

Concordato Preventivo n. 7/2020
Green Building srl
Commissario; dr F.Cappello



IL TRIBUNALE DI CUNEO

riunito in camera di consiglio nelle persone dei signori:

Dott. Alberto Tetamo	Presidente
Dott. Natalia Fiorello	Giudice rel
Dott. Rodolfo Magrì	Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

La società Green Building srl stata ammessa con decreto in data 10.7.20 alla procedura di concordato preventivo in continuità; risulta pervenuta una offerta irrevocabile di acquisto di azienda data dal ramo d'azienda operante nel settore della realizzazione *“di costruzioni edilizie in genere e la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con l'impiego di materiali e tecnologie della bioedilizia”*, esercitato presso la sede in Cuneo (CN) Via Monsignor Grassi n. 9, costituito da beni mobili, *know-how*, avviamento , attualmente oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda, che cesserà in data 16 gennaio 2021. Non sono compresi: i beni attualmente condotti in leasing e/o i contratti di leasing relativi agli stessi; i beni immobili; i contratti di lavoro. L'offerta prevede altresì: erogazione di finanza esterna in favore della procedura per euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00) nei seguenti termini: euro 85.000,000 entro il 28 febbraio 2022, euro 115.000,00 entro il 28 febbraio 2023, euro 85.000,00 entro il 28 febbraio 2024, subordinatamente all'acquisto dell'Azienda ed al passaggio in giudicato del Decreto di Omologazione del Concordato.

Deve quindi farsi luogo alla applicazione dell'art. 163 bis L.F., norma con la cui introduzione il legislatore, prevedendo una competizione anche nella fase che precede l'ammissione, mira a *“massimizzare la recovery dei creditori concordatari e di mettere loro a disposizione una terza possibilità, oltre a quella se accettare o rifiutare in blocco la proposta del debitore”*.

Con la nuova previsione contenuta nell'art. 163 bis L.F. e la modifica del quinto comma dell'art. 182 L.F., il legislatore ha fissato tre principi cardine, ovvero:

(1) la velocizzazione delle vendite per la conservazione del valore dei beni (art. 182), così evitando di dover ricorrere necessariamente all'affitto finalizzato alla vendita (anche se tale strumento è spesso indispensabile per salvare il complesso aziendale ed evitare l'accumulo di predezioni all'imprenditore in crisi);

(2) l'obbligo di pubblicità;

(3) l'obbligo di competitività in qualsiasi fase della procedura concordataria, ed ora anche in quella "ante ammissione".

Se questa è la ratio della norma in esame, si può affermare che la vendita competitiva di cui all'art. 163 bis L.F., pur in assenza di un espresso richiamo degli artt. da 105 a 108 ter L.F. comporti:

1. gli effetti cd. purgativi di una vendita forzata (art. 108), eseguita con decreto di trasferimento del giudice o con atto notarile previa autorizzazione del giudice, in quanto (1) fatta dall'autorità giudiziaria; (2) indipendentemente dalla volontà del debitore, in quanto soggetta a procedura competitiva, oltretutto soggetta all'aumento minimo del prezzo base; (3) nell'interesse del ceto creditorio e (4) con distribuzione del ricavato nel rispetto delle cause legittime di prelazione ai sensi dell'art. 2741 cod. civ.;

2. gli effetti liberatori dalla responsabilità dell'acquirente per i debiti sorti prima del trasferimento dell'azienda e risultanti dai libri contabili obbligatori.

Quanto alla disciplina, si rileva che, sia l'art. 163 bis, sia l'art. 182, comma 5, L.F., impongono regole competitive, ma con diverse procedure; infatti, l'art. 163 bis prevede l'obbligatorietà, a differenza del combinato disposto degli artt. 182 e 107 L.F.:

a) sia dell'aumento minimo rispetto alla offerta originaria, al fine di avere offerte migliorative;

b) sia della gara, che presuppone quindi la pluralità di offerte, con ciò imponendo una procedura competitiva più restrittiva e meno libera rispetto a quella prevista dall'art. 107 L.F. Nel caso in cui alla gara non dovesse partecipare alcuno, oppure le offerte depositate, compresa quella dell'originario offerente, si dovessero ritenere inefficaci (ad esempio in quanto non conformi al decreto del Tribunale oppure condizionate), il bene sarà comunque aggiudicato a colui il quale aveva fatto l'offerta originaria iniziale inserita nel piano.

