



**TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA**  
**PRIMA SEZIONE CIVILE**

**Il Tribunale Ordinario di Latina**, in persona dei Magistrati:

Dott.ssa	Caterina Chiaravalloti	Presidente
Dott.	Marco Pietricola	Giudice Relatore/Estensore
Dott.ssa	Tiziana Tinessa	Giudice

\*\*\*\*\*

**visti** gli atti del procedimento di concordato preventivo con n. 12/2018 C.P. avviato su ricorso ex artt. 161, comma 6, e 186 bis L.F. del 12.11.2018 di [REDACTED]

**visto, in particolare**, il provvedimento del 17-24.09.2019 con cui, a seguito del deposito della proposta e del piano e della documentazione di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 162 L.F., si è dichiarata aperta la procedura di concordato *de qua* con convocazione dei creditori per l'udienza del 16.01.2020, udienza poi differita al 19.03.2020 con provvedimento del 19-22.11.2019 corretto dagli errori materiali con provvedimento del 28-29.11.2019 (e ciò anche in funzione della presentazione di una modifica sostanziale della detta proposta, del detto piano e degli atti correlati giusta pedissequa istanza del 18.11.2019) ed ulteriormente al 28.05.2020 con provvedimento del 21-22.01.2020 (ciò anche al fine di consentire un'adeguata ponderazione delle dette modifiche sostanziali presentate il 17.01.2020 da [REDACTED] da parte dei Commissari Giudiziali incaricati in seguito a pedissequa richiesta degli stessi del 20.01.2020 nonché da parte dell'adito Ufficio e degli altri organi del procedimento/soggetti interessati);

**rilevato che** in sede di detta modifica della proposta, del piano e degli atti correlati depositata il 17.01.2020 da [REDACTED] (al vaglio dei Commissari Giudiziali anche ex art. 172 L.F.) si è fra l'altro prospettata un'offerta irrevocabile di acquisto a titolo oneroso, previo affitto, del ramo d'azienda denominato "[REDACTED]" da parte di soggetto individuato subordinata agli adempimenti ed alle condizioni ivi specificati nonché un'offerta di acquisto irrevocabile a titolo oneroso di alcuni macchinari ed alcune attrezzature delle aree denominate "[REDACTED]" ed "[REDACTED]" sempre da parte di soggetto individuato e subordinata agli adempimenti



ed alle condizioni ivi specificati e si è chiesto, quindi, attivarsi la procedura di cui all'art. 163 bis L.F. previa, nelle more, eventuale autorizzazione all'affitto del detto ramo denominato "██████████" da parte del predetto offerente già individuato;

**ritenuto, in effetti, che** sussistano i presupposti di legge per procedere agli adempimenti di cui all'art. 163 bis L.F. ossia per avviare siffatta procedura obbligatoria competitiva nei termini di seguito esposti;

**esaminata, invero,** la giurisprudenza formatasi in argomento e considerato anche il fatto che le operazioni di cui al detto articolato normativo non appaiono suscettibili di essere affidate ai Commissari Giudiziali (cfr., tra le altre ed anche per una ricognizione generale della fattispecie di cui all'art. 163 bis L.F.: Trib. Bolzano, 17.05.2016);

**preso atto e dato atto** dei tempi tecnici e/o normativi di cui all'art. 163 bis L.F., la cui *ratio* appare essere quella di assicurare tendenzialmente la massima *recovery* possibile dei creditori concordatari realizzabile anche con l'accelerazione della vendita/affitto degli *assets* da valorizzare;

**considerata,** altresì, l'urgenza di provvedere anche alla luce delle condizioni e dei tempi previsti in dette proposte di acquisto/affitto del ramo d'azienda denominato "██████████" e delle attrezzature delle aree denominate "██████████" ed "██████████" di "██████████" nonché alla luce delle attività (in senso ampio) caratterizzanti il concordato;

**ritenuto,** tutto ciò posto, che i tempi qui previsti e disciplinati ex art. 163 bis L.F. permettano comunque, al contempo, ad eventuali competitors di esaminare e valutare adeguatamente l'oggetto della cessione/affitto e di dotarsi per tempo delle risorse necessarie per partecipare eventualmente alla gara e provvedere al pagamento del saldo prezzo;

