



TRIBUNALE DI SIRACUSA

Sezione Fallimentare

Il Tribunale di Siracusa, composto dai signori magistrati,

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| 1) dott. Antonio Ali | Presidente |
| 2) dott.ssa Viviana Urso | Giudice |
| 3) dott. Sebastiano Cassaniti | Giudice rel. |

nel procedimento avente ad oggetto la domanda di concordato preventivo presentata da **5**
s.r.l. (n. 3/2016 R. Conc. Prev.) ai sensi dell'art. 161 c. 6 L.Fall.;

udita la relazione del Giudice Delegato;

letti la proposta, il piano e l'attestazione effettuata dal professionista ex art. 161 c. 3 L.Fall.;

rilevato che il piano concordatario prevede che *"L'esercizio del ramo di azienda avente ad oggetto la produzione e commercializzazione di inerti avverrà mediante affitto di azienda, secondo il contratto già stipulato ovvero secondo quello che potrà essere stipulato ai sensi dell'art. 163 bis l.f. I canoni incassati saranno messi a disposizione del Liquidatore Giudiziale nei 30 giorni successivi"*;

rilevato che il debitore, prima di accedere alla procedura concordataria, ha stipulato contratto d'affitto di ramo d'azienda con _____ srl e che la proposta di concordato presuppone (come si ricava dal contratto in atti) l'offerta di tale contraente a proseguire il contratto fino alla sua scadenza;

ritenuto che, pertanto, deve essere disposta l'apertura di procedura competitiva ex art. 163bis LF - norma introdotta con D.L. n. 83/2015 convertito con modifiche con L. n. 132/2015 con l'obiettivo di realizzare il massimo ricavato dalla liquidazione dei beni del debitore mediante il ricorso alla procedura competitiva per l'individuazione del contraente - per la ricerca di soggetti interessati all'affitto del ramo, giusta clausola di compatibilità di cui al comma 5 della medesima disposizione;

ritenuto che, dovendo il Tribunale assicurare la comparabilità delle offerte concorrenti a quella prevista nel piano, avuto riguardo a quanto previsto nel contratto d'affitto già stipulato con _____ srl, la procedura va regolata secondo il seguente disciplinare:



- **OGGETTO** dello stipulando contratto è la concessione in affitto del ramo d'azienda costituita dal seguente complesso di beni sito in Modica (RG) c.da Giarrusso destinato alla produzione di materiali inerti grezzi e semilavorati provenienti da rocce, nonché la vendita di materiali inerti.

Compongono il ramo d'azienda i seguenti beni:

1) IMPIANTO PRODUZIONE INERTI costituito da:

- vaglio vibrante, ubicato su struttura portante in cemento armato,
- frantoio primario a mascelle;
- n. 2 alimentatori a carrello, installati sotto livello dei piazzali ed all'interno di una struttura in cemento armato;
- vaglio sgrossatore, ubicato all'interno di una struttura in cemento armato su 2 livelli;
- mulino a martelli;
- n. 2 vagli vibranti, ubicati all'interno di una struttura in cemento armato contenente anche i silos per lo stoccaggio dei pietrischi;
- macchina recuperatrice sabbia a tazze;
- n. 2 silos per lo stoccaggio della terra di frantoio e del sabbione.

Alcuni macchinari sono ubicati all'interno di strutture in cemento armato (torrette) ed i vari macchinari sono interconnessi tramite nastri trasportatori sorretti da strutture in acciaio per il trasporto del materiale inerti per il passaggio del materiale da frantumare nelle diverse fasi di produzione

A servizio dell'impianto ed al fine di abbattimento delle polveri provenienti dalla frantumazione degli inerti, sono state realizzate due strutture prefabbricate (pilastri, travi e pannelli).

2) BENI IMMOBILI

Gli impianti relativi al ramo inerti insistono sulla particella 909, ma il ramo d'azienda beneficia anche delle seguenti aree comuni al ramo calcestruzzi

- Area lavaggio betoniere con relative vasche di lavaggio
- Vasche di raccolta e decantazione acque meteoriche ed acqua di lavaggio inerti
- Pozzo trivellato con contaltri per approvvigionamento acqua per cicli produzione (calcestruzzo ed inerti)
- Pesa a ponte con relativa cabina per la pesa della materie prime e prodotti finiti
- Cabina elettrica di trasformazione all'interno della quale sono allocati, oltre al trasformatore elettrico, anche i quadri elettrici principali di alimentazione degli uffici, illuminazione esterna, impianti produttivi (calcestruzzo ed inerti)



