà comunicata dal Commissario, l'aggiudicatario dovrà consegnare al predetto l'originale ovvero copia autentica di una polizza assicurativa con una Compagnia primaria, con clausola di tacito rinnovo, per garantire una durata corrispondente a quella dell'affitto e sua eventuale proroga e sino alla riconsegna del Ramo di Azienda, a copertura di tutti i rischi degli immobili ed RCA.;
10. Nel contratto di affitto verrà espressamente pattuito che le somme non liquidabili dalla Compagnia Assicurativa per l'eventuale previsione di scoperti/franchigie saranno corrisposte direttamente dall'Affittuario all'avente diritto;
11. Ogni onere fiscale derivante dall'affitto sarà a carico dell'aggiudicatario;
12. Nel contratto di affitto non sarà previsto il diritto di prelazione dell'affittuario ai sensi dell'art. 104 bis comma 5 l.f..

4. SVOLGIMENTO DEL PROCEDIMENTO COMPETITIVO

Alle ore 12,30 del giorno 15 giugno 2023, presso il Tribunale di Spoleto, davanti al Giudice Delegato Dr.ssa Sara Tralbalza alla presenza del Commissario Giudiziale nonché del titolare del complesso aziendale, si procederà alla delibazione sull'offerta e all'eventuale gara tra gli offerenti con conseguente aggiudicazione.

Il Giudice Delegato condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente avviso.

Essendo stato riscontrato nell'attuale affittuaria lo status di azienda in funzionamento nella quale risultano occupati 32 lavoratori dipendenti, le offerte irrevocabili di affitto ricevute e ritenute ammissibili verranno valutate dal Tribunale avuto riguardo sia alla loro convenienza economica, in considerazione dell'eventuale maggior canone di affitto offerto, sia in considerazione del piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale alle stesse allegato, avuto riguardo alla conservazione dei livelli occupazionali ad oggi garantiti dall'affittuaria.

Il Tribunale, allo scioglimento della riserva circa la complessiva valutazione delle offerte ritenute valide, valutati la maggiore convenienza economica ed il piano di prosecuzione dell'attività imprenditoriale presentato, procederà alla aggiudicazione definitiva.

Qualora venga presentata un'unica offerta ritenuta valida, si procederà all'immediata individuazione dell'aggiudicatario del procedimento competitivo.

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 ad Euro **500,00 (cinquecento/00)** rispetto al maggior prezzo offerto.

Decorsi minuti 3 (tre) da ciascun precedente rilancio, risulterà aggiudicatario l'offerente che avrà effettuato l'ultimo rilancio.

Tutti i rilanci previsti nel presente bando debbono essere palesi.

In mancanza di rilanci l'aggiudicazione avrà luogo nei confronti del maggior offerente.

In mancanza di rilanci, ma in presenza di due o più offerte del medesimo valore, si procederà contestualmente ad una nuova gara fra i relativi offerenti, con le modalità di cui sopra, con rilanci minimi pari a quelli indicati per la gara iniziale. In assenza di almeno un rilancio da parte di uno dei concorrenti, l'aggiudicazione avrà luogo mediante contestuale sorteggio da parte del Giudice delegato.

In caso di mancata presenza alla gara del miglior offerente, il procedimento competitivo potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente.

Il presente avviso prevede espressamente la non applicabilità degli artt. 571 e 572, terzo comma, c.p.c., nella parte in cui prevedono un'offerta al ribasso.

Alla predetta gara sarà ammesso esclusivamente l'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 o scrittura privata autenticata 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 necessità di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto. Gli effetti contrattuali si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di affitto.

5. ULTERIORI PRECISAZIONI

L'aggiudicazione non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione dell'atto di trasferimento per cause non dipendenti dalla Procedura. Inoltre resta salva la possibilità per il Tribunale, di sospendere la Gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 l.fall.

Ove il subentro dell'offerente aggiudicatario nelle eventuali autorizzazioni e/o concessioni che dovessero far parte del ramo aziendale sia subordinato all'assenso della Pubblica Amministrazione, sarà esclusivo onere del medesimo verificare preventivamente di essere in possesso di tutti i requisiti necessari al subentro.

Le spese, anche relative alle imposte di legge e agli atti notarili saranno a carico dell'affittuario e dovranno essere versate da quest'ultimo all'atto della stipula del contratto di affitto.

Nel caso di mancata stipula del contratto di affitto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la Procedura avrà diritto di

incamerare la cauzione a titolo di multa, salvo il diritto al risarcimento del danno.

Il Commissario Giudiziale, previo appuntamento da concordare al numero telefonico di Studio 075-5003370 ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata cp9.2021spolet@pecconcordati.it, resta a disposizione per eventuali chiarimenti in merito al presente procedimento competitivo.

Il Commissario Giudiziale fornirà in forma cartacea o tramite mail o su supporto elettronico, previa ricezione di idoneo impegno alla riservatezza da parte dell'interessato e valutazione dell'inerenza della richiesta, le informazioni e ogni documento ulteriore sul ramo aziendale oggetto di affitto.

Ogni altra documentazione ed informazione afferente il ramo aziendale oggetto di affitto potrà essere richiesta al Commissario, che ne consentirà l'esame presso il suo Studio o presso la sede di MOBILI ITALIA DI TATTINI FELICE S.A.S. IN LIQUIDAZIONE, previa determinazione delle modalità e dei tempi di accesso.

Tutte le notizie ed informazioni assunte ai fini della partecipazione alla procedura competitiva si intendono riservate e non dovranno essere divulgate.

Quanto all'obbligo di pubblicità è in ogni caso disposta la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 del codice di procedura civile.

Il Commissario Giudiziale provvederà all'inserzione del presente decreto sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 c.p.c. e dell'avviso sintetico sui siti internet: www.fallimentispoletto.it, www.astegiudiziarie.it, www.gobid.it nonché su altri canali di pubblicità specializzati e comunque ritenuti idonei a diffondere il presente bando.

Il Tribunale si riserva comunque di sospendere in ogni momento l'affitto, sino all'aggiudicazione definitiva, per qualsivoglia insindacabile ragione: in tal caso, qualsiasi somma versata dall'offerente verrà restituita.

La partecipazione alla gara, comporta piena ed incondizionata conoscenza su circostanze, di fatto e/o di diritto, influenti sulla vendita.

La suesposta premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente bando e del conseguente regolamento di vendita.

6. PRIVACY

Ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del Decreto Legislativo n. 101/2018, in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessita di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi;
- il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente per partecipare alla gara;
- la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere 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: gli organi della procedura del concordato preventivo ed i concorrenti che partecipano alle sedute pubbliche di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli previsti dal Regolamento (UE) 2016/679 e dal Decreto Legislativo n. 101/2018;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura.

Todi, 27 aprile 2023

**Il Commissario Giudiziale
Dott. Giuliano Cervini**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cervini', written in a cursive style.