**evidenziato inoltre che,** qualora dovesse pervenirsi all'affitto del ramo d'azienda denominato "██████████" di "██████████" in favore del soggetto attuale offerente anche ex art. 167 L.F. nelle more dell'espletamento degli incombeni di cui al ridetto art. 163 bis L.F., non apparirebbe in ogni caso incompatibile con il disposto di detta norma il riconoscimento in favore dell'affittuario di un eventuale diritto di pareggio (cd. "right to match") o di rilancio;

**considerato, infatti, che** la diversa opinione che afferma la compatibilità in genere tra diritto di prelazione convenzionale e svolgimento della procedura competitiva (cfr., in



[REDACTED]

particolare: Trib. Udine, 11.01.2016 e 29.03.2016 e 29.04.2016 nonché Trib. Bolzano, 09.05.2018) si fonda sostanzialmente sui principi affermati nella sentenza della Corte Suprema di Cassazione a Sezioni Unite n. 14083/2004 e sul richiamo a quanto previsto dal comma quinto dell'art. 104 bis L.F. che, in tema di contratto di affitto d'azienda stipulato dal curatore, prevede la possibilità di concedere all'affittuario, su autorizzazione del giudice delegato e parere favorevole del comitato dei creditori, un diritto di prelazione per il successivo acquisto;

**rilevato che** in tal senso si è sostenuto che *“Il diritto di prelazione non impedirebbe affatto di ottenere l'offerta più conveniente per i creditori poiché, al contrario, i partecipanti alla procedura competitiva, sapendo che esiste un soggetto che ha facoltà di allineare la propria offerta a quella migliore ricevuta dal concordato, saranno spinti a svelare da subito le loro migliori condizioni sperando che siano talmente favorevoli da rendere non più conveniente per l'offerente originario l'esercizio della prelazione post gara”* (cfr.: Trib. Udine, 11.01.2016 e 29.03.2016 e 29.04.2016);

**rilevato che** la Corte Suprema di Cassazione nella sentenza citata ha affermato il seguente principio: *“In relazione alla vendita effettuata dal liquidatore in esecuzione del concordato preventivo con cessione dei beni, è consentito l'esercizio del diritto di prelazione nell'acquisto, convenzionalmente attribuito a un terzo dal debitore prima dell'ammissione della procedura, atteso che: il rapporto di prelazione, come tutti i rapporti giuridici preesistenti, non si scioglie (mancando nella disciplina del concordato il richiamo alle disposizioni dettate dagli artt. 72-83 Legge Fall.) a seguito dell'apertura del concordato o della sua omologazione; non è ricavabile dal sistema l'oggettiva incompatibilità della prelazione con la fase esecutiva del concordato (sia perché la forma e le modalità della liquidazione competono al debitore cedente, che può stabilire la vendita a trattativa privata e il tribunale interviene, ai sensi dell'art. 182 Legge Fall., solamente se il concordato non dispone diversamente, sia perché, non rispondendo l'esclusione della prelazione nella vendita forzata a ragioni di principio, è irrilevante che il trasferimento venga attuato con atti di carattere negoziale ovvero coattivo); va escluso, infine, che la prelazione incida, di per sé, negativamente sugli interessi dei creditori, in quanto essa comporta il solo onere della "denuntiatio" e si colloca in un momento successivo alla individuazione dell'acquirente e alla definitiva determinazione del prezzo”* (così anche: Cass., n. 9872/2008; viceversa, la Suprema Corte di Cassazione è giunta a conclusioni opposte in caso di prelazione legale: Cass.,



n.7931/2012 secondo cui *“Il conduttore di un immobile adibito ad attività commerciale perde il diritto di prelazione, di cui all'art. 38 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, nel caso di alienazione di esso disposta nell'ambito di un concordato preventivo con cessione dei beni ai creditori”* in quanto, *“a differenza della prelazione volontaria (che nasce da patto costitutivo preesistente alla procedura concordataria ed a questa è destinata a resistere), la prelazione legale urbana trova il suo fatto genetico nella stipulazione dell'alienazione da parte del locatore con il terzo non conduttore, per cui, così come resta esclusa per le locazioni stipulate nel corso di procedure concorsuali, allo stesso modo essa non è ammessa in caso di vendita coattiva, altrimenti derivandone pregiudizio alle ragioni di speditezza delle alienazione nel prevalente interesse pubblicistico, cui deve cedere l'interesse privato del conduttore. Difetta, cioè, la volontarietà dell'alienazione”*);