Inoltre per l'esercizio del ramo inerti è consentito l'utilizzo delle seguenti aree comuni con il ramo costruzioni

- Viabilità interna
- Area a parcheggio mezzi d'opera (betoniera, pala gommata, camion etc)
- Area di manovra e sosta temporanea automezzi per approvvigionamento materie prime (cemento, gasolio, additivo e pietrame)
- Area di manovra e sosta temporanea automezzi per caricamento calcestruzzo in betoniera
- Area di manovra e sosta temporanea automezzi per caricamento, per il successivo stoccaggio e/o per la vendita, degli inerti prodotti
- Area stoccaggio prodotti finiti

Sono altresì compresi:

- l'avviamento, inteso come attitudine del compless di beni organizzato alla produzione del reddito;
- il "knowhow", rappresentato dall'esperienza acquisita nella esecuzione delle attività sociali, dai rapporti con la clientela, le banche, i fornitori e subappaltatori, da documenti di carattere tecnico e contabile;
- il diritto di avvalersi delle relative referenze per esigenze di qualificazione in appalti sia pubblici che privati;
- i contratti di appalto e di subappalto (i cui lavori sono in parte in corso di esecuzione ed in parte ancora da iniziare, in attesa del rilascio nelle necessarie autorizzazioni), come da verbale di constatazione di tali lavori che sarà redatto al momento della immissione in possesso dei beni aziendali;
- le attrezzature, i macchinari e le giacenze di magazzino come da verbale di constatazione che sarà redatto al momento della immissione in possesso dei beni aziendali;
- i contratti necessari per il funzionamento dell'azienda;
- il diritto d'uso degli immobili strumentali e precisamente l'impianto di produzione inerte con relative aree di pertinenza e censito in catasto foglio 168 particelle 78 e 909, quest'ultima in porzione, e precisamente la consistenza quale risulta nella planimetria allegata al contratto già stipulato con srl sub lettera "A";
- il diritto a partecipare alle gare di appalto per le quali, alla data odierna, la 5 SRL sia stata invitata ovvero abbia già formulato domanda di partecipazione;
- tutti gli altri beni mobili che concorrono a formare il patrimonio dell'azienda analiticamente indicati nell'inventario che sarà redatto in occasione della immissione in



possesso, ma sono escluse le giacenze di magazzino e cioè le scorte, le materie prime, i semilavorati e i prodotti finiti relativamente all'impianto di frantumazione inerte;

- **CONDIZIONI.** Avuto riguardo all'affitto già stipulato da _____ 5 srl con _____ srl, nel contratto saranno inserite le seguenti clausole quale contenuto minimo:

- i debiti e dei crediti maturati sino alla data di stipula del contratto resteranno ad esclusivo carico e favore dell'affittante, essendosi di ciò espressamente tenuto conto nella determinazione del canone di affitto;

- in particolare, i crediti maturati dalla _____ 5 SRL per la parte di lavori in corso, già eseguita al momento di stipula del contratto, sarà fatturata da quest'ultima al cliente finale, sulla base delle risultanze di uno stato analitico dell'attività compiuta per ogni singola commessa, che le parti dovranno redigere alla data di decorrenza del rapporto e sottoscrivere congiuntamente. Nel caso di richiesta, da parte dei clienti, di lavorazioni eseguite in tutto o in parte dall'affittante, l'affittuaria sarà onerata di effettuare tali lavorazioni. La Società affittuaria potrà esercitare la facoltà di regresso per il relativo ammontare mediante compensazione con le rate in scadenza del corrispettivo di affitto. In pendenza della procedura concorsuale, la compensazione dovrà essere preventivamente autorizzata dai competenti Organi della procedura e dovrà avvenire comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla Legge fallimentare e/o dalla proposta di concordato, anche con riguardo al rispetto dell'ordine delle prelazioni;

- ogni credito e debito, così come ogni onere e responsabilità, sorti nel periodo di vigenza del contratto in dipendenza dell'esercizio del ramo di azienda da parte della affittuaria, rimarranno a favore ed a carico della stessa società affittuaria, che si obbliga di tenere indenne e manlevare la società affittante da quanto questa fosse eventualmente richiesta di e/o tenuta a pagare per effetto della retrocessione;