Va poi considerato che, per quanto sia già stato nominato il Commissario Giudiziale, lo svolgimento della gara non pare delegabile a tale organo, nonostante il disposto degli artt. 107 e 182 L.F. per le vendite competitive; infatti l'art. 163 bis prevede che le offerte sono rese pubbliche all'udienza fissata per l'esame delle stesse, e, nel caso in cui vengano presentate più offerte migliorative, il giudice dispone la gara fra gli offerenti.

Quanto all'obbligo di pubblicità, l'art. 163 bis ricalca l'art. 107 L.F., laddove prevede che con il decreto è in ogni caso disposta la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche di cui all'art. 490 del codice di procedura civile, ma, a differenza dell'art. 107, la disposizione in tema di offerte concorrenti non pone l'obbligo di pubblicare l'avviso di vendita almeno 30 giorni prima dell'inizio della procedura; tale disposizione è conferma della volontà del legislatore di garantire elasticità, snellezza e rapidità alla procedura competitiva.

Infine, il mancato richiamo nell'art. 163 bis degli artt. da 105 a 108 ter L.F., ed il rinvio alla regolamentazione disposta dal Tribunale, fa sorgere il dubbio se possa applicarsi la disciplina

residua delle vendite fallimentari in tema di sospensione della vendita da parte del Giudice delegato (ex art 108 L.F.); non si pone invece il problema con riferimento al potere di sospensione da parte del Commissario, posto che tale disciplina si applica alle vendite effettuate, su autorizzazione del giudice, direttamente dal Commissario, possibilità che nelle vendite competitive ai sensi dell'art. 163 bis non è contemplata.

Questo Tribunale, sempre in ossequio al principio secondo cui l'art. 182, comma 5, debba intendersi espressione di una regola generale applicabile, in quanto compatibile, anche alla fase disciplinata dall'art. 163 bis, ritiene non esclusa l'applicazione della disciplina residuale di cui all'art. 108, comma 1, L.F.

Tutto ciò premesso,

Il Tribunale

visto l'art. 163 bis L.F.

dispone

l'apertura del procedimento competitivo volto alla ricerca di interessati all'acquisto del ramo di azienda, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come sopra indicato

Viene disposto un aumento minimo di € 2000,00 di talché non saranno prese in considerazione ai fini della procedura competitiva offerte inferiori a € 12.000,00, ed in caso di gara tra più offerte, un rilancio minimo di € 500,00_

fissa

per l'espletamento della procedura competitiva il giorno

15.12.2020 h 11.00

dinanzi al giudice delegato dr. Natalia Fiorello presso il Tribunale di Cuneo via Bonelli 5.

Per partecipare alla gara è necessario:

1. presentare offerta irrevocabile (fac-simile reperibile presso il Commissario Giudiziale, dott.Francesco Cappello telefono 017334365 fax 0173220427) in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Cuneo. Sulla busta dovrà essere indicata quale dicitura: "TRIBUNALE DI CUNEO – CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2020 di Green Building srl - GIUDICE DELEGATO dr. N.Fiorello– COMMISSARIO GIUDIZIALE dr. Francesco Cappello"
nessuna altra indicazione, né il nome delle parti, né l'offerta o altro deve essere apposto sulla busta, pena l'inefficacia della offerta medesima.

2. l'offerta in busta chiusa dovrà contenere:

a) una fotocopia del documento d'identità dell'offerente o visura camerale aggiornata (o documentazione analoga ove si tratti di società con sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana) nel caso sia una società, con fotocopia del documento d'identità del legale rappresentante munito dei necessari poteri;

b) un assegno circolare non trasferibile, a titolo di cauzione, dell'importo pari al 5% del prezzo complessivo offerto, intestato a "Concordato Preventivo Green Building srl"

c) l'indicazione del prezzo complessivo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base

indicato per ciascun lotto, aumentato dell'importo di euro 2.000,00 al netto di spese ed imposte, a pena di inefficacia;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della documentazione inerente i beni, previo accordo con il Commissario Giudiziale e di averla ritenuta esaustiva ai fini della *due diligence* prodromica all'offerta;

e) l'elezione di domicilio in Cuneo ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza di tale indicazione le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Cuneo;

3. nel caso in cui l'offerta non rispetti quanto previsto ai punti precedenti o, in ogni caso quando sia sottoposta a condizione, la medesima verrà esclusa. L'offerta deve essere qualificata come irrevocabile e tale sarà comunque intesa; il suo successivo ritiro comporterà l'esclusione dalla gara e la perdita della cauzione.