**ritenuto che** tali argomentazioni non possano essere condivise;

**considerato invero**, quanto alle argomentazioni contenute nella sentenza dalla Corte Suprema di Cassazione da ultimo richiamata, che tali principi sono stati affermati in un contesto normativo diverso da quello attuale ove, in seguito alle modifiche apportate all'art. 182, comma 5, L.F. ed all'introduzione dell'art. 163 bis L.F., nessun dubbio vi può essere in relazione alla natura coattiva di tutti i trasferimenti posti in essere in qualunque fase nell'ambito della procedura concordataria, ove non si può prescindere dalla regola della competitività e dagli effetti purgativi e liberatori conseguenti (cfr.: Trib. Bolzano, 17.05.2016);

**ritenuto** parimenti non pertinente il richiamo alla disciplina dell'art. 104 bis L.F., posto che non solo tale norma non è applicabile al concordato preventivo ma anche perché il diritto di prelazione può essere concesso dal curatore, previa la prescritta autorizzazione del giudice delegato ed il parere favorevole del comitato dei creditori, all'atto della stipula del contratto all'affittuario selezionato e scelto proprio sulla base della rigorosa procedura competitiva disciplinata dal comma 2;

**considerato inoltre che**, diversamente da quanto ritenuto dai sostenitori della tesi contraria, la prelazione, attribuendo una posizione di indubbio vantaggio, può realisticamente disincentivare potenziali terzi interessati dal partecipare alla gara, in quanto consci della possibilità di essere superati dal prelazionario che, senza partecipare alla gara stessa, finisce per restare *“a guardare aspettandone l'esito”* per così dire, mentre è lecito ritenere che, se avesse preso parte alla competizione, non solo avrebbe



probabilmente offerto un prezzo superiore e non si sarebbe limitato a pareggiare l'offerta dell'aggiudicatario ma avrebbe in ogni caso innescato una competizione tra i vari contendenti a parità d'armi, la sola che può assicurare di ottenere il maggior prezzo e quindi di assicurare la miglior soddisfazione dei creditori;

**ritenuto, viceversa**, compatibile con la disciplina in esame il cd. "diritto di rilancio", in quanto esercitabile dall'offerente originario solo nell'ambito di una gara a due con l'aggiudicatario, ciò che consente di innescare un'ulteriore competizione per l'acquisto dell'azienda che non può che giovare alla massimizzazione del ricavato e costringe l'offerente originario a conformare comunque la propria offerta alle condizioni stabilite dal Tribunale (in tal senso, tra le altre, cfr.: Trib. Alessandria, 11.07.2018);

**tutto ciò** premesso e considerato;

**visti** gli artt. 160 ss. L.F.;

**P.Q.M.**

A) dichiara aperta la procedura competitiva ex art. 163 bis L.F. avente ad oggetto il ramo d'azienda denominato "██████████" e le attrezzature delle aree denominate "██████████" ed "██████████" di ██████████ come di seguito meglio specificato e secondo le seguenti regole:

1) Oggetto:

Oggetto della presente procedura competitiva sono due distinti lotti.

Il primo lotto (Lotto 1) comprende il complesso aziendale sito in ██████████ ██████████ ed è composto dai beni mobili, immobili, cespiti, rapporti ed altri elementi strumentali all'esercizio dell'attività afferente il ramo denominato "██████████" di ██████████ come meglio descritto nella pedissequa relazione di stima al 25.01.2019 di ██████████ annessa alla proposta ed al piano concordatari modificati di cui trattasi depositati il 17.01.2020 visionabile, detta perizia e previo impegno scritto di assoluta riservatezza, formulando apposita richiesta motivata ai Commissari Giudiziali.