- la parte affittuaria dovrà mantenere costante la consistenza qualitativa e quantitativa di dette giacenze per tutta la vigenza del contratto. Eventuali differenze di valore tra le giacenze esistenti all'inizio ed al termine dell'affitto se a favore della affittante (minore consistenza del magazzino) saranno regolate trimestralmente sino al termine del contratto, in denaro sulla base dei valori correnti, diversamente, ove a favore della affittuaria (maggiore consistenza di magazzino) le eventuali eccedenze saranno trattenute dalla affittuaria senza diritto a compenso alcuno;

- in conseguenza dell'affitto il conduttore subentra in tutte le commesse, i contratti di fornitura, e commerciali in genere, inerenti la gestione dell'impresa non aventi carattere personale, nonché nella esecuzione dei lavori in corso limitatamente alla produzione degli inerti. La

5 SRL presta il proprio assenso al fine di far conseguire la voltura temporanea a favore



del conduttore di detti rapporti contrattuali e delle utenze (elettrica, idrica etc.) e di quant'altro necessario per l'esercizio del ramo di azienda affittato, obbligandosi di effettuare ogni prescritta e/o utile comunicazione in tal fine;

- 5 SRL garantisce e si obbliga a mantenere a favore della società affittuaria il pieno e pacifico godimento dell'azienda affittata per tutta la durata del contratto, mentre la società affittuaria si impegna a gestire l'azienda affittata senza modificarne l'attuale destinazione e si impegna, altresì, a mantenere in efficienza l'organizzazione produttiva, commerciale ed amministrativa del ramo. Sono espressamente a carico della società affittuaria le manutenzioni e le riparazioni ordinarie e straordinarie relative agli immobili sopra descritti, per il periodo in cui la affittuaria ne avrà il godimento, nonché ai beni, agli impianti ed alle attrezzature di qualsiasi specie affittati, che si rendano necessarie per il mantenimento dei beni in condizioni di normale efficienza, salvo il normale deperimento per l'uso.

In considerazione della vetustà di parte delle attrezzature, la società affittuaria - fermo restando il superiore obbligo - è espressamente autorizzata ad introdurre all'interno del complesso aziendale nuovi impianti ed attrezzature destinati a sostituire e/o affiancare quelli esistenti. La affittuaria conserva la titolarità esclusiva di tutti i suddetti apporti, con diritto di trattenerli allo scioglimento del contratto.

- la Società affittante e gli organi della procedura concorsuale potranno esercitare, con la periodicità e le modalità che saranno stabilite dal Tribunale Fallimentare, ogni opportuno controllo in ordine alla consistenza dell'azienda ed alle modalità di gestione;

- l'affittuaria potrà dedurre le quote di ammortamento relativamente ai beni oggetto del presente contratto di affitto di azienda.

- **CANONE.** Il canone annuo dell'affitto, in considerazione della natura transitoria del contratto, nonché di quanto complessivamente previsto, è determinato secondo i seguenti importi, ai quali è da aggiungere l'imposta IVA, e modalità: A) in misura pari a EURO 90 per ogni ora di utilizzo dell'impianto di frantumazione sito nello stabilimento della 5 srl sito in Modica Cda Giarrusso nell'ipotesi di voltura dell'utenza elettrica a favore del conduttore; B) in misura pari a EURO 120 per ogni ora di utilizzo dell'impianto di frantumazione sito nello stabilimento della 5 srl sito in Modica Cda Giarrusso nel caso in cui l'utenza elettrica rimanga a carico della 5 srl. Per entrambe le ipotesi il conduttore è obbligato a corrispondere alla 5 srl un canone minimo annuale che sarà determinato in base all'offerta dell'aggiudicatario.
- **DURATA, RINNOVO E IMMISSIONE IN POSSESSO.** Il contratto di affitto avrà la durata di anni 4 (quattro). E' esclusa la rinnovazione tacita del contratto. In caso di scioglimento



anticipato del vincolo contrattuale, la Società affittuaria dovrà consegnare all'affittante l'azienda oggetto del presente atto, entro e non oltre il termine di mesi 6 (SEI) decorrenti dal momento in cui si è verificato lo scioglimento del vincolo contrattuale, e ciò al solo ed esclusivo fine di completare le commesse in corso, senza obbligo per la affittuaria di corrispondere indennità e/o compenso alcuno alla affittante, essendosi di ciò tenuto conto nella determinazione complessiva dell'accordo oggetto del presente contratto. L'azienda dovrà essere riconsegnata dall'affittuaria nella consistenza risultante al momento della immissione in possesso e nello stato di normale efficienza, salve le eliminazioni e le rottamazioni dovute al normale deperimento d'uso.