La gara avrà inizio con l'apertura delle buste all'udienza davanti al Giudice delegato.

Il Giudice condurrà una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute e che risulteranno conformi a quanto previsto dal presente decreto: si precisa che le offerte ricevute verranno valutate sulla base del miglior corrispettivo complessivo offerto, che dovrà essere almeno pari al prezzo complessivo oggetto di offerta comparativa minima.

Inoltre:

1) nel caso di assenza di offerte, verrà comunque ritenuta valida l'offerta già formulata ed a mani della procedura che diventerà aggiudicatario dei beni oggetto di vendita;

2) in presenza di più offerte valide si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta e con il rilancio minimo di € 500,00

3) nell'ipotesi in cui vengano depositate più offerte uguali e valide e nessuno degli offerenti, inclusa l'offerente originaria, intenda partecipare alla relativa gara, i beni saranno aggiudicati in base all'offerta depositata per prima e di importo più elevato.

4) in caso di mancata presenza all'asta dell'offerente, il bene potrà essere aggiudicato ugualmente al medesimo anche se assente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara;

5) si precisa espressamente la non applicabilità dell'art. 572 c.p.c.

L'aggiudicazione non comporterà per l'impresa in concordato, né per il Commissario Giudiziale, né per la procedura di concordato, alcun obbligo di stipulazione dell'atto e non determinerà per l'aggiudicatario alcun affidamento, né alcun diritto a risarcimento danni in caso di mancata stipulazione per cause non dipendenti dalla procedura. Inoltre resta salva la possibilità per il Tribunale e/o per il Giudice Delegato di sospendere la gara o di non autorizzare la stipula del contratto di compravendita per i motivi di cui all'art. 108 L.F.

L'offerente aggiudicatario dovrà provvedere al versamento del saldo prezzo, oltre alle spese a carico dell'aggiudicatario, al netto della cauzione, che sarà imputata, in caso di adempimento, al pagamento del saldo prezzo, entro la stipula dell'atto notarile di compravendita dell'azienda da effettuarsi entro e non oltre 30 giorni dall'aggiudicazione presso lo studio notarile indicato

di comune accordo con gli organi della procedura concorsuale.

In caso di mancata stipula del contratto di compravendita 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 maggior danno.

In tal caso la procedura potrà indire una nuova gara, ovvero aggiudicare l'azienda al soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella risultata aggiudicataria e decaduta.

Il verbale d'asta non ha valore di contratto.

Gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della stipula dell'atto notarile di compravendita. Le offerte di acquisto saranno ritenute, in ogni caso, irrevocabili e vincolanti per un periodo di tempo di 90 (novanta) giorni successivi alla data della gara.

Le spese, anche relative alle imposte di legge, relative agli atti notarili ed al trasferimento della proprietà (anche per trascrizione/volturazione dei beni trasferiti) saranno a carico dell'acquirente e dovranno essere versate da quest'ultimo all'atto dei rogiti di compravendita. Si rende noto che il trasferimento dei beni oggetto della gara sarà soggetto alle imposte di legge.

Agli offerenti non aggiudicatari verrà restituita la cauzione al termine della gara.

La vendita si deve considerare come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, la Procedura e la società non assumono alcuna garanzia né responsabilità per l'esistenza, la validità di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né per la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento delle attività aziendali trasferite; quanto ai contratti oggetto della gara, gli stessi saranno trasferiti senza alcuna garanzia di fruttuosità, redditività, permanenza nel tempo e di potenzialità futura, accettandosi altresì anche la verifica di una loro minore consistenza rispetto a quanto diversamente indicato.