Il secondo lotto (Lotto 2) comprende i macchinari e le attrezzature delle aree denominate "██████████" ed "██████████" di ██████████ come meglio descritti nella perizia di stima redatta dall'Ing. ██████████ in data 28.02.2019 su incarico della proponente depositata il 11.11.2019 visionabile, detta perizia e previo impegno scritto di assoluta riservatezza, formulando apposita richiesta motivata ai Commissari Giudiziali.



La cessione/affitto avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

Essa deve considerarsi come procedura forzata e, quindi, non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità *et similia*: pertanto, né la procedura né la proponente assumono alcuna garanzia né responsabilità, in via meramente esemplificativa, per l'identità, la consistenza, la qualità dei beni, la possibilità di trarre un utile dall'uso degli stessi, le potenzialità di sviluppo industriale e commerciale, l'assenza di contenziosi (salvo quanto di seguito indicato relativamente al contenzioso attualmente pendente presso il TAR-Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio) o contestazioni sugli stessi, il loro funzionamento, la regolarità e/o la permanenza e/o la trasmissibilità di autorizzazioni e/o licenze per l'esercizio dell'attività, lo stato di conservazione, la consistenza e/o l'idoneità e/o la conformità ad ogni vigente normativa tecnica, ambientale, di sicurezza, edilizia ed urbanistica degli immobili nei quali l'azienda viene esercitata, le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza dei luoghi di lavoro, l'idoneità e/o completezza ai fini dell'esercizio dell'attività d'impresa di tutta la documentazione relativa all'utilizzabilità degli immobili (ad esempio, certificati di agibilità, certificato prevenzione incendi, APE, etc.). L'aggiudicatario rinuncia sin da ora a qualsiasi eccezione al riguardo nonché a qualsiasi azione diretta alla riduzione del prezzo ovvero al risarcimento dei danni, anche in via di rivalsa e/o regresso, o al conseguimento di indennità o altro, quale che sia il titolo, o alla risoluzione del contratto, esonerando in ogni caso la procedura, i relativi organi e la proponente da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e da ogni pretesa di terzi sorta a partire dalla data di efficacia *et similia*.

Quanto ai contratti e/o rapporti giuridici oggetto della presente procedura, gli stessi vengono trasferiti/affittati senza alcuna garanzia di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e potenzialità futura, accettando l'aggiudicatario anche un'eventuale minore consistenza rispetto a quanto diversamente indicato.

## 2) Prezzo:

Il prezzo base della procedura competitiva avente ad oggetto il Lotto 1 (ossia il ramo d'azienda denominato [REDACTED]) è pari a quello formulato nella correlativa offerta (attesa anche la descritta *ratio* dell'art. 163 bis L.F.) e, precisamente, è pari ad €12.000.000,00 (dodicimilioni) quale prezzo di cessione con un previo periodo di affitto di 12 (dodici) mesi, prorogabili per ulteriori 12 (dodici) mesi, ad un canone mensile anticipato, da versarsi il primo giorno lavorativo di ogni mese, di €40.000,00



(quarantamila) oltre Iva ed un contributo per i costi di energia e/o servizi prestati dalla proponente a favore dell'aggiudicatario; contributo che verrà assunto anch'esso quale parametro nella valutazione della migliore offerta. Si precisa che nel detto prezzo base possono o meno essere ricomprese eventuali passività, quali - a mero titolo esemplificativo - eventuali passività legate a rapporti di lavoro e/o ad oneri/contenziosi fiscali, amministrativi e/o tributari, allo stato non puntualmente quantificabili e/o preventivabili. Al prezzo base di €12.000.000,00 (dodicimilioni) dovrà aggiungersi l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis L.F. che viene fissato in €500.000,00 (cinquecentomila), per cui il prezzo base che il partecipante dovrà offrire, pena l'inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore ad €12.500.000,00 (dodicimilionicinquecentomila) quale prezzo di cessione; analogamente, l'aumento minimo ex art. 163 bis L.F. relativamente al canone di affitto viene fissato in €10.000,00 (diecimila), per un totale complessivo di €50.000,00 (cinquantamila) per un periodo di 12 (dodici) mesi, prorogabili per ulteriori 12 (dodici) mesi, da pagarsi mensilmente ed anticipatamente il primo giorno lavorativo di ogni mese, oltre Iva ed oneri/accessori di cui sopra.