Le parti redigeranno apposito verbale di immissione in possesso e consegna, al quale saranno allegati - anche al fine di regolare i rapporti in corso - i prospetti definitivi inerenti la consistenza del magazzino.

- **FORME E TEMPI ACCESSO ALLE INFORMAZIONI.** Ogni interessato a presentare un'offerta potrà rivolgersi al commissario giudiziale, avv. Giuseppe D'Agata, al fine di consultare tutta la documentazione descrittiva del ramo d'azienda ed eventualmente estrarne copia a proprie spese, nonché concordare eventuali accessi ai locali aziendali, il tutto previa sottoscrizione e consegna al commissario di un impegno di riservatezza sulle informazioni così ricevute;
- **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.** A pena di inefficacia, l'offerta dovrà essere esplicitamente irrevocabile, dovrà contenere l'esplicita dichiarazione della disponibilità all'immediato subentro nella gestione aziendale, non dovrà essere condizionata e dovrà indicare il corrispettivo offerto per l'affitto del ramo d'azienda che non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato e, comunque, ad € 12.000 annui oltre IVA. L'offerta dovrà altresì garantire l'adempimento del pagamento del corrispettivo per l'intera durata del contratto d'affitto mediante polizza rilasciata da primario istituto di credito o assicurativo.

L'impegno a concludere il contratto sarà fermo ed irrevocabile per sei mesi dall'omologa del concordato preventivo, con facoltà del liquidatore giudiziale di chiederne l'esecuzione in qualsiasi momento fino alla scadenza del termine.

A pena d'inefficacia, l'offerta dovrà essere depositata presso la cancelleria fallimentare di questo Tribunale entro le ore 12,00 del giorno 30 marzo 2017 in forma segreta, inserita in busta chiusa sulla quale dovrà essere contenuta la seguente indicazione: "*Concordato preventivo di S.R.L. n° 3/2016; offerta per l'affitto di ramo d'azienda*". La busta , oltre all'offerta sottoscritta dall'offerente o dal legale rappresentante e a copia di un suo documento d'identità, dovrà contenere un assegno circolare intestato in favore della società proponente il concordato o una



fideiussione bancaria a prima richiesta di importo pari a due mensilità del canone d'affitto offerto, da intendersi quale cauzione per il pagamento del corrispettivo in caso di aggiudicazione e quale penale per il caso di inadempimento, impregiudicato il risarcimento del maggior danno;

- **UDIENZA E GARA EVENTUALE.** Le offerte pervenute saranno rese pubbliche, con apertura delle buste, all'udienza che si terrà nella stanza del giudice delegato, dott. Sebastiano Cassaniti, il giorno 31 marzo 2017, alle ore 12.00, alla presenza degli offerenti e di qualunque interessato; in caso di pluralità di offerte, si procederà alla stessa udienza ovvero ad un'udienza immediatamente successiva alla gara tra gli offerenti (che si concluderà comunque entro il 27.4.2017), partendo dall'offerta più alta ed assegnando a ciascuno un minuto di tempo, per dichiarare offerte al rialzo, con aumento minimo non inferiore ad 1.000;
- **PUBBLICITÀ.** Il commissario giudiziale provvederà a pubblicare sui siti internet "astalegale.net" e "astegiudiziarie.it" entro il 15 febbraio 2017, un estratto del seguente decreto contenente le sezioni dedicate ad OGGETTO, CONDIZIONI, CANONE, DURATA, RINNOVO E IMMISSIONE IN POSSESSO, FORME E TEMPI ACCESSO ALLE INFORMAZIONI, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE e UDIENZA E GARA EVENTUALE. Il commissario giudiziale provvederà altresì a trasmettere il medesimo avviso a Confindustria Sicilia, a Confapi Sicilia e Confartigianato, con invito a diffonderlo tra gli associati del settore di riferimento (produzione e commercio di materiali inerti);

PTM

disciplina come in parte motiva la procedura competitiva di individuazione di soggetti interessati all'affitto del ramo d'azienda *infra* descritto.

Manda la cancelleria per le comunicazioni e il commissario giudiziale per i suoi adempimenti.

Così deciso in Siracusa, nella camera di consiglio del Tribunale il 24.01.2017.

IL PRESIDENTE

Dr. Antonio Ali