L'aggiudicatario pertanto rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura e la Società da qualsiasi responsabilità per la eventuale difformità, vizio o minusvalenza dell'oggetto della vendita.

Il presente provvedimento deve essere tempestivamente pubblicato a cura del Commissario giudiziale sui seguenti siti internet:

www.procedure.it

www.aste.com

www.ilcaso.it

nonché sulla edizione locale di La Stampa.

Per ulteriori informazioni e dettagli è possibile contattare il Commissario Giudiziale, dott. Francesco Cappello ai recapiti telefonici indicati o all'indirizzo PEC della procedura.

Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. 196/2003 in ordine al procedimento instaurato con il presente disciplinare si informa che:

- le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono alla necessità 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 partecipino alle sedute pubbliche di gara;
- i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 7 del D. Lgs. 196/2003;
- soggetto attivo della raccolta dei dati è la Procedura di concordato preventivo.

Si comunichi.

Cuneo 5.11.20

Il Giudice del.
dr. Natalia Fiorello

Il Presidente
dr. Alberto Tetamo

TRIBUNALE DI CUNEO
CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2020
PROCEDURA EX ART. 163 *BIS*.FALL.

Si rende noto che il Tribunale di Cuneo, con decreto del 05 novembre 2020, ha disposto l'apertura del procedimento competitivo volto alla ricerca di interessati all'acquisto del ramo di azienda, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, finalizzato alla presentazione da parte di terzi di offerte di acquisto irrevocabili migliorative, rispetto a quella già pervenuta.

Oggetto della vendita è il seguente **LOTTO UNICO**:

ramo d'azienda operante nel settore della realizzazione *“di costruzioni edilizie in genere e la realizzazione la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con l'impiego di materiali e tecnologie della bioedilizia”*, esercitato presso la sede in Cuneo (CN) Via Monsignor Grassi n. 9, costituito da beni mobili, *know-how*, avviamento etc., attualmente oggetto di contratto di affitto di ramo d'azienda, che cesserà in data 16 gennaio 2021.

Non sono compresi:

- 1) i beni attualmente condotti in leasing e/o i contratti di leasing relativi agli stessi;
- 2) beni immobili;
- 3) contratti di lavoro.

Il prezzo offerto per il ramo non potrà essere inferiore a € 12.000,00, ed in caso di gara tra più offerte, un rilancio minimo di € 500,00.

Si rende noto che l'Offerta già pervenuta prevede, oltre al versamento del prezzo, altresì l'erogazione di finanza esterna in favore della procedura per euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila/00) nei seguenti termini: euro 85.000,000 entro il 28 febbraio 2022, euro 115.000,00 entro il 28 febbraio 2023, euro 85.000,00 entro il 28 febbraio 2024, subordinatamente all'acquisto dell'Azienda ed al passaggio in giudicato del Decreto di Omologazione del Concordato.

La procedura competitiva si terrà il giorno

15.12.2020 h 11.00

dinanzi al giudice delegato dr. Natalia Fiorello presso il Tribunale di Cuneo via Bonelli 5.

Per partecipare alla gara è necessario presentare offerta irrevocabile (fac-simile reperibile presso il Commissario Giudiziale, dott. Francesco Cappello telefono 017334365 fax 0173220427) in busta chiusa entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Cuneo. Sulla busta dovrà essere indicata quale dicitura: **“TRIBUNALE DI CUNEO – CONCORDATO PREVENTIVO N. 7/2020 di Green Building srl - GIUDICE DELEGATO dr. N. Fiorello – COMMISSARIO GIUDIZIALE dr. Francesco Cappello”** nessuna altra

indicazione, né il nome delle parti, né l'offerta o altro deve essere apposto sulla busta, pena l'inefficacia della offerta medesima.

Per ogni ulteriore informazione sul contenuto dell'offerta, sul bando di gara, le perizie, le modalità di partecipazione, e per qualsiasi informazione, contattare il Commissario Giudiziale dott. Francesco CAPPELLO (PEC: cncp72020@procedurepec.it, tel. 0173/34365).

Dott. Francesco CAPPELLO

A handwritten signature in blue ink, reading "Francesco Cappello". The signature is written in a cursive style with a large initial 'F'.