Il prezzo base della procedura competitiva avente ad oggetto il Lotto 2 (afferente i macchinari e le attrezzature delle aree denominate '██████████' ed '██████████') è pari a quello formulato nella correlativa offerta (attesa anche la descritta *ratio* dell'art. 163 bis L.F.) e, precisamente, è pari ad €619.460,00 (seicentodiciannovemilaquattrocentosessanta) al netto degli oneri di smontaggio, trasporto e bonifica/sanificazione ad esclusivo e totale carico dell'offerente. Al prezzo base dovrà aggiungersi l'aumento minimo di cui all'art. 163 bis L.F. che viene fissato in €50.000,00 (cinquantamila), per cui il prezzo base che il partecipante dovrà offrire, pena l'inefficacia dell'offerta, non potrà essere inferiore ad €669.460,00 (seicentosessantanovemilaquattrocentosessanta).

### 3) Modalità di presentazione delle offerte:

Gli interessati a partecipare al presente procedimento competitivo devono depositare nella Cancelleria Fallimentare del Tribunale Ordinario di Latina una busta chiusa contenente l'offerta e un assegno circolare non trasferibile emesso in favore di '██████████' Tribunale Ordinario di Latina '██████████' a titolo di cauzione di importo pari al 30% del prezzo/corrispettivo complessivo offerto.



Della data e dell'ora di deposito faranno fede la data e l'ora apposte dal Cancelliere, il quale dovrà riportare sul plico/busta depositato il nome di chi procede materialmente al deposito, previa sua identificazione.

Non potrà essere apposta nessuna altra indicazione, ad esclusione della controfirma del depositante.

Non saranno prese in considerazione le offerte pervenute oltre il termine delle ore 12.00 del 23 marzo 2020.

Sulla busta deve essere indicata la dizione "Tribunale Ordinario di Latina - procedura competitiva vendita/affitto ramo d'azienda [REDACTED] [REDACTED]".

Le offerte di acquisto dovranno essere irrevocabili ed incondizionate come previsto dall'art. 163 bis L.F., presentate su carta legale e contenere:

- se l'offerente è una persona fisica, il cognome e il nome e la data di nascita e il codice fiscale e il domicilio e lo stato civile ed il recapito telefonico e l'indirizzo PEC dell'offerente e copia del documento di identità;
- se l'offerente è una società, la denominazione e la sede legale ed il codice fiscale e la partita IVA dell'impresa ed il nome del legale rappresentante p.t. ed il certificato camerale ordinario aggiornato del Registro Imprese o documentazione analoga ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica Italiana e la fotocopia del documento di identità del legale rappresentante p.t. ed il recapito telefonico e l'indirizzo PEC dell'offerente e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante p.t., la copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- la dichiarazione dell'offerente di aver preso visione e di essere a conoscenza di tutte le condizioni riportate nel presente bando;
- l'assegno circolare suddetto a titolo di deposito cauzionale infruttifero;
- dichiarazione di primario istituto di credito italiano circa l'affidabilità e la capacità finanziaria dell'offerente alla partecipazione alla presente procedura competitiva;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione occorrente alla formulazione dell'offerta con impegno scritto di assoluta riservatezza e di averla ritenuta esaustiva anche ai fini dell'eventuale *due diligence* prodromica all'offerta stessa.

Con particolare riferimento al Lotto 1, l'offerta dovrà contenere:





a) l'impegno irrevocabile ad acquistare, previo eventuale periodo di affitto, il ramo d'azienda costituito dal complesso di beni organizzati collocati all'interno del sito produttivo di [REDACTED] [REDACTED] costituenti la cd. "[REDACTED]" per l'attività di trattamento di rifiuti speciali, pericolosi e non, liquidi e solidi; in particolare, rientrano tra le attività svolte nella cd. "piattaforma ecologica" quelle di: "solvent recovery" (distilleria e stoccaggio solventi), "depurazione delle acque", "termossidazione e termoincenerimento", "stoccaggio e triturazione rifiuti solidi".

In particolare, il ramo d'azienda predetto include:

- i terreni, i fabbricati e gli altri immobili relativi alle descritte attività nonché tutti gli impianti, generali e specifici, i macchinari, le attrezzature, gli arredi e gli altri beni di pertinenza, funzionali, strumentali e/o comunque connessi alle attività delle predette aree;
  - i rapporti contrattuali con i dipendenti impiegati nel detto ramo d'azienda;
  - tutti i permessi, certificati, provvedimenti e/o prescrizioni, iscrizioni/titoli abilitativi, convenzioni o altri accordi, concessioni, licenze, requisiti e autorizzazioni afferenti il ramo d'azienda;
  - tutti i contratti stipulati per la conduzione del ramo d'azienda;
- b) l'accettazione delle condizioni generali riguardanti il periodo di affitto e la successiva cessione almeno pari a quelle dettagliatamente illustrate nella pedissequa originaria offerta allegata al piano concordatario e/o proposta *de quibus* depositati il 17.01.2020 cui si rinvia, salvo il detto previo impegno scritto di assoluta riservatezza;
- c) la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto del ramo d'azienda oggetto di acquisto/affitto e degli elementi materiali e/o giuridici che lo compongono;
- d) l'accettazione del pagamento del prezzo/corrispettivo di aggiudicazione all'avverarsi delle condizioni per la cessione del detto ramo aziendale (e non anche per l'affitto) nonché a seguito della pronuncia da parte del TAR-Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio all'esito del pedissequo procedimento pendente in primo grado con cui: (i) si dichiari cessata la materia del contendere ai sensi e per gli effetti dell'art. 34, comma 5, D.Lgs n. 104/2010 s.m.i.; ovvero (ii) si dichiari l'improcedibilità del ricorso ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 1,



lettera c), D.Lgs n.104/2010 s.m.i. per sopravvenuto difetto di interesse, essendo stati rimossi, a seguito di accertamento da parte delle competenti Autorità dell'intervenuta sanatoria da parte della proponente delle violazioni contestate dalle Autorità medesime, tutti gli atti oggetto di relativa impugnazione; ovvero (iii) si dichiara l'estinzione del giudizio per rinuncia allo stesso ai sensi e per gli effetti dell'art. 35, comma 2, lettera c), D.Lgs n. 104/2010 s.m.i., essendo stati rimossi, a seguito di accertamento da parte delle competenti Autorità dell'intervenuta sanatoria da parte della proponente delle violazioni contestate dalle Autorità medesime, tutti gli atti oggetto di relativa impugnazione; ovvero (iv) si definisca il giudizio accogliendo il ricorso presentato dalla proponente con annullamento di tutti gli atti oggetto di relativa impugnazione, dedotti: l'ammontare del TFR relativo ai dipendenti trasferiti ed il totale dei debiti verso i dipendenti trasferiti esistente alla data di esecuzione della compravendita.

La busta dovrà essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, sigillata e controfirmata dall'offerente (ovvero dal legale rappresentante p.t., se si tratta di società) sul lembo di chiusura, in modo tale che non sia possibile dar corso alla sua apertura senza sua alterazione.

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 esclusione del certificato camerale ordinario aggiornato o della documentazione analoga ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica Italiana, nonché del codice fiscale e della partita IVA.

Non saranno ammesse offerte presentate con modalità differenti da quelle sopra indicate.

Si precisa che l'offerente originario che intende partecipare all'eventuale gara deve conformare la sua offerta al presente bando.

#### 4) Requisiti di partecipazione degli offerenti:

Qualunque soggetto, persona fisica o giuridica, italiano o straniero (in tale caso, purché l'ordinamento al quale esso appartiene preveda la cd. "clausola di reciprocità"), può presentare un'offerta.

Non sono ammesse offerte per persone, società od enti da nominare, né offerte presentate da soggetti che siano sottoposti a procedure esecutive, liquidazione o a



procedure concorsuali o, comunque, a qualsiasi tipo di procedura che denoti cessazione della normale attività, stato di crisi e/o insolvenza.

5) Svolgimento del procedimento competitivo:

Alle ore 11.30 e seguenti del giorno 24 marzo 2020, presso la sede del Tribunale Ordinario di Latina-Gruppo Procedure Concorsuali sita in Latina in Via Filzi n. 39, in udienza, si procederà, alla presenza dei Commissari Giudiziali e, a discrezione degli stessi, alla presenza anche di un notaio nonché in ogni caso del personale di Cancelleria incaricato, allo svolgimento del procedimento competitivo.

Le buste depositate da ciascun partecipante verranno aperte il giorno 24 marzo 2020, alle ore 11.30 e seguenti presso i detti luoghi alla presenza anche degli offerenti, se riterranno di intervenire, al fine di poter procedere preliminarmente alla verifica della correttezza dei documenti in esse contenuti.

Si procederà, quindi, ad una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto nel presente decreto.

Si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base del parametro di comparabilità costituito dal maggior prezzo offerto, rispettivamente, per i lotti di cui trattasi.

Se risulteranno depositate più offerte valide, valutata la conformità delle stesse anche in termini di solidità patrimoniale dell'offerente e/o garanzie di continuità delle attività oggetto dell'affitto/cessione, si procederà a gara sulla base dell'offerta economica più alta fra quelle ricevute mediante offerte in aumento da effettuarsi, ciascuna, nel termine di sessanta secondi dall'apertura della gara o dall'offerta immediatamente precedente relativa al singolo lotto di riferimento.

Si inizierà la gara dalle offerte relative al Lotto 1 e si procederà, poi, con quelle relative al Lotto 2.

In ogni caso, il rilancio non potrà essere inferiore all'importo di €250.000,00 (duecentocinquantamila) da imputare al prezzo di cessione (non di affitto) e/o all'importo di €5.000,00 (cinquemila) da imputare al canone d'affitto (non al prezzo di cessione) per quanto riguarda il Lotto 1 ed all'importo di €25.000,00 (venticinquemila) per quanto riguarda il Lotto 2.

Con riferimento al Lotto 1, si darà precedenza, quale criterio di comparabilità economica ed ai fini dell'individuazione dell'aggiudicatario, al maggior prezzo/corrispettivo offerto a titolo di prezzo di cessione e, in caso di parità del prezzo



di cessione, a quello maggiore offerto a titolo di canone d'affitto e/o accessori/oneri relativi.

Qualora pervenissero più offerte di pari importo, ritenute valide, e nessuno dovesse rilanciare, si procederà all'aggiudicazione mediante estrazione a sorte distinta e separata in relazione a ciascuno dei due lotti di cui trattasi.

L'offerente potrà farsi rappresentare nella gara da un procuratore munito di procura speciale (risultante da atto pubblico redatto da notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza), salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro Imprese, e comunque da un solo soggetto, fatta salva la possibilità di farsi assistere da uno o più legali ovvero da un interprete se si tratta di soggetto straniero.

A conclusione della gara il maggior offerente verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio.

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

Qualora dovesse pervenirsi all'affitto del ramo d'azienda denominato "██████████" di ██████████ in favore di un soggetto diverso dall'attuale offerente anche ex art. 167 L.F. nelle more dell'espletamento degli incombeni di cui al ridetto art. 163 bis L.F. e qui in rilievo, a detto soggetto offerente potrà essere eventualmente riconosciuta la cd. "facoltà di rilancio" e, qualora dovesse essere esercitato tale diritto, verrà indetta una nuova gara avanti il Tribunale Ordinario di Latina cui potranno partecipare esclusivamente l'aggiudicatario provvisorio e l'offerente originario di detto ramo d'azienda-Lotto 1, purché conformi l'offerta alle condizioni di cui al presente decreto, con le medesime modalità di cui alla gara precedente, all'esito della quale verrà dichiarato l'aggiudicatario definitivo.

Il verbale d'asta contenente l'individuazione dell'aggiudicatario non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile ad opera del professionista che verrà designato dalla procedura.

#### 6) Restituzione della cauzione:

Agli offerenti non aggiudicatari il deposito cauzionale sarà restituito dopo la conclusione della procedura competitiva.



Diversamente, il deposito cauzionale infruttifero versato dal soggetto che risulterà aggiudicatario del procedimento competitivo sarà computato in conto prezzo all'atto del pagamento del corrispettivo/canone.

7) Pagamento del prezzo e degli oneri accessori:

Il pagamento del cd. “saldo-prezzo”, oltre agli oneri tributari e notarili derivanti dalla vendita/affitto ed oltre a tutti gli altri oneri correlati, dovranno essere corrisposti contestualmente all'atto di cessione/affitto, che dovrà essere stipulato entro il primo giorno del mese successivo alla conclusione della procedura di consultazione sindacale ai sensi dell'articolo 47 della L. n. 428/1990 s.m.i. ovvero nel maggior termine che potrà essere eventualmente concesso dalla procedura comunque non superiore a quello indicato dall'offerente esclusivamente per il Lotto 1.

In caso di mancato versamento nel termine l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto con conseguente incameramento della cauzione e, in caso di successiva vendita/affitto del bene ad un prezzo/canone inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza.

8) Adempimenti pubblicitari:

Della vendita/affitto dovrà essere effettuata pubblicità almeno 30 (trenta) giorni prima della data fissata per la gara sui seguenti canali pubblicitari:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), sul sito del Tribunale Ordinario di Latina [www.tribunale.latina.giustizia.it](http://www.tribunale.latina.giustizia.it) e sui principali siti internet di settore;
- sull'edizione nazionale del quotidiano “Il Sole 24 Ore”.

9) Ulteriori indicazioni:

L'aggiudicazione non comporterà per la società proponente, per i Commissari Giudiziali e per la procedura di concordato alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento né alcun diritto al risarcimento danni in caso di mancata stipulazione 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 per i motivi di cui all'art. 108 L.F..

Nel caso di mancata stipula del contratto per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e la procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale maggiore danno.



I Commissari Giudiziali daranno notizia del presente procedimento competitivo ai creditori ipotecari e pignorati, salvaguardando assolutamente le esigenze di riservatezza della procedura.

La società ricorrente dovrà adeguare il piano concordatario e la proposta in funzione delle risultanze della presente procedura competitiva.

10)Ulteriori informazioni:

Per informazioni e maggiori dettagli potranno essere contattati i Commissari Giudiziali Prof. Dott. Domenico Sapia e Dott. Francesco Caldiero, previo impegno scritto di assoluta riservatezza.

All'uopo si prevede che, ove istituita e funzionante, le informazioni occorrenti potranno trovare adeguato supporto documentale anche nell'ambito della cd. "Virtual Data Room" (VDR), accessibile solo con i codici che verranno eventualmente attribuiti dai Commissari Giudiziali dopo il rilascio di specifica manifestazione scritta di interesse, impegno scritto di assoluta riservatezza e versamento di un fondo spese pari ad €3.500,00 (tremilacinquecento) oltre Iva a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura alle coordinate bancarie che verranno indicate dai Commissari Giudiziali stessi. Si evidenzia che detto fondo spese non verrà in ogni caso restituito.

11)Privacy:

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 s.m.i., in ordine al procedimento instaurato con il presente decreto si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità di procedere a valutazioni comparative sulla base dei dati medesimi, che il conferimento dei dati si configura come onere del concorrente offerente per partecipare alla gara, che la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere e fornire i dati richiesti determinerà l'esclusione dalla gara o la decadenza dall'aggiudicazione, che i soggetti o le categorie di soggetti a cui i dati possono essere comunicati sono gli organi della procedura di concordato preventivo ed i concorrenti offerenti che partecipano alle sedute pubbliche di gara fermi eventuali oneri/obblighi di riservatezza, che i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del detto D.Lgs. n. 196/2003 s.m.i. e che soggetto attivo della raccolta dei dati è la procedura.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente provvedimento si rimanda alla normativa di riferimento vigente, primaria e/o secondaria e nei limiti della compatibilità;



B) fissa l'udienza per la verifica delle offerte, come già evidenziato, al 24 marzo 2020 alle ore 11.30 e seguenti presso la sede del Tribunale Ordinario di Latina-Gruppo Procedure Concorsuali sita in Latina in Via Filzi n. 39 presso la stanza del magistrato indicato in epigrafe quale Giudice Relatore/Estensore, già Giudice delegato alla procedura e qui delegato anche a tali incumbenti.

Manda alla Cancelleria per quanto di competenza.

Latina, lì 28.01.2020

**Il Giudice Relatore/Estensore**

*(Dott. Marco Pietricola)*

**Il Presidente**

*(Dott.ssa Caterina Chiaravalloti)*

